

**TINJAUAN HUKUM ISLAM
TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH
DENGAN UANG MUKA
(Studi Kasus di Cekelan Madureso Temanggung)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT
GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH

ZAENAL AKTAFI

07421019

PEMBIMBING:

Dr. H. M. Muslich, Ks. M.Ag.

**PRODI SYARI'AH
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2011

PERNYATAAN

Dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Zaenal Aktafi

NIM : 07421019

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

”TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH (Studi Kasus Di Cekelan Madureso Temanggung).”

Adalah hasil karya saya sendiri dan sepengetahuan saya belum pernah dipublikasikan di instansi manapun.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 8 Agustus 2011

Hormat Saya,

Zaenal Aktafi

NIM. 07421019

REKOMENDASI PEMBIMBING

Dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi:

Nama : ZENAL AKTAFI
NIM : 07421019
Program Studi : Hukum Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
SEWA MENYEWA RUMAH (Studi Kasus di
Cekelan Madureso Temanggung).”

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasyah skripsi pada Program Studi Hukum Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Yogyakarta, 8 Agustus 2011

Dr. H. M. Muslich, Ks. M.Ag.

PERSEMBAHAN

- 1. Bapak dan Ibu tercinta, yang tidak pernah bosan mendo'akan dengan tulus ikhlas dan senantiasa memberikan dukungan baik secara moril maupun materiil. Terima kasih untuk segala pengorbanan, kesabaran dan canda tawa bersama.*
- 2. Kakak dan Adikku tersayang (Ais dan Khuri). Terima kasih untuk waktu yang kita lalui bersama dalam canda tawa dan pertengkaran-pertengkaran kecil, semua itu menjadi penghibur di saat merasa sendiri.*
- 3. My best friends, terima kasih kalian selalu ada disaat aku sedih dan bahagia. Kalian semua lah yang telah menunjukkan padaku arti dari sebuah persahabatan dan persaudaraan sesungguhnya. Semoga persahabatan ini tidak akan pernah berakhir.*
- 4. D-F. terima kasih untuk segala pengorbanan dan perhatiannya selama ini, semoga semua takan terlupakan dan takan terhenti oleh ruang dan waktu.*
- 5. Almamaterku UJJ Universitas Islam Indonesia yang paling aku banggakan.*

MOTTO

Yakinlah bahwa tidak ada perjuangan yang sia-sia



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 158/1987 dan 0543b/U/1987.

A. Konsonan tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Keterangan |
|------------|------|--------------------|-----------------------------|
| ا | Alif | tidak dilambangkan | tidak dilambangkan |
| ب | Bâ' | b | be |
| ت | Tâ' | t | te |
| ث | Sâ' | ś | es (dengan titik di atas) |
| ج | Jîm | j | je |
| ح | Hâ' | ḥ | ha (dengan titik di bawah) |
| خ | Khâ' | kh | ka dan ha |
| د | Dâl | d | de |
| ذ | Zâl | ẓ | zet (dengan titik di atas) |
| ر | Râ' | r | er |
| ز | zai | z | zet |
| س | sin | s | es |
| ش | syin | sy | es dan ye |
| ص | sâd | ṣ | es (dengan titik di bawah) |
| ض | dâd | ḍ | de (dengan titik di bawah) |
| ط | tâ' | ṭ | te (dengan titik di bawah) |
| ظ | zâ' | ẓ | zet (dengan titik di bawah) |
| ع | 'ain | ‘ | koma terbalik di atas |
| غ | gain | g | ge |
| ف | fâ' | f | ef |
| ق | qâf | q | qi |
| ك | kâf | k | ka |
| ل | lâm | l | `el |
| م | mîm | | |

| | | | |
|-----------|--------|---|----------|
| من و هو ي | nûn | m | `em |
| | wâwû | n | `en |
| | hâ' | w | w |
| | hamzah | h | ha |
| | yâ' | ' | apostrof |
| | | Y | ye |

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

| | | |
|---------------|--------------------|------------------------|
| متعددة عدة | ditulis ditulis | Muta'addidah 'iddah |
|---------------|--------------------|------------------------|

C. Ta' marbutah di akhir kata

1. Bila dimatikan ditulis h

| | | |
|-------------|--------------------|------------------|
| حكمة علة | ditulis ditulis | Hikmah 'illah |
|-------------|--------------------|------------------|

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

| | | |
|----------------|---------|--------------------|
| كرامة الأولياء | ditulis | Karâmah al-auliyâ' |
|----------------|---------|--------------------|

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

| | | |
|------------|---------|----------------|
| زكاة الفطر | ditulis | Zakâh al-fiṭri |
|------------|---------|----------------|

D. Vokal pendek

| | | | |
|----------|--------|---------|---------|
| فَعَلَ | fathah | ditulis | A |
| ذَكَرَ | kasrah | ditulis | fa'ala |
| يَذْهَبُ | dammah | ditulis | i |
| | | ditulis | zükira |
| | | ditulis | u |
| | | ditulis | yazhabu |

E. Vokal panjang

| | | | |
|---|----------------------------|---------|------------|
| 1 | Fathah + alif جاهلية | ditulis | â |
| | | ditulis | jâhiliyyah |
| 2 | fathah + ya' mati تنسى | ditulis | â |
| | | ditulis | tansâ |
| 3 | kasrah + ya' mati كريم | ditulis | î |
| | | ditulis | karîm |
| 4 | dammah + wawu mati فروض | ditulis | û |
| | | ditulis | furûd |

F. Vokal rangkap

| | | | |
|---|----------------------------|---------|----------|
| 1 | Fathah + ya' mati بينكم | ditulis | ai |
| | | ditulis | bainakum |
| 2 | fathah + wawu mati قول | ditulis | au |
| | | ditulis | qaul |

G. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

| | | |
|-------------------|---------|-----------------|
| أَنْتُمْ | ditulis | A'antum |
| أَعَدْتُمْ | ditulis | U'iddat |
| لِئِنْ شَكَرْتُمْ | ditulis | La'in syakartum |

H. Kata sandang alif + lam

1. Bila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”.

| | | |
|--------|---------|-----------|
| القرآن | ditulis | Al-Qur’ân |
| القياس | ditulis | Al-Qiyâs |

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya.

| | | |
|--------|---------|-----------|
| السماء | ditulis | As-Samâ’ |
| الشمس | ditulis | Asy-Syams |

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya.

| | | |
|------------|---------|---------------|
| ذوي الفروض | ditulis | Zawî al-furûd |
| أهل السنة | ditulis | Ahl as-Sunnah |

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي أَرْسَلَ رَسُولَهُ بِالْهُدَىٰ وَدِينِ الْحَقِّ لِيُظْهِرَهُ عَلَى
الدِّينِ كُلِّهِ. أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ. وَأَشْهَدُ أَنَّ
مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ. اللَّهُمَّ صَلِّ وَسَلِّمْ عَلَىٰ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَىٰ
أَهْلِ وَصْحَتِهِ أَجْمَعِينَ,
أَمَّا بَعْدُ

Pada kesempatan ini penyusun menghaturkan puji syukur kepada Allah *Subhanahu Wa Ta'ala*, Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penyusun dalam mengarungi proses pembelajaran akademik di Jurusan Syari'ah, Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita nabi besar Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang dan penuh dengan ilmu pengetahuan.

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dan berbagai pihak, untuk itu sewajarnya penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dadan Muttaqien, Dr. Drs. H, SH, M.Hum Selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam atas segala kemudahan dalam penggunaan fasilitas Fakultas Ilmu Agama Islam.
2. Bapak M. Sularno, Drs. H, M.A. Selaku ketua jurusan Syari'ah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

3. Bapak M. Muslich Ks, Dr. H, M.Ag. Selaku Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan saran kepada penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Kepada keluarga besar Pon-Pes Nashirut Thulab Ploso Kuning Minomartani Yogyakarta, atas motivasi dan bantuannya yang telah ikut mewarnai dalam kehidupan penyusun.
5. Kepada Pimpinan, pegawai dan seluruh pejabat pemerintahan Madureso terutama Cekelan yang telah meluangkan waktu untuk diwawancara dan membantu penyusun dalam memperoleh data penelitian ini.
6. Kepada seluruh teman-teman MU angkatan 2004, terimakasih atas kebersamaan, bantuan dan dukungannya baik secara moril maupun materiil.
7. Kepada semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Semoga kebaikan dan keikhlasan pihak-pihak yang terkait tersebut mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata kami mengharap ampunan dan ridla Allah SWT semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan hukum Islam, Amin.

Yogyakarta, 16 Juli 2011 M.

Penyusun

(Zaenal Aktafi)
NIM. 07421019

ABSTRAK

Manusia adalah makhluk sosial, yakni makhluk yang berkodrat hidup dalam masyarakat dan saling membutuhkan satu sama lain. Dalam kehidupan sehari-hari manusia mempunyai berbagai macam kebutuhan diantaranya tempat tinggal. Tuntutan menuntut ilmu atau bekerja mencari nafkah, sering menjadi alasan untuk hidup jauh dari keluarga. Jadi harus menyewa rumah untuk dijadikan tempat tinggal sementara. Jumlah penyewa rumah yang semakin banyak, memicu para pemilik rumah sewa untuk mengambil kebijakan yaitu menerapkan panjar atau uang muka. Panjar dimaksudkan sebagai agar barang yang diinginkan dalam hal ini rumah tidak diberikan kepada orang lain yang mempunyai maksud sama ingin menyewa. Permasalahan yang terjadi dalam sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung adalah tidak ada kejelasan atau perjanjian yang otentik (bisa dijadikan bukti kuat) pada waktu melakukan transaksi pembayaran panjar. Panjar yang sudah dibayarkan tidak dikembalikan juga ketika salah satu pihak membatalkan transaksi. Hal tersebut sering merugikan calon penyewa sebab pemilik rumah sewa sering mengalihkan hak kepada calon penyewa lain walaupun sudah dilakukan pembayaran panjar.

Penelitian ini merupakan *field research* atau penelitian lapangan yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari kegiatan lapangan. Teknik pengumpulan data penelitian ini adalah berupa studi lapangan dan studi kepustakaan. Studi lapangan yang meliputi observasi secara langsung dan wawancara secara terpimpin kepada 20 orang responden dalam bentuk tertulis (*interview guide*) dan ada juga yang lisan kepada penyewa, pemilik rumah sewa, tokoh masyarakat dan ulama. Studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mendokumentasikan dokumen dan literatur yang berhubungan dengan materi penelitian. Sifat penelitian ini adalah *perskriptif* yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu seperti menilai apakah penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung yang dilakukan selama ini sudah sesuai dengan kaidah dan ketentuan hukum Islam. Pendekatan penelitian dilakukan dengan pendekatan normatif.

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN | ii |
| PENGESAHAN | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| MOTTO | vi |
| PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN | vii |
| KATA PENGANTAR..... | xi |
| ABSTRAK | xiii |
| DAFTAR ISI..... | xiv |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah..... | |
| B. Pokok Masalah..... | |
| C. Tujuan Penelitian | |
| D. Telaah Pustaka | |
| E. Kerangka Teoritik | |
| F. Metode Penelitian | |
| G. Sistematika Pembahasan | |
| | |
| BAB II TINJAUAN UMUM SEWA MENYEWA DALAM ISLAM | |
| A. Pengertian, Dasar Hukum, Rukun, dan Syarat Sewa Menyewa | |
| B. Waktu Berakhir Perjanjian Sewa Menyewa | |
| C. Macam-macam dan Obyek Sewa Menyewa..... | |
| | |
| BAB III GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUMAH DI CEKALAN MADURESO TEMANGGUNG | |
| A. Sekilas tentang Cekelan Madureso Temanggung | |

- B. Pelaksanaan Panjar dalam Sewa Menyewa Rumah di Cekelan.
 - 1. Alasan Penerapan Panjar dalam Sewa Menyewa.....
 - 2. Akad Transaksi Sewa Menyewa
 - 3. Besar Panjar yang ditentukan.....
 - 4. Tindak Lanjut dari Panjar.....
- C. Bentuk Pengawasan dan Perhatian Tokoh Masyarakat Terhadap Kegiatan Sewa Menyewa Rumah di Cekelan.
 - 1. Pengawasan dari Perangkat Pemerintah Desa Cekelan
 - 2. Pengawasan dari Ulama Setempat

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUMAH DI CEKELAN MADURESO TEMANGGUNG

- A. Analisis Terhadap Akad
- B. Pelaksanaan Sewa Menyewa
- C. Penerapan Panjar

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran.....

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang mempunyai perbedaan kemampuan karena fitrah manusia diciptakan dengan kelebihan dan kekurangan tersendiri. Jika mempunyai kelebihan pada suatu bidang tentu di sisi yang lain memiliki kekurangan. Untuk memenuhi kebutuhan yang tidak dimiliki adalah dengan sewa menyewa atau *ijarah* dengan orang lain. Permasalahan yang timbul dari transaksi sewa menyewa di masyarakat sekarang ini adalah penerapan uang panjar atau biasa disebut uang muka, DP (*down of payment*), atau *al-urban*.

Sebuah fenomena yang cukup menarik, berhasil penyusun temui dari pengamatan terhadap banyaknya praktek kegiatan sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung. Pada kasus ini yang unik adalah keberadaan panjar dalam praktek penyewaan rumah kontrakan. Ada pihak yang menganut pandangan bisnis bahwa panjar merupakan perjanjian, jika terjadi pembatalan transaksi uang tersebut tidak boleh dikembalikan adalah boleh. Ada juga yang menganggap praktek tersebut memanfaatkan kesempatan dalam kesempatan sehingga merugikan salah satu pihak. Hal itu disebabkan tidak ada bukti, atau surat perjanjian pada waktu pembayaran uang panjar tentang kejelasan, tindak lanjut, ataupun aturan main yang harus ditaati calon penyewa, maupun pemilik sewa setelah transaksi panjar tersebut dilakukan.¹

¹ Wawancara dengan Bapak Agung Nugroho pada 10 Maret 2011 pukul 13.30 WIB selaku penyewa rumah kontrakan Cekelan.

Desa Cekelan ini merupakan sebuah wilayah yang cukup luas, bisa dikatakan padat penduduk dan sangat strategis yang berada dipinggiran kota Temanggung. Terletak dekat dengan Sekolah Tinggi Agama Islam Nahdlatul ‘Ulama’ (STAINU) Temanggung, Terminal pusat Temanggung, MAN Temanggung, kantor pemerintahan Kota Temanggung, Samsat Temanggung, Pengadilan Negri Temanggung dan beberapa tempat penting yang lain. Selain itu Cekelan mempunyai keistimewaan-keistimewaan lain yang tidak dimiliki oleh desa yang lain yaitu terletak di perempatan Terminal Temeanggung dan Tempat pemberhentian bis yang berarti sangat ramai dan mudah untuk akses dalam hal transportasi dan yang lain seperti salah satunya yang ditekuni penduduk Cekelan yaitu wira usaha bisnis sewa menyewa rumah.

Sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Aktivitas sewa menyewa juga harus dilandasi oleh rasa suka sama suka. Apabila tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang yang menyewakan maka dianggap tidak sah karena bisa saja keputusan yang diambil hanya keinginan dari salah satu pihak. Penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak dan mengurangi tujuan menciptakan kemaslahatan bagi sesama umat. Padahal Islam mengajarkan agar manusia saling tolong menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain.

Kebutuhan tempat tinggal yang bertambah membuat harga rumah meningkat bahkan tidak semua orang bisa membeli. Cara terbaik untuk sementara waktu bagi perantau yang jauh dari rumah seperti mahasiswa dan

karyawan adalah rumah kos atau rumah kontrakan. Harga relatif terjangkau dan mempunyai tetangga kamar dari keluarga berbeda yang tidak bisa ditemui jika tinggal di rumah sendiri. Penyewa harus tunduk pada peraturan dari pemilik rumah kos dan lain pula dengan rumah kontrakan yang biasanya disewa oleh orang yang sudah berkeluarga yang tidak terlalu terikat dengan peraturan pemilik kontrakan.

