

BAB V

PEMBAHASAN DAN ANALISA DATA

A. **Uang Muka pada Transaksi Jual Beli di Af'dzol Bakery kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung dalam Perspektif Hukum Islam**

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu. Hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat dijunjung tinggi dan dijadikan landasan hidup oleh masyarakat dimana hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cita rasa keadilan adalah hukum Islam. Namun demikian, persepsi masyarakat sendiri tentang hukum Islam sangat variatif.¹

Hukum Islam dikembangkan dengan sangat menghargai penggunaan akal untuk melakukan ijtihad dengan tetap menghargai dan bahkan mengadopsi nilai-nilai lokal. Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum Islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi maupun sosial. Namun tidak semua cara pandang manusia dapat diwujudkan menjadi hukum Islam. Cara pandang yang memenuhi sejumlah persyaratan tertentu agar satu pemikiran

¹Muhammad, *Aspek Hukum Dalam Muamalat*, (Yogyakarta :Graha Ilmu, 2007), 17-18.

dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum.² Di setiap daerah mempunyai tradisi hukum yang berbeda-beda. Begitu pula dengan tradisi yang ada di kelurahan sumpersari, yaitu sewa menyewa kamar kamar kost-kostan dengan menggunakan uang muka, yang menjadi fokus penelitian hukum bagi peneliti.

1. Analisis terhadap subyek jual beli

Subyek jual beli adalah Af' dzol Bakery sebagai penjual dan ibu Ani' sebagai konsumen.

Adapun rukun dan syarat dari *istishnā'* yaitu sama halnya dengan rukun dan syarat dari *bai' al-salam* yang pertama yaitu Mu' aqidain: Pembeli (*muslam*) dan penjual (*muslam ilaih*) dan syaratnya cakap bertindak hukum (baligh dan berakal sehat) dan Muhtar (tidak dibawah tekanan/paksaan).

Jadi praktik perjanjian pesanan toko di Af' dzol Bakery sah menurut hukum Islam, karena telah memenuhi syarat dan rukun jual beli yang pertama.

2. Analisis terhadap akad jual beli

Di Af' dzol Bakery pesanan dapat dilakukan dengan berbagai cara seperti: pemesan dapat datang langsung ke Af' dzol Bakery atau melalui media telepon, yaitu dengan memberikan uang muka (*down payment*) sebagai tanda jadi dan menyebutkan kriteria pesanan, nama pemesan, alamat pemesan, tanggal pesanan, nomor telepon, jumlah

² *Ibid.*, 57-58.

pesanan, tempat pengiriman dan macam-macam pesanan. Intinya adalah adanya bukti dan kejelasan kepastian dari kedua belah pihak yang bertransaksi, maka dalam perjanjian jual beli di Af'zol Bakery ketika melakukan transaksi jual beli harus ada pencatatan yang berupa bukti pesanan yaitu apa saja barang yang dipesan atau dibeli, jumlah pesanan dan menyebutkan kriteria pesanan. Bukti transaksi ini sama fungsinya seperti jual beli secara langsung yaitu sebagai bukti pemesanan, apabila ada kesalahan atau kekeliruan maka kedua belah pihak bisa menggunakan bukti ini.

Adapun rukun dan syarat *bay' salam* selanjutnya adalah:

a. Obyek transaksi (*muslam fih*):

- 1) Dinyatakan jelas jenisnya
- 2) Jelas sifat-sifatnya
- 3) Jelas ukurannya
- 4) Jelas batas waktunya
- 5) Tempat penyerahan dinyatakan secara jelas

b. *Sighat ijab* dan *qabul*

c. Alat tukar/harga

- 1) Jelas dan terukur
- 2) Disetujui kedua pihak
- 3) Diserahkan tunai/*cash* ketika akad berlangsung

Sebagaimana teori hukum Islam dan data penelitian telah selaras, maka jika diperinci obyek transaksi adalah donat sebanyak 100

biji. *Sighat ijab* dan *qabul* yaitu konsumen memesan barang yaitu donat rasa coklat yang seharga 1500 rupiah perbijinya waktu pelaksanaan acara pada 17 Ramadan dan pesanannya akan diambil sendiri di toko. *Sighat ijab* dan *qabul* dengan memberikan uang muka yang sesuai dengan mata uang Negara Indonesia yaitu rupiah. Sehingga dapat dikatakan sah akad pada Af' dzol Bakery tersebut.

3. Analisis terhadap pembayaran jual beli

Jual beli di Af' dzol Bakery yaitu dengan memberikan uang muka (*down payment*) waktunya masih longgar dan pihak Af' dzol Bakery belum melakukan proses pembuatan produk yang dipesan oleh pihak pemesan, maka pemesan dapat melakukan pembatalan pembelian melalui telepon atau datang langsung ke Af' dzol Bakery. Hal tersebut sudah menjadi perjanjian jual beli di Af' dzol Bakery, jika dibatalkan oleh pihak pembeli, maka uang muka tidak kembali dan akan menjadi milik penjual.

Karena dalam hal ini pemesan memesan suatu barang yang belum ada di tangan penjual, yang belum diketahui sifat dan jumlah takarannya, kemudian pembeli menyerahkan uang muka (*down payment*), dalam hal ini disyaratkan barang harus jelas, sifat jelas, jumlah jelas dan waktu jelas.

Dalam kasus ini jual beli di Af' dzol Bakery dengan menggunakan sistem memberikan uang muka (*down payment*) terlebih dahulu dan apabila barang yang sudah dibeli dikembalikan kepada

penjual, atau pembeli membatalkan pesannya (tidak jadi pesan) maka uang muka (*down payment*) yang diberikan sebagai tanda jadi akan menjadi milik penjual. Di dalam masyarakat kita dikenal dengan “*uang hangus*” atau “*uang hilang*” tidak boleh ditagih lagi oleh pembeli, karena dalam praktiknya sehari-hari di Af’dzol Bakery sudah menjadi tradisi yang tidak dapat dihilangkan di masyarakat agar tidak dirugikan karena mengambil uang muka tersebut digunakan sebagai ganti rugi membayar barang dan jasa pegawainya yang sudah terlanjur dikeluarkan.

Dalam kitabnya Wahbah Al-Zuhaili yang berjudul *Fiqihu al-Islamiyyu wa Adillatuhu*, Juz 4 juga menuliskan bahwa Mayoritas ahli fikih berpendapat jual beli dengan uang muka adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut ulama Hanafi jual beli uang muka hukumnya hanya fasid karena cacat terjadi pada harga. Adapun mazhab Maliki dan Syafii jual beli ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli ‘*urbun* (uang muka). Bahwa Rasulullah SAW melarang jual beli dengan sistem ‘*urban*, jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara *batil*, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya, karena dalam jual beli itu ada dua syarat *batil* yaitu syarat memberikan uang muka dan syarat mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak rida. Jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara *batil*, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya.

Jual beli ini (*'urbūn*) mengandung *gharar*, spekulasi, dan termasuk memakan harta orang lain, jika dengan perjanjian uang muka tidak kembali ketika pemesanan tersebut tidak jadi (batal). Sedangkan apabila uang muka dikembalikan ketika transaksi tidak jadi maka diperbolehkan.

Dalam hal ini kalangan *Hanabilah* berpendapat lain, mereka mengatakan bahwa jual beli semacam itu boleh. Uang muka ini adalah kompensasi dari penjual yang menunggu dan menyimpan barang transaksi selama beberapa waktu. Ia tentu saja akan kehilangan sebagian kesempatan berjualan. Tidak sah ucapan orang yang mengatakan bahwa uang muka itu telah dijadikan syarat bagi penjual tanpa ada imbalan. Dasar argumen mereka diriwayatkan oleh Nafi' bin al-Harits pernah membelikan buat Umar sebuah bangunan penjara buat Shafwan bin Umayyah, yakni apabila Umar suka. Bila tidak, maka Shafwan berhak mendapatkan uang sekian dan sekian. Seseorang telah rela akan sesuatu atau menerima terhadap sesuatu, mengizinkan terhadap sesuatu, maka segala akibatnya dan rentetan segala permasalahan yang terjadi dari apa yang diterima itu harus diterima, dengan kata lain kerelaan atas apa yang diterima itu harus menjadi resiko yang akan terjadi dari apa yang diterima.³ Dalam hal ini konsumen/pemesan wajib menanggung apa yang telah menjadi kewajibannya, yakni memberikan uang muka pada penjual sesuai perjanjian awal.

³ *Ibid.*, 80.