Pencari rumah sewa yang semakin banyak membuat pengelola menciptakan strategi untuk mencari untung dengan menerapkan sistem panjar terlebih dahulu jika ingin menyewa. Hal itu dimaksudkan agar pengelola tidak memberikan obyek sewa jika ada orang lain yang mempunyai maksud sama. Walaupun sudah memberikan uang muka, namun belum tentu orang tersebut benar-benar akan jadi menyewa rumah yang dimaksud. Jika terjadi pembatalan tentu pengelola kos atau kontrakan sudah mendapatkan keuntungan karena uang muka tidak akan dikembalikan.

Pengelola rumah kos atau kontrakan sering beralasan banyak orang juga telah berencana ingin menyewa. Oleh karena itu, jika seseorang berminat untuk menyewa, maka diharuskan membayar sejumlah uang kepada pengelola sebagai tanda jadi agar tidak diberikan kepada orang lain yang bermaksud sama. Penyewa berada dalam pihak yang lemah sebab tuntutan kebutuhan tempat tinggal mamaksa harus menuruti perjanjian yang jika dipikir lebih lanjut bisa merugikan.

Keputusan memang berada di tangan penyewa, karena dari awal sudah tahu ada peraturan bahwa uang muka tidak akan dikembalikan, walaupun jadi

atau batal dalam menyewa. Tergantung perjanjian awal antara kedua pihak apabila terjadi pembatalan uang panjar tersebut akan dikembalikan atau tidak. Jika sejak awal sudah ada ketentuan bahwa tidak dikembalikan, maka pihak yang batal menyewa tidak boleh menuntut karena sudah menyetujui akad yang telah ditentukan semula. Pengelola tidak bisa disalahkan jika uang muka tidak dikembalikan, sebab perjanjian terdahulu telah disetujui bersama.

Berdasarkan kegelisahan terhadap permasalahan panjar tersebut, maka penyusun sangat tertarik untuk meneliti pandangan hukum Islam terhadap penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan gambaran dan uraian singkat dalam latar belakang masalah maka pokok masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini meliputi:

1. Bagaimana proses uang muka dalam sewa menyewa rumah kos atau kontrakan di Cekelan Madureso Temanggung?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap status uang muka dalam sewa menyewa rumah kontrakan di Cekelan Madureso Temanggung?

C. Tujuan Penelitian

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk menemukan jawaban-jawaban kualitatif terhadap pertanyaan-pertanyaan yang tersimpul dalam pokok masalah. Tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Untuk mendiskripsikan proses yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung.
2. Menjelaskan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap proses berlangsungnya uang muka dalam sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung.

D. Telaah Pustaka

Berdasarkan pengamatan penyusun sudah banyak sumber pustaka buku, kitab dan literatur lain yang memuat perjanjian sewa menyewa namun belum ada yang membahas penerapan uang muka dalam sewa menyewa terutama pada kasus penyewaan rumah kos. Permasalahan sewa menyewa bisa dijumpai dalam beberapa karya ilmiah mahasiswa Fakultas Ilmu Agama Islam Prodi Hukum Islam Universitas Islam Indonesia (UII), dan dalam karya ilmiah mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta terdahulu. Walaupun rujukan penelitian yang telah dilakukan tentang sewa menyewa masih sedikit namun penyusun berpendapat sumber tersebut bisa menjadi pedoman dalam pembahasan permasalahan sewa menyewa. Itu dikarenakan penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah kontrakan jarang diungkap dalam karya ilmiah mahasiswa.

H. Moh. Farid Rizal dalam skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sanksi Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Tanah*. Skripsi ini menjelaskan tentang adanya kesepakatan awal dari dua belah pihak tentang sewa tanah, akan tetapi karena adanya kelalaian dipihak penyewa yaitu tidak

memenuhi perjanjian yang telah mereka sepakati yaitu si penyewa harus memenuhi prestasi pada waktu pada waktu yang telah ditentukan.

Prof. Dr. Shalah Ash-Shawi dan Prof. Dr. Abdullah Al-Muslih dalam bukunya *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Buku ini banyak menjelaskan tentang sistem serta metode islam dalam memandu bisnis modern sekarang ini.

Siti Mukaromah dalam skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta*.² Skripsi ini menjelaskan resiko barang yang dijadikan obyek sewa menyewa ditanggung pemilik barang. Penyewa hanya berhak atas manfaat, sedangkan hak barang tetap pada pemilik barang itu.

Indah Sukmaningsih dalam skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Panceng Gresik Jawa Timur*.³ Skripsi ini menjelaskan praktek sewa menyewa bangunan yang mulai menjadi lahan bisnis bagi warga dengan segala permasalahan yang harus disikapi dengan bijaksana. Penyewaan untuk usaha sangat jauh berbeda dengan penyewaan untuk kebutuhan hidup pribadi.

² Siti Mukaromah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta," Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan,(2002).

³ Indah Sukmaningsih, " *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Panceng Gresik Jawa Timur*," Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan,(2002).

Maryam Solichah dalam skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa Menyewa Motor di Indonesia Rental Yogyakarta*.⁴ Skripsi ini menjelaskan tentang ketidakseimbangan hak antara konsumen dan pengusaha dalam menyatakan kehendak secara materiil atas resiko yang telah dibuat oleh pihak pengusaha yang menyewakan.

E. Kerangka Teoritik

Sewa menyewa adalah perjanjian dimana yang menyanggupi menyerahkan benda untuk dipakai selama waktu tertentu dan pihak lain menyanggupi membayar harga yang ditetapkan untuk dipakai pada ketentuan yang telah diatur.⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata memuat ketentuan sewa menyewa dimana seseorang bersedia memberi manfaat suatu benda terhadap orang lain dengan pembayaran yang disanggupi pihak tersebut.⁶

Sewa menyewa adalah suatu cara untuk memperoleh manfaat dengan jalan penggantian berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Allah Swt agar dalam melakukan kegiatan Syariat muamalah jangan sampai memakan harta sesama secara batil. Sewa menyewa harus dilaksanakan dengan persetujuan kedua pihak dengan sukarela dalam menjalankan akad.⁷

⁴ Maryam Solichah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa Menyewa Motor di Indonesia Rental Yogyakarta," Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, (2003).

⁵ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm. 164.

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hlm. 381.

⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 1993), hlm. 15-16.

يايهاالذيين امنوا لاتاكلوا اموالكم بينكم بالباطل الا ان تكون
تجارة عن تراض منكم ولاتقتلوا انفسكم ان الله كان بكم رحيمًا⁸

Prinsip muamalah yaitu memuat ketentuan bahwa segala bentuk muamalah adalah boleh kecuali telah ditentukan oleh al-Qur'an dan as-Sunnah; muamalah dilakukan atas dasar sukarela tanpa mengandung unsur paksaan; muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan manfaat dan menghindarkan madharat dalam kehidupan masyarakat dan muamalah dilaksanakan dengan cara memelihara nilai keadilan untuk menghindari unsur penganiayaan dan unsur pengambilan kesempatan dalam kesempatan.⁹

يايهاالذيين امنوا اوفوا بالعقود¹⁰

Sewa menyewa dianggap sah jika memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan. Syarat-syarat akad dalam sewa menyewa yaitu kedua pihak yang akan berakad baliqh dan berakal; saling menyatakan kerelaan dalam berakad; manfaat obyek sewa menyewa harus diketahui sehingga tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari; obyek sewa menyewa tidak bercacat; diharamkan dan bukan kewajiban bagi penyewa.¹¹ Rasa suka sama suka dan prinsip kerelaan penting, sebab menentukan sah atau tidak akad yang dilakukan dalam sewa menyewa. Kerugian yang ditanggung salah satu pihak akan menimbulkan ketidakadilan.

Sewa menyewa atau ijarah yaitu perjanjian mengambil manfaat dengan kontrak. Sesuatu yang dikontrakkan dapat berupa benda atau barang

⁸ An-Nisa (4) : 29.

⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat...*, hlm. 15.

¹⁰ Al-Maidah (5): 1

¹¹ As-Sayyid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah...*, hlm. 11-14.

(al-A'yan) seperti: tanah (al-Arad), hewan tunggangan (al-Dawab), atau berupa jasa atau perburuhan (al-'Amal). Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan bisa menjadi musta'jir (orang yang mengontrak) dan pihak kedua menjadi mu'ajjir (orang yang mempunyai kontrakan) atau sebaliknya.

Dalam pelaksanaan perjanjian, pasti ada syarat-syarat yang dipandang memberi kebebasan bagi para pihak, tapi ada juga syarat yang tidak di perbolehkan hukum sehingga tidak bisa berlaku semuanya. Apabila telah terpenuhi syarat dan rukunya, maka sewa menyewa ini telah syah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, untuk selanjutnya masing-masing barang memikul kewajiban.

Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk:

- a. Menyewakan barang yang disewakan selama kepada pihak yang menyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan selama waktu perjanjian sehingga dapat dinikmati dan dipergunakan.
- c. Mamberikan kenikmatan dan ketentrman pada si penyewa atas barang yang disewa selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban bagi pihak penyewa adalah:

- a. Memakai barang yang disewa dan merawat seakan-akan barang tersebut kepunyaan sendiri sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.
- b. Membayar harga sewa pada sewaktu-waktu yang telah ditentukan.

Akad ijarah ini harus dikerjakan oleh kedua belah pihak, salah satu pihak tidak boleh memfasahkan akad tersebut, meskipun karena uzur, kecuali ada sesuatu yang membatalkan akad.

Mu'amalah bersifat dinamis dan berkembang mengikuti perkembangan dalam masyarakat. Untuk mengatur adanya perkembangan hubungan yang terjadi di dalamnya, baik yang mengikat perjanjian, perikatan maupun hak dan kewajiban. Dalam hal ini mu'amalah diberi kebebasan untuk mengaturnya. Untuk memberikan keterangan tentang pelaksanaan hukum mu'amalah maka kajian pada persoalan sewa menyewa berdasarkan pada syari'ah islam. Sehingga hal-hal yang terjadi tujuan pelaksanaan sewa menyewa dapat tercapai, syari'ah islam mempunyai nash-nash yang universal dan fleksibel yang berlaku tidak terbatas dengan ruang dan waktu serta mempunyai jangkauan sepanjang zaman guna memenuhi kebutuhan hidup manusia.

Masyarakat dan kebudayaan merupakan satu mata uang dengan dua sisi. Ia dapat dibedakan, tetapi tidak dapat dipisahkan. Di mana ada masyarakat, di sana juga ada kebudayaan karena kebudayaan itu merupakan sesuatu yang timbul dari masyarakat, yaitu manusia yang hidup bersama dalam waktu yang cukup lama.¹²

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

¹² Soleman B. Taneko, S.H. *Hukum Adat* (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 80.

Jenis penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari kegiatan di kancah (lapangan) kerja penelitian.¹³ Penelitian ini dilakukan di Cekelan Madureso Temanggung.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *perskriptif* yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.¹⁴ Sifat ini berguna untuk menilai penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah yang sudah dijalankan masyarakat Cekelan sudah sesuai atau tidak dengan norma sewa menyewa dalam hukum Islam.

3. Ruang Lingkup Penelitian

a. Subyek Penelitian

Subyek penelitian adalah individu yang dijadikan sebagai sumber informasi yang berkaitan dengan penelitian. Subyek penelitian pada penelitian ini yaitu pihak penyewa, pihak pengelola (pemilik rumah kontrakan), dan beberapa pendapat tokoh (Ketua RT, Ketua RW, Perangkat Kelurahan dan ulama). Ketiga sumber tersebut sangat penting dan diperlukan untuk mengetahui kebenaran informasi.

¹³ Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 34.

¹⁴ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 10.

Penentuan subyek penelitian ditentukan dengan menggunakan pedoman *random sampling*. Populasi yang ada sejumlah 200 orang.¹⁵ Sampel yang akan diambil sejumlah 10% dari jumlah populasi. Hasil yang diperoleh :

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Responden Penelitian} &= 10\% \times 200 \text{ Orang} \\ &= 20 \text{ Orang.} \end{aligned}$$

Jadi subyek penelitian dalam penelitian ini berjumlah 20 orang.

b. Obyek Penelitian

Obyek penelitian adalah yang menjadi pokok perhatian dari suatu penelitian.¹⁶ Adapun yang menjadi obyek penelitian adalah penerapan sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung ditinjau dari hukum Islam.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini yaitu:

a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari narasumber dari obyek penelitian. Data tersebut meliputi hasil

¹⁵ Wawancara dengan Bapak H. Slamet Ketua RT 04 di Cekelan pada Minggu, 11 Maret 2011 pukul 11.30 WIB.

¹⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pengantar*, (Jakarta: Bina aksara, 1989), hlm. 91.

wawancara antara penyusun dengan orang-orang yang menjadi subyek penelitian pada penelitian ini.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan seperti buku-buku, kitab dan literatur-literatur lain yang berhubungan dengan permasalahan sewa menyewa.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi lapangan

1) Observasi.

Observasi yaitu pengamatan dan pencatatan sistematis terhadap fenomena yang diteliti.¹⁷ Observasi adalah pengamatan langsung tanpa perantara terhadap obyek yang diteliti.¹⁸ Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data yang berupa pengamatan di lapangan tentang penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung.

2) Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data yang dilakukan langsung berhadapan dengan narasumber maupun tidak berhadapan atau memberikan daftar pertanyaan

¹⁷ Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia. 1991), hlm. 44.

¹⁸ M. Ali, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, (Bandung: Aksara, 1985), hlm. 91.

untuk dijawab.¹⁹ Dalam metode ini, penyusun menggunakan metode bebas terpimpin atau *interview guide*. Maksudnya penyusun sebagai pewawancara harus mewawancarai responden dengan menggunakan catatan mengenai pokok-pokok yang ditanyakan, agar arah wawancara tetap dapat dikendalikan, dan tidak menyimpang dari pedoman yang ditetapkan.

Wawancara sudah penyusun lakukan dengan 20 orang responden berasal dari penyewa, pengelola (pemilik rumah kos), dan pendapat tokoh masyarakat setempat (Ketua RT, Ketua RW dan ulama). Dengan mendapatkan data dari beberapa sumber maka bisa mendapatkan informasi yang benar.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan atau lebih dikenal dokumentasi adalah suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh dari buku, kitab, notulensi, makalah, peraturan, buletin, dan lain-lain.²⁰ Dokumentasi akan dipergunakan untuk pencarian data sekunder.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Pendekatan normatif adalah pendekatan yang mengacu dan

¹⁹ Asep Saeful Muhtadi dan Agus Ahmad Safei, *Metodologi Penelitian Dakwah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2003), hlm. 167.

²⁰ Suharsimi Arikunto, *Metode Penelitian; Suatu Pendekatan dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm. 231.

berdasar pada hukum Islam yang terdiri atas Al-Qur'an dan Al-Hadits.²¹ Selain itu penyusun juga menggunakan kaidah-kaidah fiqh untuk lebih melengkapi data-data yang berkaitan dengan materi penelitian ini.

6. Analisis data

Analisis data yang penyusun gunakan adalah analisa data kualitatif yaitu menganalisis data yang terkumpul, setelah itu disimpulkan dengan menggunakan pendekatan atau cara berpikir induktif, yaitu berpijak dari pengetahuan yang bersifat umum dan bertitik tolak dari pengetahuan umum, kemudian ditarik kesimpulan khusus. Dalam hal ini di kemukakan data lapangan tentang sewa menyewa, kemudian penyusun menganalisis data tersebut dengan menggunakan beberapa teori dan ketentuan umum yang berlaku menurut hukum islam.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk menghindari pembahasan permasalahan yang tidak terarah maka penyusun menata secara sistematis dalam lima bab yang mempunyai keterkaitan satu sama lain. Penyusun menggunakan bagian sistematika pembahasan dengan tujuan untuk mempermudah dalam memahami maksud penyusunan skripsi ini. Susunan bagian-bagian tersebut antara lain:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka,

²¹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1986), hlm. 36-42.

kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Pada bagian ini merupakan pengantar materi untuk dibahas lebih lanjut.