Melihat kenyataan tersebut pemesan/konsumen telah membayar dengan uang muka, sebagai tanda jadi untuk pesanan sesuai dengan akad awal, yang jadi masalah adalah status uang muka setelah pemesanan dibatalkan di Af'dzol Bakery dengan demikian peneliti berpendapat, hukumnya tidak sah, karena terdapat syarat fasad (rusak), menipu (*gharar*) dan juga memakan harta orang lain dengan cara *batil*, karena menurut syariat Islam dalam transaksi jual beli yang dengan memberikan uang muka (*down payment*) kepada penjual apabila dari pihak pembeli membatalkan pesanannya atau tidak jadi memesan maka uang muka harus dikembalikan kepada pembeli.

Sebagaimana Sabda Rasulullah SAW:

. :
: ,

Artinya: Dari sahabat yang diridhoi Allah, Dia berkata: "Rasulullah SAW melarang jual beli dengan down payment (memberikan down payment terlebih dahulu dan jika jual beli itu tidak jadi maka uang down payment tersebut hangus).

(HR. Malik. Katanya dia mendengar hadis ini dari Amr bin Syu'aib)

Di Af'dzol Bakery ini juga memberi kesempatan untuk *khiyar*, yaitu hak memilih untuk melangsungkan atau tidak jual beli tersebut, karena ada dalam suatu hal bagi kedua belah pihak.

⁴Imam Muhammad bin Ismail al-Kahlani as-San'ani, *Subul as-Salam*, Jilid III, (Kairo: Syirkah Maktabah Mustafa al-Babi al-Halabi, 1950), 31.

Untuk menjaga jangan sampai terjadi perselisihan antar konsumen/pembeli dengan produsen/penjual agar kedua orang yang berjual beli tersebut dapat memikirkan kemashlahatan masing-masing lebih jauh, supaya tidak terjadi penyesalan di kemudian hari lantaran merasa tertipu. Di Af'dzol Bakery dalam transaksi awal pembeli memberikan uang muka sebagai tanda jadi dan memilih kriteria barang pesanan.

Setelah tiba waktunya dari pihak pemesan memilih membatalkan pesanannya, maka pembeli tidak dapat meminta uang muka tersebut. Sebagaimana dalam hadis:

◦

Artinya : Bagi pembeli yang belum mengetahui hal-hal yang akan datang ditetapkan hak khiyar untuk mengembalikan barang yang telah dibelinya karena menemukan kecacatan sejak semula (sebelum penerimaan yang mengurangi nilai barang tersebut).

Mengingat setiap bisnis tentunya sudah menjadi kebiasaan jika menyertakan uang muka itu sudah menjadi hal yang biasa seperti yang dilakukan di Af'dzol Bakery. Maka sesuai bab dua yaitu yang oleh karena transaksi uang muka sudah menjadi tradisi dan sebagai unsur komitmen dalam hubungan bisnis serta menjadi hajat (kebutuhan mendesak) dalam setiap transaksi yang terjadi, khususnya di masa-masa sekarang ini, maka ulama kontemporer memberikan pandangan sebagai

⁵Muhammad Syatho al-Dimyati, *Hasiyah l'anatu al Thalibiin*, (Bairut: Daar ibni al shosh), 2005, 37-38.

berikut : Prof Dr Wahbah Zuhayli dalam Al-Fiqh Al-Islamiwa Adillatuhu (Jilid 3/ hal 120), bahwa jual beli sistem urbun adalah sah dan halal dilakukan berdasarkan ‘*urf*’(tradisi yang berkembang). Karena hadis-hadis yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, tidak ada satupun yang sah.

B. Uang Muka pada Transaksi Sewa Menyewa kamar kost milik ibu Siti Maisaroh di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung dalam Perspektif Hukum Islam

Ijarah atau sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya. Ijarah dilakukan untuk memberi keringanan kepada orang lain dalam kehidupan sosial. Banyak orang yang mempunyai uang, namun tidak dapat bekerja. Dan di pihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Sehingga keduanya saling mendapatkan keuntungan dan manfaat dengan adanya akad ijarah.

Hukum akad ijarah atau sewa menyewa menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh, apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara, berdasarkan ayat al-Qur’an, hadis-hadis Nabi,

dan ketetapan ijmak ulama.⁶ Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu.⁷ Ijarah ada dua jenis, yaitu ijarah atas manfaat, yaitu ijarah yang objek akadnya manfaat, dan ijarah atas pekerjaan, yaitu ijarah yang objek akadnya adalah pekerjaan.