Bab kedua membahas tinjauan umum sewa menyewa dalam Islam meliputi pengertian, dasar hukum, rukun, syarat dan obyek sewa menyewa dalam Islam. Pada obyek sewa menyewa dibahas penerapan panjar bagi calon penyewa. Segala bentuk syariah muamalah diperbolehkan seperti sewa menyewa atau dalam Islam dikenal dengan jual beli manfaat selama tidak ada *nas* dalam al-Quran, al-Hadis maupun *ijma'* para ulama yang melarang. Selama calon penyewa dan pihak yang mempersewakan bisa menemukan titik kesepakatan bersama maka tidak ada alasan untuk dilarang.

Bab ketiga, akan membahas mengenai gambaran umum penerapan sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung meliputi alasan para pengelola rumah kontrakan menerapkan uang muka, proses dan bentuk akad yang dilaksanakan, besar uang muka yang ditentukan pemilik rumah terhadap penyewa dan tindak lanjut dari penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah kontrakan di Cekelan Madureso Temanggung.

Bab keempat merupakan bagian analisis mengenai penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso Temanggung dengan melalui pandangan hukum Islam setelah dikonfirmasi dengan ulama yang benar-benar paham akan permasalahan dasar hukum bagi suatu masalah. Selain itu penyusun juga akan mengemukakan pendapat tersendiri berkaitan dengan pandangan hukum Islam tentang permasalahan sewa menyewa rumah.

Bab kelima merupakan penutup meliputi kesimpulan, dan saran. Penyusunan skripsi ini terdiri dari kesimpulan dengan pemaparan berdasarkan data yang diperoleh dan analisis yang dilakukan serta saran berupa bahan pikiran dari penyusun yang semoga dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Kesimpulan merupakan jawaban atas pokok masalah dari penelitian yang akan dilakukan.



BAB II
TINJAUAN UMUM
TENTANG SEWA MENYEWA DALAM ISLAM

A. Pengertian, Dasar Hukum, Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda yang nilai bendanya tidak berkurang atau hanya berpindah manfaat dari benda yang disewakan tersebut berupa kegunaan barang seperti kendaraan, rumah dan karya pemusik bahkan karya pribadi. Orang yang menyewakan dalam Islam disebut *Mu'ajjir*. Orang yang menyewa dinamakan *Musta'jir*. Benda yang disewakan diistilahkan *Ma'jur*. Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *Ajaran* atau *Ujrah*.¹

Sewa menyewa dalam pengertian hukum Islam diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.² Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pihak terakhir tersebut.³

¹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2004), hlm. 52.

² Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), hlm. 15.

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1979), hlm. 39.

Sewa menyewa dalam Bahasa Arab disebut *al-Ijarah* yang diambil dari kata *ajr* berarti imbalan. Sewa-menyewa adalah perjanjian dimana ada pihak sanggup menyerahkan benda untuk dipakai dalam waktu tertentu dan pihak lain menyanggupi membayar harga yang ditetapkan untuk pemakaian pada waktu yang ditentukan.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

فان ارضعن لكم فئاتوهن اجورهن⁴

Pendapat ulama tentang sewa menyewa adalah kembali kepada hukum asal yaitu syariat yang diturunkan Allah SWT.

أولئك الذين هدى الله فبهداهم اقتده⁵

Landasan sunnah sewa menyewa juga telah diriwayatkan beberapa ulama Islam yang menjelaskan tentang tata cara sewa menyewa yang baik.

انه صلى الله عليه وسلم احتحم واعطى الحجام
اجره⁶

3. Rukun Sewa Menyewa

Rukun sewa menyewa adalah kewajiban yang harus dipenuhi dalam transaksi dan jika tidak bisa menjadi tidak sah. Rukun sewa menyewa⁷ antara lain:

⁴ Ath-Thalaq (65): 6.

⁵ Al- an'am (6): 90.

⁶ Sayid Sabiq, Fikih Sunnah, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), hlm. 18.

⁷ Chairuman Passaribu, dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...*, hlm. 34-35.

1. Ada dua orang yang melakukan akad (subyek sewa menyewa).

Subyek sewa menyewa adalah orang-orang yang melakukan transaksi sewa menyewa. Pelaku sewa menyewa terdiri dari pihak penyewa dan pemberi sewaan.

2. Ada obyek transaksi atau obyek sewa menyewa (*Ma'qud 'alaih*).

Obyek sewa menyewa adalah benda yang menjadi sebab perjanjian sewa menyewa itu terjadi. Barang yang diperjanjikan berupa uang atau barang berharga lain.⁸

3. Ada akad atau lafaz (*Sighat*).

Secara etimologis perjanjian yang dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadzah Ittifa'*, *'aqad* atau kontrak.⁹ Akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan syarak yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyek. Akad adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang yang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seorang atau lebih mengikatkan diri pada yang lain. Akad sewa menyewa adalah bentuk pernyataan antara kedua pihak dalam menindaklanjuti perjanjian dengan memperjelas tata cara transaksi sewa menyewa.

⁸ Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 223.

⁹ Chairuman Passaribu, dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...*, hlm. 1.

Sighat yang sah apabila terjadi dalam suatu majelis, ijab dan qabul tidak ada pemisah.

Ijab adalah pernyataan yang keluar lebih dahulu dari pihak yang melakukan transaksi dan menunjukkan keinginan melakukan transaksi. Qabul adalah pernyataan terakhir keluar dari pihak kedua yang menunjukkan kerelaan menerima pernyataan pertama. Ijab dan qabul dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat yang memberi pengertian atau berupa perbuatan yang menjadi kebiasaan ijab-qabul.¹⁰

4. Syarat Syah Sewa Menyewa

Keridha'an dalam transaksi adalah merupakan prinsip. Oleh karena itu, transaksi barulah sah apabila didasarkan kepada keridhaan kedua belah pihak. Artinya tidak sah suatu akad apabila salah satu pihak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa atau juga merasa tertipu. Bias terjadi pada waktu akad sudah saling meridhai, tetapi kemudian salah satu pihak merasa tertipu, artinya hilang keridhaanya, maka akad tersebut bisa batal.¹¹

Sewa menyewa dikatakan sah jika kedua pihak yang mengadakan transaksi memenuhi persyaratan yang ditentukan yang ditetapkan yaitu:

1. Dua Orang yang Melakukan Akad (Subyek Sewa Menyewa).

¹⁰ Haris Faulidi Asnawi, *Transaksi Bisnis E-Commerce Perspektif Islam*, (Yogyakarta: Magistra Insania Press, 2004), hlm. 78.

¹¹ Prof. H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 130.

a. Berakal

Berakal berarti pihak yang akan melakukan transaksi mempunyai kemampuan dalam membedakan hal baik atau buruk.

b. Berniat dengan kehendak sendiri (bukan dipaksa).

Sewa menyewa yang dilakukan dengan keterpaksaan akan menyebabkan akad menjadi tidak sah sebab bukan atas dasar suka sama suka sehingga menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

c. Keadaan keduanya tidak mubazir.

Keadaan mubazir berarti para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut bukan manusia yang boros (mubazir) sebab dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak yaitu tidak bisa melakukan sendiri suatu perbuatan hukum.

d. Baligh

Baligh dalam hukum Islam adalah apabila telah bermimpi (bagi laki-laki) dan haid (bagi perempuan). Bagi anak yang sudah dapat membedakan baik dan buruk namun belum baligh maka belum boleh melakukan perjanjian walaupun ada ulama membolehkan.¹²

2. Tentang Obyek Sewa Menyewa.

¹² Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam...*, hlm. 223-232.

Obyek sewa menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa terjadi. Obyek akad meliputi jasa dan upah.

a. Syarat-syarat yang berkaitan dengan jasa.

Perjanjian sewa menyewa dianggap sah jika jasa yang menjadi obyek sewaan memenuhi syarat yang ditetapkan¹³ yaitu:

1). Kondisi barang bersih.

Kondisi barang bersih berarti bahwa barang yang dipersewakan bukan benda bernajis atau benda yang diharamkan.

2). Dapat dimanfaatkan.

Itu berarti pemanfaatan benda bukan untuk kebutuhan konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

3). Milik orang yang melakukan akad.

Milik orang yang melakukan akad berarti bahwa orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa atas sesuatu barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemilik barang tersebut.

4). Mampu menyerahkan.

Mampu menyerahkan berarti bahwa pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan obyek

¹³ *Ibid*, hlm. 226-228.

sewa menyewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada penyewa.

5). Mengetahui.

Mengetahui diartikan melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

6). Barang yang diakadkan ada di tangan.

Perjanjian sewa menyewa atas suatu barang yang belum di tangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.

b. Syarat-syarat yang berkaitan dengan Biaya Sewa (Upah).

Upah adalah balasan dari salah satu pekerjaan. Agar perjanjian sewa menyewa dengan upah tersebut menjadi sah maka harus dipenuhi syarat-syarat upah antara lain:

1). Mengetahui Jumlah Upah.

Mengetahui jumlah upah merupakan syarat yang disepakati ulama agar perjanjian sewa menyewa dianggap sah. Hal itu bertujuan untuk menghindari terjadi perselisihan.

2). Menyewa dengan Upah Sebagian Hasil Produksi.

Ahli fiqh memperbolehkan penyewaan orang untuk memberi makan orang lain sebagai obyek sewaan.

3). Penyewaan dengan Upah Jumlah Tertentu dari Hasil Produksi.

Ketidakjelasan jumlah yang akan dihasilkan pada satu sisi dan ketidakmampuan membayar upah tersebut ketika terjadi transaksi pada sisi lain. Oleh karena itu ketentuan upah dalam sewa harus se jelas mungkin sejak awal.¹⁴

3. Tentang akad atau lafaz (*Sighat*).

Shighat akad adalah segala cara yang mengindikasikan keridhaan terhadap perjanjian berupa ijab dan qabul. Pelafadzan perjanjian (akad) penyewaan ada dua bagian yaitu:

a. Pelafadzan secara lisan.

Pelafadzan dengan secara lisan yaitu ucapan yang menunjukkan dilaksanakannya perjanjian dan menunjukkan keridhlaan terhadap perjanjian tersebut. Penyewaan dianggap sah bila ucapan tegas untuk tujuan tersebut. Bisa juga dilakukan dengan bahasa isyarat oleh orang yang gagu asalkan bisa dipahami atau digantikan dengan tulisan karena tulisan bisa menggantikan ucapan bagi orang bisu. Cara-cara untuk melakukan akad bisa disesuaikan dengan keadaan orang yang akan melakukan akad. Dasar yang digunakan dalam perjanjian itu adalah maksud dan tujuan..

¹⁴ Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam...*, hlm. 228-231.

b. Pelafadzhan Perjanjian Melalui Tindakan.

Pelafadzhan perjanjian melalui tindakan adalah melakukan sesuatu tanpa ucapan dari kedua pihak atau dari salah satunya. Mayoritas ulama fiqh menyatakan bahwa perjanjian terhadap banyak obyek dianggap sah dengan tindakan. Hal itu dikarenakan tujuan perjanjian adalah indikator kerelaan.¹⁵

Agar ijab-qabul sah harus sesuai ketentuan-ketentuan antara lain:

- a. Pernyataan ijab-qabul mangacu pada suatu kehendak masing-masing pihak secara pasti dan tidak ragu-ragu.
- b. Tujuan yang terkandung dalam pernyataan ijab-qabul itu jelas sehingga dapat dipahami oleh masing-masing pihak.
- c. Terdapat kesesuaian antara ijab dengan qabul.
- d. Ijab-qabul harus berhubungan langsung dalam suatu majelis. Kedua pihak yang bertemu dalam satu tempat untuk bertransaksi maka tempat itu adalah majelis akad. Jika berjauhan maka majelis akad adalah tempat terjadi pernyataan qabul.¹⁶

Jika perjanjian telah dilaksanakan pemberi sewaan dan penyewa dengan upah yang dibayarkan pada waktu tertentu dan perjanjian berakhir dengan kepemilikan pihak penyewa terhadap barang.

¹⁵ Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam...*, hlm. 232-233.

¹⁶ Chairuman Passaribu, dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...*, hlm. 2-4.

Akad tersebut sah dengan memperhatikan hal-hal antara lain:

- a. Menetapkan waktu dan menerapkan hukum masa penyewaannya.
- b. Menetapkan jumlah cicilan upah dari barang sewaan.
- c. Peminjaman kepemilikan kepada penyewa adalah setelah masa penyewaan melalui perjanjian terpisah dengan jual beli demi menunaikan perjanjian sebelumnya antara pemilik dan penyewa.¹⁷

B. Waktu Berakhir Perjanjian Sewa Menyewa.

Pada waktu akan melakukan transaksi (akad) tentu kedua pihak sudah saling mengetahui resiko yang timbul ketika waktu penyewaan berakhir. Perjanjian penyewaan itu berakhir dikarenakan antara lain:

1. Pembatalan Transaksi.

Pembatalan transaksi yaitu kesepakatan membatalkan perjanjian karena penyewaan bersifat permanen dan salah satu pihak tidak berhak membatalkan dan tidak boleh mengadakan perjanjian secara sepihak. Jika kedua pihak sepakat membatalkan atau melakukan secara sukarela maka hukum tindakan itu adalah boleh

2. Tercapai Target Tertentu dari Perjanjian.

Apabila suatu perjanjian dibatasi dengan suatu target maka perjanjian tersebut berakhir dengan tercapainya target tertentu dari perjanjian atau berupa pekerjaan yang sudah terselesaikan. Kalau masa

¹⁷ Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam...*, hlm. 250.

yang ditentukan sudah berhasil diselesaikan maka secara otomatis perjanjian itu berakhir.

3. Masa ditentukan Jumlah Upah dalam Perjanjian Penyewaan dan Tidak Dibatasi Waktu.

Transaksi yang dibatasi waktu adalah perjanjian yang tidak dibatasi waktu untuk berakhir oleh kedua belah pihak. Perjanjian seperti itu berakhir dengan berakhirnya masa tertentu yang sudah dibayar sewanya. Masing-masing pihak bisa saja membatalkan dengan keinginannya secara pribadi kapan saja.

C. Macam-macam dan Obyek Sewa Menyewa.

1. Macam-macam sewa menyewa

Sewa menyewa ada dua macam yaitu:

- a. Penyewaan terhadap fasilitas sesuatu.

Penyewaan obyek sewaan terjadi ketika akad diberlakukan terhadap pekerjaan seseorang atau fasilitas dari barang tertentu. Contoh penyewaan yaitu tempat tinggal, mobil angkutan dan lain-lain.

- b. Penyewaan terhadap potensi atau sumber daya manusia.

Penyewaan yang berada dalam tanggungan yaitu perjanjian yang dilakukan terhadap satu pekerjaan yang diketahui dan telah digambarkan seperti membangun rumah, membangun rumah untuk orang yang melakukan ibadah haji dengan kriteria tertentu. Sewa

menyewa ini juga meliputi menyewa tenaga orang untuk membantu menyelesaikan suatu pekerjaan dalam waktu tertentu.¹⁸

2. Obyek Sewa Menyewa Rumah.

Uang adalah obyek dalam jual beli yang dijadikan alat transaksi. Uang adalah alat pembayaran yang sah dibuat dari emas, perak dan bahan lain yang dipakai sebagai ukuran nilai.¹⁹ Uang merupakan sesuatu yang bisa diterima umum sebagai alat pembayaran dan alat tukar menukar.²⁰ Uang yang dimaksudkan dalam pembahasan pada penelitian ini adalah panjar (uang muka) atau lebih dikenal DP (*Down of Payment*).

Keberadaan uang muka di masyarakat sering menjadi perdebatan antara pendapat yang memperbolehkan dengan opini yang dianggap melarang keras karena merupakan perkembangan pelaksanaan riba. Ada juga golongan masyarakat yang tidak peduli dengan konflik pemberlakuan uang muka dalam aktivitas jual beli termasuk sewa menyewa.

1. Pengertian Sewa Menyewa Rumah.

Sewa menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal penyewa atau penyewa menyuruh orang lain menempati dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 223.

¹⁹ W. J.S. Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976) hlm. 1114.

²⁰ Muchdar Syah Sinungan, *Uang dan Bank*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm. 5.

Hal itu diperbolehkan dengan syarat penyewa tidak merusak bangunan tetapi memelihara rumah tersebut agar tetap dapat dihuni. Salah satu sistem sewa menyewa yang sekarang berkembang adalah penerapan uang panjar sebagai tanda pengikat kesepakatan.²¹

2. Penerapan Panjar dalam Sewa Menyewa Rumah.

a. Pengertian Panjar

Panjar atau uang muka dalam Bahasa Arab disebut *al'urbunn*. Biasa juga dinamakan tanda jadi transaksi atau dalam bahasa Inggris disebut *Down of Payment*.²² Panjar diartikan sebagai hal yang dijadikan perjanjian dalam jual beli.²³

Secara terminologi Panjar berarti sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh pembeli barang kepada penjual. Jika akad dilanjutkan maka uang muka masuk dalam harga pembayaran. Jika tidak jadi maka menjadi milik penjual. Panjar adalah kompensasi dari penjual yang menunggu selama beberapa waktu.²⁴

b. Pengertian sewa menyewa dengan Panjar

Sewa menyewa dengan Panjar adalah menjual barang kemudian calon penyewa memberikan uang kepada pihak yang mempersewakan dengan syarat jika jadi menyewa maka uang

²¹ Chairuman Passaribu, dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...*, hlm. 55-56.

²² [Http:// www.al-manhaj.co.id](http://www.al-manhaj.co.id), akses pada Kamis, 26 mei 2011.

²³ Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam...*, hlm.

²⁴ *Ibid*, 131-132.

muka masuk dalam harga sewa. Jika penyewa tidak jadi menyewa maka uang muka yang telah dibayarkan menjadi milik penjual.²⁵ Sewa menyewa mempunyai kesamaan dengan jual beli dengan sistem panjar.

Itu berarti jual beli dengan sistem panjar adalah penjual menjual barang dan pembeli memberi uang kepada penjual dengan syarat jika membeli maka uang muka masuk dalam harga yang harus dibayar. Jika tidak jadi menyewa maka sejumlah uang itu menjadi milik pemberi sewaan.²⁶

3. Dasar Hukum Tentang Panjar

Beberapa ulama mempunyai pendapat yang berbeda-beda mengenai pandangan hukum terhadap panjar. Pendapat itu antara lain:

نهى رسول الله عن بيع العربان²⁷

Perkembangan zaman menuntut segala sesuatu serba cepat dan praktis. Hadits tersebut tidak bisa begitu saja dijadikan sandaran karena jika kedua pihak saling rela melakukan akad tentu tidak menjadi masalah.

²⁵ [Http:// www.al-manhaj.co.id](http://www.al-manhaj.co.id)., akses pada Sabtu, 28 Mei 2011.

²⁶ Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam...*, hlm. 132-133.

²⁷ Hadits diriwayatkan Abu Dawud , no. 3502, Ibnu Majah, no. 3192 dari Amru bin Syu'aib dari ayahnya, dari kakeknya, diriwayatkan oleh Malik dalam *al-Muwaththa'* hlm. 1419 namun sanadnya lemah.

Allah SWT berfirman bahwa:

واحل الله البيع وحرّم الربوا²⁸

Riba adalah suatu hal yang sangat tidak disukai oleh Allah. Apabila panjar yang diterapkan kepada pembeli sangat memberatkan tentu akan menjadi suatu masalah yang hampir sama dengan riba yaitu merugikan orang lain.



²⁸ Al-Baqarah (2): 275.

BAB III

GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DI CEKELAN MADURESO TEMANGGUNG

A. Sekilas Cekelan Madureso Temanggung

Desa Cekelan ini merupakan sebuah wilayah yang cukup luas, bisa dikatakan padat penduduk dan sangat strategis yang berada dipinggiran kota Temanggung. Terletak dekat dengan Sekolah Tinggi Agama Islam Nahdlatul ‘Ulama’ (STAINU) Temanggung, Terminal pusat Temanggung, MAN Temanggung, kantor pemerintahan Kota Temanggung, Samsat Temanggung, Pengadilan Negeri Temanggung dan beberapa tempat penting yang lain. Selain itu Cekelan mempunyai keistimewaan-keistimewaan lain yang tidak dimiliki oleh desa yang lain yaitu terletak di perempatan Terminal Temanggung dan Tempat pemberhentian bus yang berarti sangat ramai dan mudah untuk akses dalam hal transportasi dan yang lain seperti salah satunya yang ditekuni penduduk Cekelan yaitu wira usaha bisnis sewa menyewa rumah.

Desa Cekelan mempunyai sentral kegiatan yang berpusat di sekitar wilayah Sekolah Tinggi Agama Islam Nahdlatul ‘Ulama’ (STAINU) Temanggung. Banyak warga asli yang memilih untuk menekuni dunia wira usaha mulai dari bisnis rumah kos, fotokopi, rental komputer, warung internet, warung makan, warung telepon (wartel), toko kelontong, laundry dan beberapa usaha lain. Para pendatang juga tidak kalah tekun dalam berwirausaha dan jenis usaha yang dikembangkan rata-rata hampir sama dengan yang dirintis oleh warga asli Desa Cekelan. Akan tetapi kedua jenis

warga penghuni Desa Cekelan mempunyai prinsip untuk sama-sama mencari nafkah dengan usaha masing-masing.

Jumlah penduduk Desa Cekelan cukup banyak baik yang warga asli maupun pendatang. Jumlah rumah kos keseluruhan yang terdaftar di Kelurahan Madureso memuat bahwa di Desa Cekelan terdapat 160 buah rumah kos. Jumlah penduduk Desa Cekelan cukup besar dan padat karena lebih dari 1000 jiwa baik warga asli maupun pendatang. Penghuni Desa Cekelan yang sebanyak itu sangat mudah menimbulkan bentrokan antar kepentingan di masyarakat. Oleh karena itu pendataan terhadap pemilik, penyewa dan jumlah rumah kos sangat penting untuk menjaga agar tidak ada pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Desa Cekelan merupakan sebuah wilayah yang cukup luas dan bisa dikatakan padat penduduk. Hal ini dikarenakan struktur bangunan rumah yang saling berdekatan bahkan bergandengan. Bentuk bangunan rata-rata sederhana untuk dihuni secara pribadi atau disewakan pada orang lain. Ada bangunan yang terletak satu rumah dan namun ada juga yang terpisah dengan pemilik rumah kos. Menurut hasil observasi yang penyusun lakukan maka diperoleh hasil bahwa lokasi Desa Cekelan mempunyai batas wilayah yaitu:

Sebelah utara berbatasan dengan Terminal Induk.

Sebelah timur berbatasan dengan Desa Guntur.

Sebelah barat berbatasan dengan jalan Tentara Jeni Pelajar.

Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Lungge.¹

B. Pemberlakuan Panjar dalam Sewa Menyewa Rumah di Cekelan.

Panjar merupakan kompensasi dari pihak pengelola rumah kos untuk menunggu dan menyimpan guna dan manfaat atas suatu barang yang akan diperjanjikan dalam sewa menyewa selama beberapa waktu. Pemberi sewaan tentu saja akan kehilangan sebagian kesempatan menawarkan harta yang ingin disewakan kepada orang lain. Akan tetapi bisa menjadi salah jika ada orang mengatakan bahwa uang muka tersebut sudah menjadi syarat bagi pihak pengelola rumah kos tanpa ada imbalan. Calon penyewa harus sadar sebab jika ingin merasakan manfaat suatu barang maka harus berkorban dengan membayarkan sejumlah biaya sebagai kompensasi dan pengganti atas manfaat obyek sewa yang akan disewa.

1. Alasan Penerapan Panjar

Seiring perkembangan zaman, membuat peradaban manusia bertambah berubah menjadi lebih modern. Sewa menyewa rumah terutama kos-kosan atau rumah kontrakan menjadi alternatif paling digemari masyarakat. Harga rumah yang melambung tinggi atau tingkat pendapatan masyarakat yang jauh dari kesejahteraan membuat daya beli terhadap rumah menjadi rendah. Rumah merupakan benda langka dari kategori kebutuhan akan barang mewah yang sulit untuk didapatkan masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah. Rumah kos merupakan upaya

¹ Observasi terhadap wilayah Desa Cekelan Madureso Temanggung pada Selasa, 2 April 2011 pukul 13.00 WIB.

pemecahan terbaik terhadap kesulitan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal.²

Kebutuhan akan tempat tinggal mulai bertambah, sehingga penyewaan rumah semakin meningkat dari waktu ke waktu. Itu membuat banyak orang untuk ikut menyewakan rumah yang dimiliki. Baik berupa bangunan yang sederhana sampai konstruksi yang megah mulai banyak disewakan. Ada berbagai alasan yang menyebabkan orang-orang tersebut menyewakan rumah yang dimiliki. Mulai dari faktor ekonomi sampai alasan agar ada orang yang merawat dan memelihara rumah tersebut. Bisa dikatakan beberapa pihak bisa disimpulkan bahwa alasan orang menyewakan rumah dikarenakan faktor ekonomi.³

Alasan pengelola rumah kos untuk menyewakan bangunan yang dimiliki adalah karena faktor ekonomi. Kebanyakan dari orang-orang tersebut berharap, dengan usaha menyewakan rumah bisa membantu meringankan beban keluarga. Hasil yang diperoleh dari penyewaan tersebut bisa menjadi sumber tambahan ekonomi keluarga. Itu terbukti bisa membantu meringankan beban hidup keluarga yang semakin terdesak karena kebutuhan hidup yang meningkat. Usaha yang dilakukan tidak karena hanya cukup menyediakan bangunan kosong dan melengkapi surat-surat sebagai tanda penjanjian antara kedua pihak yaitu penyewa dan

² Wawancara dengan Bapak Agung Nugroho Selaku Pemilik Rumah sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 15 April 2011, pukul 13.30 WIB.

³ Wawancara dengan Bapak Heri Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 6 Mei 2011, pukul 08.00 WIB.

pengelola rumah kos. Pihak pengelola tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang merugikan calon penyewa rumah.⁴

Kriteria yang diterapkan pengelola kepada penyewa yang hendak menyewa rumah kos adalah kesanggupan dari penyewa untuk memelihara lingkungan di sekitar tempat tinggal atau kos. Penyewa harus berkelakuan jujur, rajin dan tidak malas untuk menjaga tempat kos. Penyewa juga harus mentaati peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola rumah sewa. Apabila melanggar maka pengelola rumah sewa boleh menindak. Hal yang paling ditekankan dari pihak pengelola adalah penyewa harus bisa membayar uang sewa yang telah disepakati kedua pihak. Penyewa juga harus menyadari hal itu karena tujuan pengelola rumah memberi sewaan adalah tujuan ekonomi yaitu mendapatkan tambahan uang selain pendapatan dari pekerjaan utama.⁵

Pihak pengelola rumah kos memang meminta uang muka kepada calon penyewa. Jumlah uang yang telah dibayarkan kepada pengelola tersebut tidak akan dikembalikan lagi kepada calon penyewa jika terjadi pembatalan transaksi atau pembatalan sewa menyewa. Uang muka dimaksudkan sebagai bukti tanda jadi akan menyewa agar tidak diberikan kepada orang lain yang mempunyai niat yang sama. Itu adalah peraturan yang umum dalam sewa menyewa. Penyewa sudah tahu resiko yang akan timbul jika terjadi pembatalan transaksi yaitu panjar yang sudah

⁴ Wawancara dengan Ibu Tatik Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 6 Mei 2011, pukul 10.00 WIB.

⁵ Wawancara dengan Bapak Sajiyo Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 6 Mei 2011, pukul 13.00 WIB.

dibayarkan tidak akan dikembalikan lagi. Akan tetapi sebagian besar juga tetap bersedia untuk Membayar panjar sesuai dengan yang diinginkan pemilik kos.⁶

Panjar adalah salah satu bentuk dari modernisasi zaman yang mengisyaratkan ada begitu banyak persaingan dan menuntut manusia agar serba cepat dan tepat dalam berpikir dan bertindak. Penerapan sistem panjar dalam sewa menyewa cukup membantu pengelola kos untuk lebih selektif dalam memilih calon penyewa. Jika mendapat konsumen yang susah membayar bisa menimbulkan kesulitan di kemudian hari. Waktu bisa lebih efisien sebab tidak perlu menunggu calon konsumen yang hanya sekedar melihat-lihat atau ingin menyewa namun tidak memberikan kepastian. Sangat merugikan jika ada orang yang ingin menyewa karena menunggu calon penyewa lain yang hanya sekedar janji.⁷

Pihak pengelola rumah kos merasa perlu menerapkan panjar dalam sewa menyewa rumah karena tidak ingin dirugikan secara waktu maupun materi. Selain itu agar calon penyewa tidak melanggar perjanjian. Apabila tidak jadi atau membatalkan perjanjian harus mau menanggung resiko yang sudah ditentukan. Itu tidak menjadi masalah lagi sebab sudah resiko dari perjanjian. Kedua pihak harus saling menerima dan mengingatkan. Pengelola rumah kos boleh menegur dan memperingatkan calon penyewa, jika menyalahi peraturan dan perjanjian yang diterapkan.

⁶ Wawancara dengan Bapak Selamat Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 7 Mei 2011, pukul 09.00 WIB.

⁷ Wawancara dengan Bapak Ismail Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 7 Mei 2011, pukul 11.00 WIB.

Calon penyewa rumah yang juga berhak untuk memperingatkan pemberi sewaan dan meminta agar panjar yang diterapkan tidak terlalu tinggi.⁸

Ada beberapa orang tidak setuju dengan penerapan sistem uang muka dalam sewa menyewa rumah di Cekelan karena dianggap merugikan. Itu terjadi pada beberapa orang terutama pelajar. Secara umum sebagai anak pelajar yang Cuma mengantongi uang secukupnya merasa berat jika harus mengeluarkan uang sejumlah itu karena bila tidak dikembalikan akan rugi. Uang itu bisa dipakai untuk keperluan yang lain seperti makan, membeli buku atau kebutuhan lain. Jika seorang pelajar batal menyewa dan panjar sejumlah Rp.50.000,00 atau lebih maka berarti harus siap untuk kehilangan uang tersebut. Cukup sayang sebab uang sebanyak itu bisa digunakan untuk keperluan yang lain.⁹

Panjar yang tidak dikembalikan kepada calon penyewa merupakan keuntungan pengelola rumah kos. Bisa dikatakan halal, namun juga bisa haram. Tergantung kesepakatan dari awal apakah calon penyewa sudah mengetahui resiko dan keuntungan dari perjanjian yang dibuat. Apabila sudah mengetahui dan menyetujui peraturan yang diajukan pengelola rumah kos, maka uang ituu bisa dikatakan halal, karena sudah mendapat persetujuan dan atas sepengetahuan calon penyewa. Jika calon penyewa belum mengetahui resiko pembatalan perjanjian, maka masih

⁸ Wawancara dengan Bapak Gito Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 7 Mei 2011, pukul 13.00 WIB.

⁹ Wawancara dengan Bapak Ari Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 8 Mei 2011, pukul 08.00 WIB.

diragukan. Calon penyewa pada awal transaksi harus pandai membaca keadaan dengan mencari tahu resiko yang timbul, jika batal menyewa.¹⁰

Letak rumah kos yang strategis dekat dengan pasar, perkantoran, kampus maupun tempat penting lain merupakan suatu nilai tambah yang bisa dijadikan strategi untuk menaikkan jumlah panjar maupun harga sewa rumah. Semakin banyak orang yang menyetujui membayar panjar sesuai permintaan yang diajukan pengelola rumah kos, maka resiko terjadi pembatalan juga semakin banyak. Jika calon penyewa tidak menepati janji untuk mengangsur atau melunasi biaya sewa rumah kos pada waktu yang telah ditentukan, maka pengelola berhak memberikan hak dan manfaat rumah pada orang lain yang menyanggupi membayar sesuai dengan permintaan yang diajukan pemberi sewaan.¹¹

Kebanyakan dari calon penyewa memilih lokasi rumah kos di daerah Cekelan Madureso Temanggung adalah karena terletak pada tempat yang sangat strategis. Dekat dengan kampus Sekolah Tinggi Agama Islam Nahdlatul 'Ulama' (STAINU) Temanggung dan beberapa kantor – kantor pemerintahan tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan. Cukup berjalan kaki atau membawa kendaraan sendiri sudah bisa sampai ke tujuan tanpa banyak memakan banyak waktu. Selain itu juga dekat dengan terminal pusat Temanggung dan jalan Temanggung - Magelang sehingga mudah mendapatkan angkutan umum jika hendak berpergian.