Ijarah yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik kamar kost-kostan dalam sewa menyewa kamar kost-kostan di Srigading milik ibu Siti Maisaroh adalah ijarah atas manfaat, menyewakan kamar kamar kost-kostan menggunakan sistem pembayaran perbulan. Dan bagi calon penyewa kamar kost, pemilik kost yaitu ibu Siti Maisaroh meminta uang muka sebagai tanda jadi menyewa kamar kost.

1. Analisis terhadap subyek sewa menyewa

Pada penelitian ini ibu Siti Maisaroh merupakan orang yang menyewakan dan mbak Dyka, mbak Bonita, mbak Mustain dan mbak Anis adalah orang yang menyewa.

Dalam Bab II telah peneliti paparkan tentang syarat-syarat orang yang melakukan akad, dalam hal ini adalah orang yang menyewakan (*Mu'jir*) dan orang yang menyewa (*Musta'jir*).

Berdasarkan data yang peneliti peroleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad (*Al-Muta'qqidaini*) dalam pelaksanaan sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa pada dasarnya sudah sesuai dan

⁶H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghuftron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 276.

⁷Syafe'i, *Fiqh*, 76.

memenuhi persyaratan dalam hukum Islam, di antaranya yaitu kedua belah pihak telah *balig* dan berakal.

Selain itu kedua belah pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dalam melaksanakan akad ijarah, juga sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Jadi akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik kamar kost-kostan dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa Jawa kasar maupun halus, agar penyewa dan pemilik kamar kost-kostan saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sudah sesuai dengan syarat dan rukun akad ijarah.

2. Analisis terhadap akad sewa menyewa

Akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa yang dilakukan oleh masyarakat yang beragama Islam Kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung milik ibu Maisaroh adalah dengan menggunakan bahasa sehari-hari, bahasa yang sederhana yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak, yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Jawa.

Ungkapan akad tersebut misalnya "saya mau kost di sini" dan diterima dengan ungkapan "ya 100 ribu sebulan" dengan demikian maka terwujudlah suatu akad serta memperoleh hukum diwaktu itu juga.

Dalam hal ini berlaku kaidah :

Artinya: ”yang menjadi patokan dasar dalam perikatan-perikatan adalah niat dan makna, bukan lafaz dan bentuk formal (ucapan)”⁸

Akan tetapi dalam akad tersebut kurang lengkap karena tidak menyebutkan perjanjian kewajiban dan larangan yang berlaku selama terikat dalam masa penyewaan kamar (kost) bagi mahasiswa tersebut, sehingga ada ketidakjelasan akad karena tidak disebutkannya bahwa liburan semester tetap bayar, seperti yang telah dilakukan kedua belah pihak.

Sehingga berimbas pada waktu mahasiswa libur semester dan kamar (kost) tersebut tidak ditempati selama liburan akan tetapi mahasiswa tetap diwajibkan membayar penuh seperti halnya tidak libur, hal ini jelas menyimpang dan tidak sesuai dengan ajaran Islam, karena pihak yang menyewakan tidak menyebutkan dalam perjanjian yang ada dalam kesepakatan awal namun berjalan seiring waktu artinya peraturan itu tidak tertulis.

Sebagaimana Firman Allah dala Surat Al-Ma’idah Ayat 1:

⁸Rahmad Syafe’i, *Ilmu Ushul Fiqih*, 138.

Artinya: ”*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu*”⁹.

Berdasarkan uraian tersebut di atas bahwa cara melakukan akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa yang dilakukan masyarakat di Kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung milik ibu Maisaroh, menyimpang dan bertentangan dengan dasar dan prinsip hukum Islam.

3. Analisis terhadap pembayaran sewa

Sedangkan pembayaran harga sewa seperti yang telah peneliti uraikan dalam bab III (tiga), bahwa pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa pada umumnya pembayaran bisa dilakukan pada waktu awal bulan, pada waktu akhir bulan atau ditentukan tanggal berapa waktu pembayaran yang berlaku setiap bulannya.

Pada dasarnya pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar (kost) di Kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung milik ibu Maisaroh sesuai kemampuan penyewa dalam melaksanakan pembayaran sewa, sehingga penyewa bebas membayar kapanpun sesuai kemampuannya.