¹⁰ Wawancara dengan Ibu Aning Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 8 Mei 2011, pukul 10.00 WIB.

¹¹ Wawancara dengan Ibu Yam Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 8 Mei 2011, pukul 13.00 WIB.

Jika dibandingkan dengan menyewa rumah di daerah lain seperti di daerah Pandesari, Maron, Jampirejo, Jampireso dan sebagainya tentu Cekelan lebih hemat karena tidak memerlukan biaya tambahan yang besar untuk transportasi.¹²

Kebanyakan dari calon penyewa mempunyai kriteria dalam memilih rumah kos. Kriteria tersebut yaitu ruangan yang harus bersih, tidak pengap, terdapat ventilasi udara, kamar mandi mencukupi, ada dapur, kamar tamu, dan beberapa fasilitas lain seperti telepon. Mereka juga mencari rumah dengan harga terjangkau namun bangunan berkualitas. Rumah yang tidak ada fasilitas tambahan tentu mempunyai harga sewa yang tidak terlalu mahal namun kualitas dipertanyakan. Bisa saja kamar mandi terbatas, ruangan pengap dan sempit bahkan atap bocor saat hujan. Calon penyewa yang tidak ingin kecewa di kemudian hari maka lebih memilih untuk menyewa rumah dengan harga yang standar tidak terlalu mahal namun yang terpenting bangunan dan fasilitas memuaskan.¹³

Pengelola rumah sewa bisa dirugikan jika tidak menerapkan panjar dalam sewa menyewa. Calon penyewa yang usil suka menjanjikan sesuatu yang belum pasti, ketika mendapati rumah lain dengan harga lebih murah dan bangunan tidak kalah bagus maka kemungkinan besar akan berpindah. Pada kasus demikian pengelola rumah sewa yang tidak jadi dipilih tersebut menderita kerugian waktu bahkan materi sebab bisa

¹² Wawancara dengan Ibu Menik Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 9 Mei 2011, pukul 08.00 WIB.

¹³ Wawancara dengan Ibu Umi Latifah Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 9 Mei 2011, pukul 10.00 WIB.

ditawarkan kepada orang lain yang membutuhkan. Penerapan Panjar tidak selalu merugikan namun bisa membantu meringankan beban dan mengefisienkan waktu agar tidak terbuang sia-sia.¹⁴

2. Akad Transaksi Panjar dalam Sewa Menyewa

Pada transaksi sewa menyewa rumah kos sangat penting kejelasan dari akad transaksi yang dilakukan. Tanpa ada akad yang jelas maka transaksi tersebut bisa diragukan keabsahan hukum dari sewa menyewa yang dilakukan. Sewa menyewa yang diragukan dari keabsahan secara hukum Islam memang perlu ditindaklanjuti sebab hal tersebut bisa menyebabkan kegiatan sewa menyewa yang dilakukan menjadi sisa-sia. Itu tidak perlu terjadi jika calon penyewa dan pihak pengelola rumah kos mau saling mengerti dan mengingatkan kekhilafan dan ketidaktahuan akan kejelasan akad transaksi yang dilakukan apakah sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

Tradisi panjar dalam akad sewa menyewa rumah kos umum terjadi. Kadang-kadang ketika transaksi dibatalkan, terkesan merugikan calon penyewa. Itu karena calon penyewa harus membayarkan sejumlah uang tanpa menggunakan, atau mendapatkan hak guna sama sekali atas suatu barang dalam hal ini rumah kos atau kontrakan. Panjar lebih mengarah pada kepastian calon penyewa akan jadi menyewa atau membatalkan transaksi. Pada hal ini pengelola kos tidak bisa disalahkan begitu saja, sebab calon penyewa sudah mengetahui bentuk dan resiko dari

¹⁴ Wawancara dengan Ibu Nuraini Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 9 Mei 2011, pukul 13.00 WIB.

transaksi yang dijalani. Ketika terjadi pembatalan transaksi dan panjar tidak dikembalikan, maka hal itu sudah sesuai dengan kesepakatan bersama.¹⁵

Sewa menyewa rumah kos dengan penerapan panjar meliputi calon penyewa menanyakan perihal ada atau tidak rumah untuk disewa. Kemudian pengelola rumah kos menawarkan salah satu bangunan yang dimiliki dan sesuai peraturan yang telah ditetapkan, maka calon penyewa tersebut harus memberikan sejumlah uang sesuai kesepakatan sebagai bukti tanda jadi akan melakukan transaksi. Sewa menyewa dengan panjar diterapkan pengelola rumah sewa, dibatasi waktu untuk menunggu secara pasti dan uang panjar tersebut dimasukkan sebagai bagian pembayaran. Akan tetapi jika calon penyewa membatalkan perjanjian yang ditentukan batas waktunya, maka panjar tersebut menjadi milik pemberi sewaan.¹⁶

Akad sewa menyewa rumah yang terjadi di Cekelan menggunakan pelafadzan melalui lisan dan tindakan. Pelafadzan lisan ketika calon penyewa menyanggupi peraturan dari pemilik rumah sewa. Pelafadzan melalui tindakan adalah ketika calon penyewa membayar sejumlah panjar, dan setelah batas waktu perjanjian tunggu berakhir dilanjutkan dengan membayar kekurangan biaya sewa keseluruhan baik secara mengangsur atau melunasi langsung. Waktu akan melakukan transaksi, kedua pihak sudah saling mengetahui resiko yang timbul ketika

¹⁵ Wawancara dengan Saudari Nurhaida Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 10 Mei 2011, pukul 08.00 WIB.

¹⁶ Wawancara dengan Saudara Hamdi Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 10 Mei 2011, pukul 09.00 WIB.

waktu perjanjian penyewaan berakhir. Calon penyewa tidak bisa menyalahkan pemilik rumah sewa begitu saja, sebab sudah ada perjanjian bersama.¹⁷

Perjanjian sewa menyewa rumah itu berakhir ketika terjadi pembatalan transaksi yaitu kesepakatan membatalkan akad karena asal dari penyewaan bersifat tetap maka salah satu pihak tidak berhak membatalkan perjanjian dengan keinginan secara sepihak. Selain itu salah satu pihak juga tidak boleh mengadakan perjanjian itu berdasarkan keinginan pribadi saja. Apabila suatu perjanjian dibatasi dengan suatu target maka perjanjian tersebut berakhir dengan pencapaian target dari perjanjian atau berupa pekerjaan yang sudah terselesaikan. Kalau masa yang ditentukan sudah berhasil diselesaikan maka secara otomatis perjanjian itu berakhir.¹⁸

Transaksi yang dibatasi waktu adalah perjanjian yang tidak dibatasi waktu untuk berakhir oleh kedua belah pihak. Apabila rumah kos yang dimiliki oleh orang nasrani atau yang lain tidak akan dibahas sebab sewa menyewa dengan menggunakan uang muka sudah dianggap umum bagi golongan tersebut. Akan tetapi bagi golongan masyarakat muslim masih terdapat pro dan kontra sebab hal tersebut dianggap pengembangan dari praktek riba yang sangat dilarang oleh hukum Islam. Penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah di Cekelan dari jenis kos milik orang

¹⁷ Wawancara dengan Saudari Rifqi. Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 10 Mei 2011, pukul 11.00 WIB.

¹⁸ Wawancara dengan Saudara Febri Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 10 Mei 2011, pukul 13.00 WIB.

muslim tersebut ternyata juga sama yaitu menggunakan cara yang sama secara umum.¹⁹

3. Besar Panjar Yang ditentukan.

Pihak pengelola rumah sewa biasanya menerapkan uang panjar dalam setiap orang yang hendak menyewa bangunan yang dimiliki tersebut. Tidak ada perbedaan tipe dan karakter orang namun yang menentukan adalah jumlah biaya uang muka hasil negosiasi antara pemberi sewaan dan calon penyewa. Panjar dianggap perlu karena hal itu merupakan salah satu bukti tanda jadi bahwa calon penyewa benar akan melakukan transaksi sewa menyewa rumah. Setiap orang yang hendak menyewa rumah di Cekelan maka harus tunduk pada peraturan yang sudah ada yaitu membayar sejumlah uang sebagai tanda jadi atas transaksi yang akan dilakukan.²⁰

Besar panjar yang ditarik dari setiap calon penyewa berbeda-beda. Ada tipe pengelola kos yang suka bernegosiasi dengan calon penyewa dan pada waktu itu berusaha mengajukan harga uang panjar lebih besar dari biasa sampai akhirnya tercipta kata sepakat dari kedua belah pihak. Ada juga jenis pengelola kos yang langsung mematok uang muka sebesar Rp.50.000,00. Jenis yang lain biasa meminta uang muka sejumlah 10% dari harga total yang telah disepakati bersama. Rata-rata calon penyewa mau menyetujui untuk membayar harga uang muka sejumlah

¹⁹ Wawancara dengan Saudari Mun'imah Selaku Penyewa Rumah di Cekelan Madureso Temanggung, 10 Mei 2011, pukul 14.30 WIB.

²⁰ Wawancara dengan Saudara Yusa Deni Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 10 Mei 2011, pukul 16.00 WIB.

Rp.50.000,00. Para calon penyewa tidak merasa keberatan jika jumlah uang muka yang diterapkan hanya sejumlah itu.²¹

Ada beberapa rumah kos milik orang muslim yang menerapkan panjar pada setiap calon penyewa sebesar 2,5 % dari harga sewa keseluruhan. Calon penyewa tidak merasa keberatan sebab harga tersebut tidak terlalu memberatkan dan sangat wajar. Pemilik rumah sewa tersebut menegaskan bahwa usaha yang ditekuni itu sudah berlangsung bertahun-tahun dan ketika terjadi pembatalan transaksi juga tidak ada tindakan protes dari calon penyewa karena sudah saling paham resiko yang akan timbul. Banyak juga yang meminta uang muka lebih dari jumlah itu bahkan mencapai jumlah Rp.500.000,00. Harga yang cukup fantastis bagi para pelaku sewa menyewa. Ketentuan tersebut berlaku pada jenis rumah sewa yang cukup berkelas dan mempunyai fasilitas cukup memadai.²²

Calon penyewa yang protes atas panjar yang tidak dikembalikan pemilik rumah sewa ketika transaksi batal tidak banyak, karena secara umum calon penyewa sudah mengetahui peraturan yang ditentukan. Hal yang menggelisahkan, peraturan yang dibuat pemilik sewa dibenarkan atau tidak menurut hukum Islam. Ada unsur pemaksaan kepada orang lain. Calon penyewa yang tidak menyetujui persyaratan yang diterapkan pemilik rumah sewa tidak diizinkan menyewa. Para pencari tempat tinggal

²¹ Wawancara dengan Saudara Eko Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 11 Mei 2011, pukul 07.00 WIB.

²² Wawancara dengan Saudara Zaka Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 11 Mei 2011, pukul 08.30 WIB.

harus mengikuti keinginan dari pemilik sewa. Mereka tidak bisa apa-apa selain mengikuti peraturan jika ingin mendapat tempat tinggal sementara.²³

4. Tindak Lanjut dari Panjar

Panjar yang telah dibayarkan calon penyewa mempunyai batas waktu untuk menunggu akan menyewa atau membatalkan transaksi. Batas waktu yang diberikan secara umum adalah tiga hari dan paling lambat satu minggu sejak pembayarannya. Jika sampai batas waktu tersebut calon penyewa tidak menyanggupi untuk membayar biaya kelanjutan dari panjar, maka transaksi dianggap batal dan uang panjar menjadi milik pengelola rumah sewa. Apabila menyanggupi membayar keseluruhan biaya sewa rumah kos baik secara mengangsur atau melunasi langsung, maka transaksi tersebut dinyatakan sah sehingga hak dan manfaat atas bangunan yang diperjanjikan berpindah pada calon penyewa.²⁴

Panjar hanya sebagai bukti keseriusan calon penyewa agar tidak memperlmainkan pemilik rumah kos dengan menjanjikan sesuatu yang belum pasti. Orang suka untuk melihat-lihat rumah yang akan disewa terlebih dahulu dibandingkan harus langsung membayar sewa. Jika calon penyewa tidak dipaksa dengan peraturan panjar, maka pemilik rumah sewa selalu tergantung pada keadaan tidak pasti sebab calon penyewa itu belum tentu akan jadi menyewa rumah kos. Itu karena Cekelan banyak rumah sewa yang murah, sedang sampai yang mahal. Hal yang membedakan

²³ Wawancara dengan Saudari Ana Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 11 Mei 2011, pukul 11.00 WIB.

²⁴ Wawancara dengan Saudari Mita Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 11 Mei 2011, pukul 12.30 WIB.

adalah tipe bangunan dan fasilitas yang disediakan pada rumah sewa tersebut.²⁵

Selama masa tunggu maka kedua pihak harus selalu ada koordinasi. Tidak boleh ada yang saling mendahului untuk mengambil keputusan dari kedua pihak. Pemilik sewa baru bisa mengalihkan rumah kos yang dimiliki kepada calon penyewa lain. Jika calon penyewa yang ditunggu-tunggu kemarin tidak datang atau mambatalkan transaksi. Calon penyewa yang baru juga pasti menerima peraturan yang sama yaitu harus membayar sejumlah uang sebagai panjar agar pemilik rumah kos mau menunggu dan tidak diberikan kepada orang lain. Masa tunggu juga diterapkan selama uang muka itu sudah dibayarkan maksimal tiga hari atau ada yang satu minggu sejak uang muka tersebut dibayarkan.²⁶

Sebelum masa tunggu uang muka tersebut habis masa berlakunya maka akan lebih baik jika calon penyewa segera menindaklanjuti dengan membayar kekurangan biaya sewa keseluruhan baik secara mengangsur atau dengan melunasi sekaligus. Jika kedua pihak sudah sepakat untuk menerima cara pembayaran yang diajukan oleh calon penyewa yaitu mengangsur atau melunasi langsung maka transaksi tersebut dilanjutkan dengan penandatanganan surat perjanjian sewa menyewa rumah kos. Isi dari surat perjanjian tersebut memuat bahwa kedua pihak setuju bekerjasama dalam sewa menyewa dengan biaya dan batas waktu yang

²⁵ Wawancara dengan Saudari Qomqriah Selaku Penyewa Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 11 Mei 2011, pukul 13.30 WIB.

²⁶ Wawancara dengan Ibu Ririn Handayani Selaku Pemilik Rumah Sewa di Cekelan Madureso Temanggung, 11 Mei 2011, pukul 16.30 WIB.

sudah ditentukan sehingga akan ada perpindahan manfaat dari obyek sewa dari pemilik kepada penyewa rumah kos.

C. Bentuk Pengawasan Tokoh Masyarakat terhadap Kegiatan Sewa Menyewa Rumah di Cekelan.

Kegiatan sewa menyewa rumah kos di Cekelan perlu mendapatkan pengawasan dari beberapa pihak yang berwenang agar tidak ada pihak yang dirugikan. Masa yang akan datang perlu diupayakan agar seluruh rumah sewa di daerah Cekelan agar menyamaratakan dan membuat standarisasi atas besar uang muka yang harus diterapkan bagi seluruh calon penyewa rumah. Apabila uang muka yang diterapkan sama akan mencegah kesenjangan sosial sebab rumah kos yang mematok harga sewa tinggi akan dianggap mempunyai nilai jual lebih tinggi daripada yang memiliki biaya sewa lebih rendah.