Dalam pelaksanaan pembayaran sewa menyewa kamar (kost) di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung ada unsur rela sama rela sesuai dengan firman Allah SWT:

⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 156.

Artinya : ”*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batal, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka.*”³ (QS. An-Nisa’:29).

Imam Abu Daud dalam Sunannya, Kitab Al-Buyu’, Bab Fi Al-Urban, hadis no 3039.

(,)

Dari Amru bin Syu’aib, dari ayahnya dari kakeknya, ia berkata bahwa Nabi SAW melarang jual beli Urban.’ (HR. Ahmad, Nasa’i, Abu Daud dan *Hadis* ini diriwayatkan juga oleh Imam Malik dalam Al-Muwatha’)

Imam Al Qurtubi dalam Tafsirnya (5/150) menyatakan:

Diantara bentuk memakan harta orang lain dengan ba’iil adalah jual beli dengan panjar (uang muka). Jual beli ini tidak benar dan tidak boleh menurut sejumlah ahli fikih dari ahli Hijaz dan Iraq, karena termasuk jual beli perjudian, ghoror, spekulatif, dan memakan harta orang lain dengan ba’iil tanpa penganti dan hadiah pemberian dan itu jelas ba’iil menurut ijma’¹¹.

¹⁰ Imam Abu Daud dalam Sunannya, Kitab Al-Buyu’, Bab Fi Al-Urban, hadits no 3039.

¹¹ *Ibid.*

Imam Ahmad berpendapat tidak apa-apa (sah) dan itu sudah dilakukan oleh sahabat ibn Umar ra. dan diriwayatkan dari sahabat ibn Umar ra. bahwa sesungguhnya beliau melegalkan jual beli *'urbun*.

Ibnu Sirrin berpendapat tidak apa-apa. Sa'id bin Musayyab dan Ibnu Sirrin berpendapat tidak apa-apa ketika tidak senang dengan barang yang dibeli kemudian mengembalikannya disertai dengan memberi sesuatu kepada penjual. Kemudian dari pendapat Sa'id bin Musayyab dan Ibnu Sirrin tersebut Imam Ahmad berkomentar, "apakah hal tersebut tidak searti dengan *'urbun*?".

Abu al-Khithab cenderung untuk tidak mengesahkan jual beli *'urbun* dan itu adalah pendapat imam Malik dan imam Syafi'i.

Sebagaimana hadis yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas dan Hasan karena sesungguhnya Nabi saw. melarang jual beli *'urbun*, hadis riwayat Ibn Majjah. Dan karena dalam *'urbun* sesungguhnya ada persyaratan yang menguntungkan penjual dengan tanpa ada ganti sehingga tidak sah. Dan karena hal tersebut setara dengan khiyar majhul seperti halnya orang yang memiliki hak khiyar berkata: "kapanpun engkau mau silahkan kembalikan barang asalkan disertai dengan uang."¹²

Mazhab Syafi'i menyatakan batal jika syarat berupa uang muka akan hangus jika jual beli tidak jadi disebutkan dalam akad.¹³

Satu pendapat lagi dari Prof Dr Wahbah Zuhayli merupakan ulama kontemporer menyebutkan dalam kitabnya al-Fiqh Al-Islamiwa

¹²Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, juz 4, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah), 166-167.

¹³Yahya bin Syaraf al-Nawawi, *al-Majmu'* juz 9, (Mesir: Maktabah Matbaah al-Muniriyyah), 408.

Adillatuhu (Jilid 3/ hal 120), bahwa jual beli sistem urbun adalah sah dan halal dilakukan berdasarkan kebiasaan (*'urf*). Karena hadis-hadis yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, tidak ada satupun yang sah.

Memang keragaman dan perbedaan pendapat dikalangan ulama salaf begitu nyata, yang mayoritas ulama berpendapat tidak diperbolehkannya *'urbūn* namun kalangan Hanabila membolehkan dengan dasar mengikuiti pendapat bahwa sahabat Umar pernah melakukan jual beli *'urbūn*. Begitu juga pendapat ulama kontemporer yaitu Wahbah al-Zuhaily yang juga membolehkan *'urbūn* karena didasarkan pada *'urf* atau kebiasaan yang ada pada masyarakat tersebut. Sehingga apabila ibu Siti Maisaroh mengikut pada pendapat Wahbah al-Zuhaily usaha penyewaan kamar kost yang digeluti berhukum boleh.