1. Pengawasan dari Perangkat Pemerintahan Cekelan.

Pemerintah dusun Cekelan ikut terlibat dalam pengawasan terhadap kegiatan sewa menyewa rumah kos. Hal tersebut dikarenakan sewa menyewa merupakan aspek penting yang membawa pengaruh asing dari luar daerah Cekelan. Jika tidak ditangani dengan baik, bisa berakibat buruk sebab banyak kasus kriminal mudah terjadi pada rumah sewa seperti seks bebas, pesta narkoba, persembunyian teroris dan masih banyak contoh yang lain. Kasus tersebut cukup mengkhawatirkan jika tidak ditindaklanjuti sejak dini. Rumah sewa bisa mendatangkan manfaat bagi

para pengelola, namun bisa mendatangkan malapetaka dan berbagai dampak buruk lain bagi pengelola maupun masyarakat sekitar.²⁷

Upaya dan perhatian dari perangkat Pemerintahan Cekelan adalah dengan melakukan pendataan rumah sewa, nama pemilik dan juga nama penyewa rumah kos di seluruh daerah Cekelan baik yang muslim maupun non muslim. Setiap rumah kos akan terdaftar pada *database* kelurahan. Tidak ada pembedaan bagi rumah kos yang dimiliki orang muslim dengan non muslim. Semua diperlakukan sama dan tidak ada istilah keistimewaan kos muslim. Sampai sekarang ini bentuk pengawasan dari aparat Pemerintah Cekelan hanya sebatas itu saja karena keterbatasan dana sehingga tidak ada tindak lanjut terhadap permasalahan tersebut. Kendala yang paling banyak dijumpai adalah ketika seorang penyewa rumah sewa sering sekali berpindah-pindah namun tidak memberitahukan kepada pihak kelurahan sehingga membuat kacau *database* yang sudah ada.²⁸

Pemerintah Cekelan akan berusaha lebih baik dan menghimbau, agar para pemilik rumah sewa tidak terlalu tinggi dalam mematok panjar sehingga tidak terlalu merugikan calon penyewa. Sebelum terjadi penandatanganan kontrak perjanjian, maka segala sesuatu harus berdasarkan atas kesepakatan bersama terlebih dahulu, sehingga tidak akan terjadi permasalahan di kemudian hari. Selama ini para Pamong Dusun

²⁷ Wawancara dengan Bapak Heri selaku Ketua RW. Cekelan Madureso Temanggung, 4 April 2011, pukul 08.30 WIB.

²⁸ Wawancara dengan Bapak Slamet selaku perangkat Desa Kelurahan Madureso Temanggung, 4 April 2011, pukul 11.00 WIB.

Cekelan hanya mengawasi dilibatkan ketika terjadi konflik, dan tidak diikutkan saat pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah.²⁹

2. Pengawasan dari Ulama Setempat.

Panjar dalam sewa menyewa rumah kos secara umum terjadi ketika calon penyewa membatalkan niat untuk menyewa maka uang yang sudah dibayarkan tersebut tidak dapat diminta kembali sehingga lebih terlihat bahwa praktek itu merugikan. Sewa menyewa dengan panjar dianggap merugikan jika ternyata akad tersebut tidak dilanjutkan, atau dibatalkan karena tenggang waktu yang diberikan kepada calon penyewa untuk memantapkan niat menyewa kos menjadi terbuang. Alasan tersebut perlu dipertimbangkan sebab rumah kos tidak dapat disamakan dengan barang dagangan yang apabila terjadi pembatalan akad ditolak tidak mengurangi nilai barang tersebut. Panjar dalam sewa menyewa bisa dibenarkan dengan catatan tidak melanggar ketentuan hukum Islam.³⁰

Sewa menyewa harus ditujukan untuk menciptakan kemaslahatan bersama antara pemilik dan penyewa rumah kos. Terkait dengan penerapan uang muka maka pemilik rumah kos akan lebih baik jika tidak mematok harga panjar yang terlampau tinggi sehingga tidak akan terlalu merugikan calon penyewa. Apabila berkeinginan menyewa maka akan lebih baik jika calon penyewa tidak memberikan uang muka namun uang sewa secara utuh sehingga bisa memberikan kejelasan bagi kedua pihak.

²⁹ Wawancara dengan Bapak Yuli Ketua RT. 07 Cekelan Madureso Temanggung, 4 April 2011, pukul 13.00 WIB.

³⁰ Wawancara dengan K. H. Thohir Mukhlisin Selaku Tokoh Agama, dan pengasuh pondok pesantren di Cekelan pada Selasa, 5 April 2011, pukul 09.30 WIB.

Jika di kemudian hari penyewa tidak cocok dengan rumah kos yang dibayar maka bisa mencari penyewa lain untuk mengganti biaya sewa (oper sewa).

Tradisi penerapan uang muka dalam akad sewa menyewa rumah kos secara umum bisa dibenarkan dengan catatan tidak ada pihak yang merasa terbebani atas pelaksanaan sistem panjar tersebut. Calon penyewa yang membatalkan transaksi juga harus mampu berlapang dada sebab kehilangan uang muka adalah konsekuensi yang sudah sesuai dengan kesepakatan kedua pihak sejak awal perjanjian. Pengelola rumah kos juga akan lebih baik jika tidak mematok harga uang muka lebih tinggi dari tempat yang lain. Memang perlu ada sosialisasi kepada kedua pihak agar lebih saling mengerti dan memahami syarat dan akibat yang akan ditimbulkan dari pelaksanaan sistem panjar tersebut. Mungkin perlu diberi penyuluhan agar dalam melaksanakan kegiatan sewa menyewa tidak saling merugikan kedua pihak.

Jika selama ini para pemilik kos yang memperdulikan tipe calon penyewa yang mampu dan sanggup membayar uang sewa kos dengan lancar maka sekarang perlu diperhatikan lagi untuk mempertimbangkan agar tidak sembarangan orang boleh menyewa. Kasus-kasus kriminal yang sudah banyak terjadi di Cekelan harus dicegah dengan cara menyeleksi jenis orang yang akan menyewa rumah kos. Jika tidak sembarang orang diperbolehkan menyewa maka kemungkinan untuk terjadi tindakan-tindakan negatif akan semakin kecil. Bukan hanya mampu untuk

membayar secara materi namun juga harus sanggup untuk menjaga nama baik pemilik rumah kos. Selain itu penyewa rumah kos tidak boleh mencemarkan nama baik wilayah tempat tinggal yaitu wilayah Cekelan.

Pemilik kos juga harus lebih ketat dan tegas dalam menegakkan peraturan kepada penyewa. Pelanggaran yang sering terjadi adalah jam kunjung tamu yang melebihi batas bahkan ada penyewa yang berani memasukkan pasangan intim ke dalam kamar kos. Penyimpangan terhadap peraturan tersebut sering dimanfaatkan penyewa yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan seks bebas dan tindakan asusila yang lain. Apabila sebagian besar penyewa rumah kos melakukan kegiatan tersebut tentu daerah ini bisa dianggap sarang prostitusi terselubung. Perbuatan-perbuatan asusila itu bisa mempengaruhi generasi muda di Cekelan sehingga cepat atau lambat bisa mencemarkan nama baik kampung. Oleh karena itu pelaksanaan sewa menyewa rumah harus diawasi agar tidak mengarah pada tindakan-tindakan yang bersifat negatif.

Sikap selektif dalam memilih calon penyewa rumah kos akan membantu pemerintah untuk mengurangi dampak pergaulan bebas di masyarakat. Peraturan ketat dan sikap tegas dalam pelaksanaannya akan membuat para penyewa tidak bisa seenaknya melakukan kehendak pribadi di rumah sewa yang ditempati. Uang muka memang penting tetapi ada yang lebih penting yaitu penerapan peraturan dan ketegasan dalam pelaksanaan. Selama ini yang banyak terjadi adalah para pemilik rumah sewa cenderung membiarkan para penyewa yang melanggar peraturan kos

asalkan selalu beres dalam pembayaran biaya sewa. Hal tersebut adalah salah karena akan mempengaruhi penyewa yang lain untuk melakukan perbuatan yang sama.



BAB IV
ANALISIS PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PENERAPAN PANJAR DALAM SEWA MENYEWAWA RUMAH
DI CEKELAN MADURESO TEMANGGUNG

Berdasarkan penguraian gambaran umum pelaksanaan panjar dalam sewa menyewa rumah di Cekelan Madureso temanggung pada BAB III dan juga tinjauan umum tentang sewa menyewa dalam Islam yang penyusun uraikan pada BAB II maka pada BAB IV ini akan penyusun uraikan analisis pandangan hukum Islam terhadap penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah. Ketiga Bab tersebut mempunyai rangkaian hubungan erat.

Pembahasan ini diharapkan bisa menjadi bahan renungan dan juga sumbangan pemikiran dan mempertebal khazanah ilmu pengetahuan bagi pihak-pihak yang melakukan pelaksanaan panjar dalam sewa menyewa rumah. Pemahaman yang benar diharapkan membuat akad sewa menyewa lebih jelas.

A. Analisis terhadap Akad Para Pihak Terkait dengan Transaksi Penerapan Panjar dalam Sewa Menyewa Rumah di Cekelan Madureso Temanggung.

Pihak yang dimaksud adalah pihak produsen dan pihak konsumen. Produsen adalah pelaku bisnis yang mengkhususkan diri dalam proses membuat produk yang meliputi beberapa hal sebagai berikut: produk yang dibuat, mengapa dibuat, kapan dibuat, untuk apa dibuat, bagaimana memproduksi, dan berapa kuantitas yang dibuat.¹

¹ Muhammad, *Etika Bisnis Islam* (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2004), hlm.159.

Konsumen merupakan *stakeholder* (pemegang uang) dalam aktivitas bisnis. Pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 Bab I menjelaskan pengertian konsumen yaitu “setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk yang lain dan tidak untuk diperdagangkan.”² Sedangkan pengertian konsumen dalam Islam adalah “setiap orang, kelompok atau badan hukum pemakai suatu harta benda atau jasa karena adanya hak yang sah, baik ia dipakai untuk pemakaian akhir ataupun untuk proses selanjutnya.”³

Hubungan antara produsen dan konsumen atau lebih tepat penjual dan pembeli harus seimbang dengan maksud untuk menghindari pemutusan kekuasaan ekonomi dan bisnis tidak dikuasai oleh produsen saja. Hubungan antara penjual dan pembeli bukan hanya hubungan kontraktual yaitu hak yang ditimbulkan dan dimiliki oleh seseorang ketika memasuki sebuah perjanjian dengan pihak lain namun hubungan para pihak disini lebih bersifat interaksi anonim, dimana masing-masing pihak tidak mengetahui secara pasti mengenai pribadi-pribadi tertentu kecuali hanya berdasarkan dugaan yang kuat.⁴ Walaupun konsumen merupakan *stakeholder* tetapi secara praktek sering dirugikan dan berada dalam posisi yang serba terbatas.⁵

² ----, *Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, (Bandung : Citra Umbara, tt) hlm. 3.

³ Muhammad, *Etika Bisnis Islam...*, hlm. 171.

⁴ *Ibid.*, hlm. 160.

⁵ *Ibid.*, hlm. 161.

Pada penelitian ini yang dimaksud dengan konsumen adalah calon penyewa rumah kos di Cekelan sedangkan yang dimaksud dengan produsen adalah pihak pengelola rumah sewa. Calon penyewa merupakan pihak yang harus dilayani dan diperlakukan dengan baik karena pendapatan tambahan yang diharapkan bisa didapatkan oleh pengelola berasal dari salah seseorang dari konsumen tersebut. Apabila tidak ada konsumen yang jadi menyewa maka pengelola rumah kos tersebut tidak akan mendapatkan penghasilan tambahan. Oleh karena itu pihak pengelola rumah kos juga tidak boleh memaksakan kehendak pribadi kepada orang yang hendak menyewa rumah yang dimiliki pemberi sewaan tersebut.

Hal yang cukup banyak terjadi di lapangan adalah pihak yang mempersewakan bangunan yang dimiliki tersebut suka menekan calon penyewa sebab di awal ada yang meminta jumlah panjar dalam jumlah besar. Akan tetapi semua itu tergantung pada calon penyewa karena kesediaan untuk membayar panjar adalah tanggung jawab pribadi dari calon konsumen tersebut. Apabila merasa keberatan maka calon penyewa tersebut sangat diperbolehkan untuk tidak membayar dan menolak jumlah harga panjar yang ditawarkan oleh pihak pengelola rumah kos. Harga yang diajukan pengelola rumah kos tersebut masih bisa ditawar dan jika masih terlalu berat maka calon penyewa bisa berpindah ke tempat lain. Jika tidak maka calon penyewa bisa terus menerus melakukan negosiasi dengan pihak pemilik rumah sewa agar mau untuk menurunkan harga panjar sehingga tidak terlalu memberatkan calon penyewa.

المعلق بالشرط يجب ثبوته عند ثبوت الشرط⁶

Suatu perkara yang adanya tergantung kepada suatu syarat maka perkara itu tetap ada selama masih adanya suatu syarat. Demikian pula bisa terhapus ketika syarat yang menjadi gantungan tersebut sudah tiada. Pemilik rumah sewa memang diwajibkan untuk menunggu calon penyewa dalam memberikan kepastian akan menyewa dengan syarat ada pengganti (kompensasi) selama waktu tunggu tersebut. Panjar merupakan sebuah syarat yang bisa menjadikan transaksi sewa menyewa rumah kos tersebut memasuki masa tunggu. Selama tenggang waktu yang telah disepakati bersama, calon penyewa harus berusaha untuk memantapkan niat sehingga dapat segera memberikan kejelasan kepada pemilik rumah kos.

مقاطع الحقوق عند الشروط⁷

Setelah calon penyewa membayarkan sejumlah uang sebagai bukti panjar maka ia mempunyai hak untuk melanjutkan transaksi atau membatalkan niat dalam menyewa rumah kos yang diperjanjikan dengan pemilik rumah tersebut. Calon penyewa tersebut mempunyai hak untuk melanjutkan atau membatalkan niat dalam menyewa rumah kos. Hak-hak tersebut harus dihormati oleh pemilik rumah sewa. Calon penyewa berkewajiban untuk segera memberikan kepastian antara melanjutkan transaksi atau mengurungkan niat dalam menyewa rumah kos.

⁶ Asmuni A. Rahman, *Qa'idah-Qa'idah Fiqih; Qawa'idul Fiqhiyah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1976). hlm. 125.

⁷ *Ibid*, hlm. 126.

Calon penyewa dianjurkan untuk menyegerakan memberi kejelasan kepada pemilik rumah kos namun tidak boleh tergesa-gesa karena menghabiskan masa tunggu itu lebih baik daripada memutuskan sesuatu masalah dengan kurang pertimbangan yang matang. Pemilik rumah sewa juga tidak boleh membingungkan calon penyewa sebelum masa tunggu yang ditentukan belum hampir berakhir karena calon penyewa juga mempunyai hak penuh untuk memutuskan tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun termasuk pemilik rumah kos itu sendiri. Apabila belum habis masa tunggu yang ditentukan namun pihak pengelola rumah kos sudah mamaksa calon penyewa untuk segera melanjutkan atau membatalkan transaksi maka hal tersebut adalah suatu kejahatan.

من استعجل الشيء قبل اوانه عوقب بحرمانه⁸

Segala perbuatan yang tergesa-gesa terhadap sesuatu yang belum masanya maka bisa menanggung akibat yang tidak mendapat suatu itu. Pertimbangan yang matang terhadap semua perbuatan akan mencegah timbulnya suatu kejahatan atau sebagai penutup jalan dalam kemungkinan akan terjadi suatu kejahatan yaitu pemaksaan kehendak dari salah satu pihak kepada pihak yang lain dalam aktivitas sewa menyewa rumah kos. Peringatan akan hukuman dari Allah Swt jika melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam pada suatu transaksi bisa mengurangi timbul pelanggaran kasus penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung.

⁸ *Ibid*, hlm. 128.

Akad merupakan sebuah bentuk perjanjian yang dilakukan oleh kedua pihak yaitu pemilik dan calon penyewa rumah kos. Akad *tabaru'* adalah suatu akad yang dilakukan oleh kedua pihak tetapi salah satu pihak itu tidak menuntut adanya balasan dari prestasi yang telah diberikan oleh pihak yang lain. Akad ini sempurna ketika terjadi serah terima barang atau benda yang menjadi obyek sewa menyewa yaitu ketika pemilik sewa menyetujui untuk melakukan kerja sama ditandai dengan calon penyewa membayarkan biaya sewa dan pihak pengelola menyerahkan rumah kos yang dikelola sampai batas waktu yang telah ditentukan dengan kesepakatan bersama-sama.

لا يتم التبوع الا بالقبض⁹

Kerelaan akan menimbulkan orang yang bersangkutan mudah mengizinkan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan. Termasuk dalam kasus sewa menyewa dengan penerapan sistem panjar di Cekelan merupakan sebuah aktivitas yang sangat membutuhkan adanya kerelaan dari masing-masing pihak yang terlibat. Pihak pengelola rumah kos harus rela untuk menunggu jika menggunakan sistem panjar dan mengizinkan calon penyewa untuk mempertimbangkan akan melanjutkan atau membatalkan transaksi. Calon penyewa rumah juga harus rela jika suatu waktu akad dari transaksi yang dilakukan tidak dilanjutkan karena beberapa pertimbangan sehingga harus kehilangan sejumlah uang yang telah dibayarkan sebagai panjar. Aktivitas sewa menyewa akan berlangsung lancar apabila kedua pihak yaitu pengelola dan calon penyewa rumah kos saling rela.

⁹ *Ibid*, hlm. 102.

Walaupun calon penyewa sudah membayarkan sejumlah uang sebagai panjar namun belum berarti bisa seenaknya mempergunakan hak yang dimiliki karena masih bersifat terbatas. Hak yang dimiliki oleh calon penyewa sebelum masa tunggu habis hanyalah mempertimbangkan akan melanjutkan atau membatalkan transaksi dan segera memberikan konfirmasi kepada pihak pengelola perihal maksud yang akan dipilih. Saat itu calon penyewa rumah belum boleh menggunakan manfaat dari obyek sewa yang diperjanjikan yaitu rumah kos. Islam juga mengajarkan bahwa seorang muslim tidak boleh bertindak atau menggunakan hak milik orang lain tanpa persetujuan dan izin dari pemiliknya.

لايجوز لاحدان يتصرف فى ملك الغير بلا اذنه¹⁰

Pihak pengelola rumah juga belum boleh menggunakan panjar yang telah dibayarkan oleh calon penyewa sampai masa tunggu habis. Sebenarnya tidak ada masalah atau ketentuan apapun namun dianggap tidak etis karena belum habis masa tunggu uang tersebut bisa saja sudah dihabiskan padahal uang itu tetap akan menjadi miliknya apapun yang terjadi. Calon penyewa melanjutkan atau membatalkan transaksi sama saja karena uang yang sudah dibayarkan tetap akan menjadi milik pihak pengelola rumah kos. Hanya saja ada pertimbangan bahwa jika uang sudah habis dulu padahal masa tunggu belum habis berkemungkinan akan menyebabkan pemilik rumah sewa mungkin akan tergesa-gesa meminta calon penyewa untuk segera melunasi.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 104.

B. Analisis terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah di Cekelan Madureso Temanggung.

Dalil-dalil yang bisa digunakan dalam praktek sewa menyewa dengan panjar adalah *qaidah fiqhiyyah* yaitu

العادة محكمة¹¹

Adat penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos memang bisa dijadikan dasar hukum apabila tidak ada pihak yang merasa dirugikan akibat pelaksanaan dari sistem tersebut. Kebiasaan berarti menunjukkan bahwa masyarakat mau menerima praktek pemberlakuan panjar dalam sewa menyewa rumah kos. Hal itu menjelaskan bahwa panjar yang diberikan bernilai sama dengan tenggang waktu yang diberikan kepada calon penyewa untuk mempertimbangkan kelanjutan akad sewa menyewa tersebut.

وأخذهم الربوا وقد نهوا عنه وأكلهم أموال الناس بالباطل¹²

Allah telah melarang mereka untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang bisa mengarah pada riba namun banyak juga manusia yang masih sering mengambil keuntungan. Pemberlakuan panjar pada sewa menyewa rumah kos yang terlampau tinggi bisa saja merugikan calon penyewa yang membatalkan transaksi. Beberapa orang mencoba melakukan berbagai cara untuk merancukan masa tenggang waktu menunggu dan ketika berhasil mereka telah memakan uang orang lain dengan cara yang batil.

¹¹ *Ibid*, hlm. 13.

¹² An-Nisa (4): 161.

Sewa menyewa adalah membayar ganti terhadap manfaat benda sedangkan yang dimaksud dengan tanggungan adalah kewajiban untuk mengganti kerugian dari suatu benda yang dimanfaatkan. Panjar sangat wajar jika diterapkan di masyarakat agar calon penyewa tidak seenaknya sendiri dalam menentukan kepastian dan kejelasan maksud untuk menyewa sebuah rumah kos atau tidak. Tanpa kejelasan berarti bisa saja calon penyewa tersebut akan lari dari tanggung jawab untuk menepati janji dalam menyewa rumah kos yang akan diperjanjikan. Hal tersebut tentu akan sangat merugikan pihak pengelola rumah kos jika sering terjadi.

Wilayah hukum muamalah pada dasarnya memperbolehkan sewa menyewa dengan panjar selama tidak merugikan salah satu pihak yang melakukan transaksi. Islam telah mengajarkan bahwa Allah Swt akan selalu mendengarkan do'a hamba dengan perantara malaikat. Cahaya Allah Swt hanya akan bisa diperhatikan oleh para malaikat jika rumah itu dalam kondisi selalu bersih dan jauh dari perbuatan dosa. Berdasarkan makna yang tersirat dari ajaran Islam tersebut bisa dijadikan pedoman bahwa dalam menyewakan rumah kos walaupun sama-sama mendapat tambahan penghasilan harus bisa juga mendapatkan pahala. Apabila penyewa yang menempati rajin beribadah dan mengabdikan kepada Allah Swt maka rumah tersebut akan mendapat berkah. Akan tetapi jika penyewa tersebut sering melakukan perbuatan asusila atau tindakan-tindakan lain yang kurang baik maka pemilik rumah sewa tersebut juga akan ikut menanggung dosa.

Pelaksanaan sistem panjar dalam sewa menyewa rumah kos yang sudah terjadi bertahun-tahun di Desa Cekelan menunjukkan masyarakat memang sudah terbiasa dengan panjar. Sistem panjar ini mulai dikembangkan lebih luas lagi dalam dunia bisnis baik industri perorangan maupun industri yang bergerak dalam wilayah luas. Metode ini dianggap lebih efisien dan sangat membantu para pelaku usaha untuk mengembangkan bisnis yang ditekuni. Sewa menyewa rumah kos dengan cara ini juga tidak mendapat protes atau peringatan dari pemerintah karena tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Masyarakat beranggapan bahwa sistem ini sangat umum dan wajar jika diterapkan di Cekelan karena daerah ini cukup potensial untuk dikembangkan dari usaha persewaan rumah.

Suatu perbuatan atau perkataan yang terdapat dalam masyarakat yang dapat diterima sebagai adat kebiasaan apabila perbuatan atau perkataan tersebut telah sering diberlakukan atau dengan kata lain sering dilaksanakan itu sebagai suatu syarat (salah satu syarat) bagi suatu adat untuk dapat dijadikan sebagai dasar hukum. Oleh karena itu jika perbuatan tersebut hanya kadang-kadang saja dilaksanakan maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum. Penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos di Cekelan sudah berlangsung selama bertahun-tahun dan masyarakat cukup bisa menerima sistem tersebut untuk dilaksanakan. Mungkin bagi orang yang kurang wawasan atau pengetahuan akan marah-marah atau protes keras ketika terjadi pembatalan transaksi panjar yang telah dibayarkan tidak dikembalikan lagi.

Dalam asas kesetaraan berkontrak menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.¹³ Asas ini dimaksudkan agar pelaksanaan sewa menyewa dapat memberikan keuntungan yang adil bagi semua pihak. Karena sewa menyewa pada hakikatnya adalah sebuah kerjasama bisnis untuk tujuan tertentu dan antara pihak yang bersangkutan harus mempunyai kepentingan dan posisi yang sejajar. Dengan ketentuan ini maka ditekankan pada adanya kesetaraan dalam posisi tawar atau posisi tawar menawar yang seimbang.

Memang tidak ada dasar hukum yang jelas mengenai berapa besar nominal panjar namun harga yang standar adalah senilai 2 1/2 % dari keseluruhan biaya sewa rumah yang telah ditentukan. Apabila biaya sewa sebuah rumah kos adalah senilai Rp.2.000.000,00 maka panjar yang harus dikeluarkan oleh calon penyewa yaitu 2 1/2 % dari biaya sewa tersebut atau senilai Rp.50.000,00. Harga itu dianggap sebanding dengan sistem zakat atau sedekah dimana dalam 2 1/2 % tersebut bisa saja menjadi hak milik orang lain apabila terjadi pembatalan transaksi. Islam juga telah mengajarkan bahwa hukum segala perbuatan sudah ditetapkan dan Allah Swt tidak mempersulit para umatnya dalam pelaksanaannya.

¹³ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, hlm.88

الإضطرار لا يبطل حق الغير¹⁴

Calon penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar uang sewa rumah kos tersebut baik secara lunas atau mengangsur. Panjar yang dimaksudkan dalam Islam adalah sebagai bentuk angsuran pertama dari calon penyewa tersebut harus ditunaikan dan diikuti dengan hak yaitu memperoleh masa tunggu untuk memutuskan kelanjutan dari transaksi. Hak calon penyewa tersebut harus dihormati oleh pemilik rumah sewa dan tidak boleh ada paksaan. Apabila calon penyewa merasa ditekan dan bersedia melanjutkan atau membatalkan transaksi namun dengan keterpaksaan maka hal tersebut adalah sebuah kesalahan. Hak harus diperjuangkan agar pada proses selanjutnya calon penyewa tidak ditekan terus menerus oleh pemilik rumah sewa dengan alasan apapun itu.

Pihak pengelola rumah kos juga harus rela untuk menunggu sampai batas waktu tenggang itu berakhir. Apabila batas waktu yang ditentukan itu memasuki hari terakhir baru pemilik sewa melakukan konfirmasi terhadap calon penyewa yang telah memberikan uang panjar. Selama menunggu tidak boleh dilakukan dengan keterpaksaan karena hal tersebut justru akan mengurangi keabsahan akad yang dilakukan. Memang tidak semua orang yang mempunyai hak bisa menyerahkan barang yang dimiliki itu kepada orang lain kecuali dengan kerelaan. Untuk membuat pemilik rumah kos itu bisa merelakan calon penyewa dalam menempati barang yang dimiliki maka harus mengikuti ketentuan dan prosedur yang sudah ditetapkan.

¹⁴ Asmuni A. Rahman, *Qa'idah-Qa'idah Fiqih; Qawa'idul Fiqhiyah...*, hlm. 45.

ليس لا حد تملك غيره بلا درضا¹⁵

Kerelaan memang merupakan sebuah hal yang sangat menentukan kelanjutan dari sebuah transaksi sewa menyewa. Pada hal ini calon penyewa adalah pihak yang lebih sering tidak rela karena harus kehilangan sejumlah uang yang dimaksudkan sebagai panjar dalam sewa menyewa rumah kos di Cekelan ketika berniat untuk membatalkan transaksi dengan pertimbangan tertentu. Jumlah uang tersebut tidak banyak namun cukup dianggap rugi sebab uang itu bisa dipergunakan untuk keperluan hidup yang lain. Pada kondisi demikian calon penyewa yang harus kehilangan panjar bahkan belum merasakan atau memanfaatkan obyek sewa yang diperjanjikan karena transaksi batal. Bisa dikatakan uang panjar yang dimaksudkan sebagai panjar tersebut hanya terbuang dengan sia-sia.

Permasalahan yang timbul sebenarnya bukan karena panjar yang terbuang sisa-sia tanpa bisa mendapatkan timbal balik namun lebih pada diri calon penyewa itu sendiri yang tidak bisa membuat pertimbangan matang ketika melakukan transaksi dengan cara langsung membayarkan uang panjar. Apabila cerdas dalam membuat keputusan maka sebagai calon penyewa tentu akan lebih baik dengan tidak langsung membayarkan panjar. Cara yang terbaik adalah melakukan survei ke rumah-rumah kos di daerah Cekelan terlebih dahulu. Memang lebih melelahkan namun calon penyewa akan bisa lebih mudah dalam menentukan pilihan untuk menyewa rumah kos yang dianggap paling baik bagi diri calon penyewa itu sendiri.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 101.

Setelah calon penyewa tersebut benar-benar yakin terhadap rumah kos yang akan disewa maka boleh langsung memberikan uang sewa dengan cara mencicil (sistem panjar) atau langsung dibayar lunas. Jika sudah benar-benar yakin bahwa kondisi rumah tersebut nyaman untuk dihuni dan juga situasi dan pergaulan orang-orang di lingkungan sekitarnya mendukung maka boleh saja di bayar lunas sistem tahunan atau bulanan. Akan lebih baik jika calon penyewa rumah kos membayar dengan sistem bulanan atau pertiga bulan. Hal itu dimaksudkan jika suatu waktu terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atau penyewa bosan dan tidak nyaman lagi bisa dengan mudah pindah ke tempat lain tanpa harus menderita kerugian yang banyak. Berbeda sekali dengan penyewa yang membayar uang sewa dalam jangka waktu yang lama akan mengalami kesulitan ketika ingin pindah yaitu merasa sayang akan biaya sewa rumah kos yang sudah terbayarkan.

Secara umum manusia mempunyai otoritas dan berkuasa penuh atas dirinya sendiri sehingga berhak melakukan apapun asalkan tidak merugikan orang lain. Selain itu perlu diingat bahwa kebebasan dalam kepemilikan hak tidak boleh diartikan dapat melanggar segala norma hukum yang sudah ada baik norma adat istiadat, hukum pemerintah maupun hukum Islam. Apalagi pihak pengelola rumah kos mempunyai kekuasaan penuh untuk menentukan jumlah panjar yang akan diminta dari setiap calon penyewa. Bisa standar, menengah atau melebihi batas normal dari tarif panjar yang umum diterapkan pada aktivitas sewa menyewa rumah kos di Cekelan. Kenyataan itulah yang

paling banyak dijumpai pada sewa menyewa rumah kos di Cekelan baik pada kos muslim maupun non muslim.

Calon penyewa tidak bisa berbuat banyak ketika pihak pengelola rumah kos sudah menentukan standar panjar yang harus dibayarkan ketika berniat menyewa salah satu rumah kos yang dimiliki. Jarang sekali ada pemilik sewa yang mau menurunkan tarif panjar yang telah ditentukan dalam jumlah banyak. Itulah kelebihan yang dimiliki oleh pengelola rumah sewa karena begitu banyak orang yang membutuhkan tempat tinggal maka semakin dimanfaatkan sebagai lahan bisnis tanpa peduli perasaan orang yang harus menderita kerugian akibat kehilangan panjar ketika terjadi pembatalan transaksi. Apabila calon penyewa protes tentu pihak pengelola rumah sewa menggunakan alasan itu adalah kesalahan calon penyewa itu sendiri kenapa tidak mempertimbangkan dulu padahal sudah tahu ada peraturan uang tidak akan kembali jika transaksi batal.

C. Analisis terhadap Tanggung Jawab Pada Penerapan Panjar dalam Sewa Menyewa Rumah di Cekelan Madureso Temanggung

Agar tidak saling menyalahkan jika terjadi pembatalan transaksi sewa menyewa maka harus ada rujukan atau dalil yang bisa digunakan untuk menyikapi penerapan sistem panjar dalam sewa menyewa rumah kos yaitu menyesuaikan dengan adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat, panjar yang diterapkan bersifat sebagai pengikat kedua pihak untuk saling menghargai akad dalam artian pengelola tidak memberi kesempatan pihak lain yang ingin menyewa rumah kos pada obyek yang sama dengan catatan calon penyewa

mempunyai niat baik untuk meneruskan akad dan tidak membatalkan transaksi secara sepihak apalagi tanpa mengkonfirmasi dengan pihak pengelola rumah kos. Panjar bersifat sebagai ganti rugi jika calon penyewa tidak jadi menyewa rumah kos yang diperjanjikan karena panjar mempunyai kesamaan dengan sistem *booking* (pemesanan).

Hukum Islam tidak memberlakukan panjar dalam akad sewa menyewa (*Ijarah*) karena yang berlaku adalah pembayaran secara tunai atau dengan cara dicicil setelah terjadi kesepakatan bersama antara pihak yang mempersewakan dengan penyewa. *Ijarah* meliputi akad untuk menggunakan manfaat suatu benda dengan biaya dan waktu tertentu yang telah ditetapkan bersama-sama. Panjar masih identik dengan akad yang masih bersifat tanggungan (pesanan) dan belum ada kejelasan akad tersebut akan benar-benar terlaksana atau tidak. al-Qur'an juga menegaskan bahwa dalam perniagaan harus dilakukan atas dasar kerelaan.

لا يجوز لاحد ان يأخذ مال احد بلا سبب شرعي¹⁶

Selama tidak ada yang dirugikan dan berdasarkan kerelaan dari kedua belah pihak maka penerepan sistem panjar tetap dipandang sah dalam hukum Islam. Apabila seseorang mengambil harta orang lain tanpa sebab-sebab yang dibenarkan oleh syara' maka diwajibkan untuk mengganti atau mengembalikan kepada orang yang diambil hartanya itu. Orang yang mengambil harta sesama manusia bisa dikenakan suatu hukuman apabila perbuatannya itu termasuk suatu kejahatan atau perbuatan pidana. Akan tetapi

¹⁶ Asmuni A. Rahman, *Qa'idah-Qa'idah Fiqih; Qawa'idul Fiqhiyah...*, hlm. 104.

jika mengambil harta orang lain tersebut berdasarkan alasan-alasan syar'i maka tidak dikenakan sanksi apa-apa.

Islam tidak membenarkan seorang muslim berdiam diri terhadap suatu perbuatan yang bersifat haram. Tindakan yang benar adalah harus menolak dan berusaha mencegah agar tidak terjadi suatu perbuatan yang dilarang agama sebagai contoh menerapkan panjar yang terlalu tinggi dan mencari-cari alasan agar calon penyewa mau membatalkan niat untuk menyewa rumah kos tersebut. Ada beberapa tipe pengelola rumah kos yang sengaja menciptakan rumah fiktif yang berhantu dan lain-lain. Cara itu dilaksanakan ketika calon penyewa sudah membayarkan panjar. Jika transaksi sudah batal maka panjar yang sudah dibayarkan tersebut menjadi milik pengelola rumah kos tersebut. Cara-cara tersebut tentu tidak dibenarkan dalam Islam sebab tanpa dasar hukum Islam menciptakan ketentuan sendiri yang sangat merugikan orang lain maka harus dicegah.

Apabila ada orang yang menyuruh atau membebani orang lain untuk melakukan perbuatan haram maka orang tersebut dikenakan juga sebagian dari hukuman akibat perbuatan haram tersebut karena menyuruh juga dilarang. Oleh karena itu pemilik rumah kos harus senantiasa menjunjung tinggi kaidah-kaidah yang telah ditetapkan oleh hukum Islam agar tidak terjerumus melakukan tindakan-tindakan yang dilarang oleh agama. Pemilik rumah kos tidak boleh seenaknya mematok harga panjar yang harus dibayarkan calon penyewa melebihi batas kewajaran yaitu berkisar antara $2\frac{1}{2}\%$ dari setiap biaya sewa rumah kos keseluruhan dan harga tersebut dianggap standar.

Suatu perkara yang telah terkenal di kalangan masyarakat baik lokal maupun secara luas sebagai suatu adat atau kebiasaan rutin mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan apabila hal tersebut dinyatakan sebagai suatu syarat yang harus berlaku di antara mereka. Itu berarti bahwa adat tersebut mempunyai daya yang mengikat mereka dalam bertindak sesuai dengan ketentuan yang sudah ada. Seorang muslim yang menggunakan barang orang lain tanpa suatu akad apabila pada pemakaian barang itu sudah menjadi kebiasaan bahwa pemakai barang diwajibkan untuk membayar sejumlah uang yang dianggap pantas dengan nominal pemakaian barang tersebut. Pemakai barang tersebut dianggap wajar untuk membayar panjar dan diikuti dengan pembayaran keseluruhan biaya sewa. Panjar dianggap sebagai bentuk angsuran pertama kali dari seorang calon penyewa rumah kos. Sewa menyewa dengan panjar dibenarkan karena hal itu sudah berlangsung lama sehingga menjadi adat tradisi masyarakat di Cekelan atau daerah lain.

Penerapan panjar memang tidak bisa disalahkan sebab hal tersebut sudah merupakan tradisi umum di masyarakat baik Desa Cekelan maupun daerah lain. Pemerintah juga hanya berwenang untuk melakukan pendataan terhadap nama pemilik, nama penyewa dan jumlah rumah sewa di Cekelan. Jika aktivitas yang mencurigakan atau meresahkan warga sekitar maka baru berani mengambil tindakan. Tokoh masyarakat seperti alim ulama juga hanya berwenang untuk memberikan beberapa wasiat kepada sesama muslim bahwa Islam tidak memberlakukan panjar namun dalam sewa menyewa hanya menerapkan pembayaran dengan cara mengangsur atau melunasi secara

langsung. Panjar dianggap hanya sebagai bentuk angsuran pertama dari calon penyewa sehingga boleh meneruskan atau membatalkan transaksi.

Pemilik rumah kos memang sering mengambil kesempatan dalam kesempatan ketika ada orang sedang kebingungan mencari tempat tinggal justru menaikkan harga mulai dari panjar sampai keseluruhan biaya sewa rumah kos. Rumah kos memang alternatif paling baik karena disamping murah juga mudah dijangkau. Pembayaran yang bisa dicicil dengan cara perbulan, setiap tiga bulan, setiap enam bulan atau sampai tahunan. Itulah yang menjadi masalah ketika pihak pengelola rumah kos menaikkan harga melebihi batas normal sehingga calon penyewa merasa terbebani. Selain itu jika masa tenggang belum habis sudah dikejar-kejar untuk disuruh membayar biaya sewa rumah akan terasa seolah-olah pemilik sewa suka memaksakan kehendak kepada para konsumen rumah kos. Akan tetapi itulah resiko jika menghendaki hidup dengan cara menyewa rumah pada orang lain.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penyusun melakukan penelitian melalui wawancara secara langsung dengan beberapa pihak yang terlibat pada penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos di Cekelan, sebagai upaya mengumpulkan data lapangan maka bisa disimpulkan analisis dengan metode induktif antara lain:

1. Sewa menyewa rumah kos dengan penerapan panjar meliputi calon penyewa menanyakan perihal ada atau tidak rumah untuk disewa. Kemudian pengelola rumah kos menawarkan salah satu bangunan yang dimiliki dan sesuai peraturan yang telah ditetapkan, maka calon penyewa tersebut harus memberikan sejumlah uang sesuai kesepakatan sebagai bukti tanda jadi akan melakukan transaksi. Sewa menyewa dengan panjar diterapkan pengelola rumah sewa, dibatasi waktu untuk menunggu secara pasti dan uang panjar tersebut dimasukkan sebagai bagian pembayaran. Akan tetapi jika calon penyewa membatalkan perjanjian yang ditentukan batas waktunya, maka panjar tersebut menjadi milik pemberi sewaan.
2. Pandangan hukum Islam terhadap penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos adalah diperbolehkan dengan pertimbangan bahwa prinsip hukum Islam adalah mempermudah segala urusan asalkan sesuai ketentuan hukum Islam dan tidak akan mempersulit upaya pelaksanaannya. Itu mengandung maksud bahwa panjar dibolehkan selama itu sudah disepakati

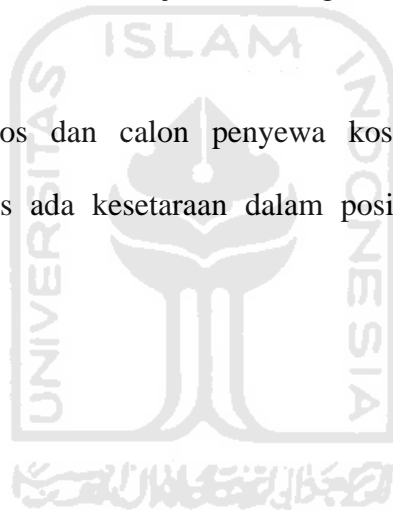
oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Selain itu tidak boleh merugikan salah satu pihak.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang penyusun lakukan terhadap penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung maka penyusun ingin memberikan saran yaitu:

1. Pemilik rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung perlu memperhatikan kejelasan dan tindak lanjut dari panjar yang dibayarkan calon penyewa rumah sewa.
2. Pemilik rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung tidak boleh mematok uang panjar terlalu tinggi.
3. Kedua pihak yaitu calon penyewa dan pemilik rumah sewa harus membuat bukti otentik pada waktu transaksi panjar maupun pelaksanaan transaksi sewa menyewa.
4. Pemilik rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung tidak boleh memaksa atau menekan calon penyewa sebelum masa tunggu habis masa berlakunya.
5. Pemilik rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung harus menghargai hak-hak calon penyewa selama masa tunggu berlangsung.
6. Pemilik rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung harus selektif dalam memilih calon penyewa bukan berdasarkan kesanggupan dalam membayar saja namun secara latar belakang juga perlu untuk diperhatikan.

7. Pemilik rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung perlu memperketat peraturan terhadap calon maupun penyewa rumah kos.
8. Pemilik rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung perlu mempertegas sanksi bagi penyewa yang terbukti melanggar peraturan yang sudah ditetapkan.
9. Calon penyewa rumah kos di Cekelan Madureso Temanggung lebih baik tidak langsung membayar panjar namun memberi batas waktu sampai sore atau melepas pilihan tersebut jika memang lebih baik menyewa rumah yang lain.
10. Pemilik rumah kos dan calon penyewa kos di Cekelan Madureso Temanggung harus ada kesetaraan dalam posisi tawar menawar yang seimbang.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an:

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Semarang : CV. Asy- Syifa'.

B. Kelompok Fiqh dan Ushul Fiqh:

Islahi, A.A., *Konsepsi Ekonomi Ibnu Taimiyah*, Surabaya: Bina Ilmu, 1997.

Sabiq, As-Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Bairut: Dar al-Fikr, 1983.

Prof. H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Jakarta: Kencana, 2010.

C. Lain-lain:

Arikunto, Suharsimi, *Metode Penelitian; Suatu Pendekatan dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. 1991.

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pengantar*. (Jakarta: Bina aksara. 1989.

Ash-Shawi Shalah, dan Al-Muslih, Abdullah, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2004

Asnawi, Haris Faulidi, *Transaksi Bisnis E-Commerce Perspektif Islam*, Yogyakarta: Magistra Insania Press, 2004.

Bashir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat; Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII Press, 1993.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*. Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM. 1986.

Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia. 1991.

Mardalis, *Metode Penelitian; Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.

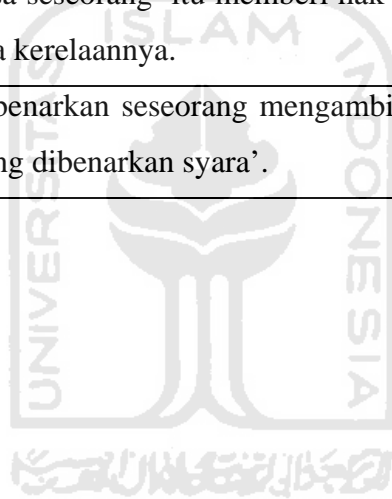
- Mukaromah, Siti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta*, Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2002.
- Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Purwodarminto, W. J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1976.
- Sabiq, Sayid, *Fikih Sunnah*, Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987.
- Solichah, Maryam, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa Menyewa Motor di Indonesia Rental Yogyakarta", Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2003.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1979.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis Yogyakarta*: UII Press, 2005.
- Taneko, Soleman B, S.H., *Hukum Adat*, Bandung: Eresco
- ..., *Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Bandung : Citra Umbara, tt.

TERJEMAHAN

| Hlm. | F.N | Terjemahan |
|---------------|------------|--|
| BAB I | | |
| 2 | 2 | Adakah mereka membagi rahmat Tuhannya? Kami membagi penghidupan mereka itu pada hidup di dunia dan Kami tinggikan setengah mereka diatas yang lain beberapa derajat, supaya mereka mengambil jalan yang lain jadi pembantu (khadam). Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari harta yang mereka kumpulkan. |
| 8 | 11 | Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. |
| 8 | 13 | Hai orang-orang yang beriman, tepatilah segala janjimu. |
| BAB II | | |
| 17 | 4 | Dan bermufakatlah kamu secara ma'ruf (yang baik). |
| 17 | 5 | Mereka itulah orang-orang yang telah ditunjuki Allah, sebab itu ikutilah petunjuk mereka itu. |
| 28 | 26 | Akad yang berdiri atas dasar penukaran harta dengan harta lalu terjadilah penukaran milik secara tetap. |
| 28 | 27 | Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. |
| BAB IV | | |
| 53 | 6 | Sesuatu yang digantungkan kepada suatu syarat, wajib adanya diketika adanya syarat. |
| 53 | 7 | Ketentuan hak adalah menurut syarat. |
| Hlm. | F.N | Terjemahan |
| 54 | 8 | Tidak boleh bagi seseorang bertindak pada milik orang lain tanpa keidzinannya. |

Lampiran: I

| | | |
|----|----|--|
| 55 | 9 | Tiada sempurna suatu akad tabaru' kecuali dengan serah terima. |
| 56 | 10 | Tidak boleh bagi seseorang bertindak pada milik orang lain tanpa keidzinannya. |
| 57 | 11 | Adat itu bisa ditetapkan sebagai hukum. |
| 57 | 12 | Dan karena mereka mengambil riba, padahal mereka dilarang mengambilnya dan kerana memakan harta orang dengan jalan yang batil. |
| 61 | 14 | Keadaan dzarurat tidak bisa membatalkan hak orang lain. |
| 62 | 15 | Tidak bisa seseorang itu memberi hak kepemilikan pada orang lain tanpa kerelaannya. |
| 65 | 16 | Tidak dibenarkan seseorang mengambil harta orang lain tanpa sebab yang dibenarkan syara'. |



PEDOMAN WAWANCARA

A. Pihak Penyewa Rumah Kos

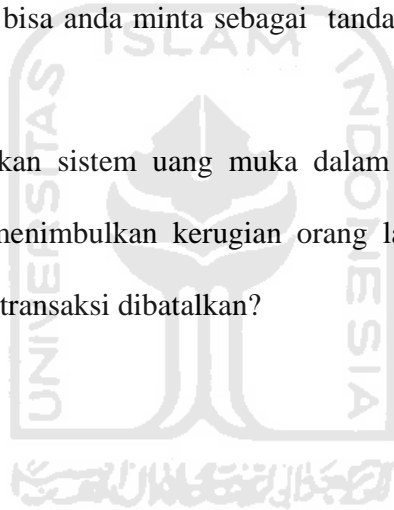
1. Apa alasan anda memilih alternatif untuk menyewa rumah kos dan mengapa yang berlokasi di Cekelan?
2. Kriteria apa yang anda gunakan dalam memilih rumah Kos?
3. Jika diminta uang muka sebagai tanda jadi apakah anda bersedia walaupun sudah tahu apabila terjadi pembatalan uang tersebut tidak akan dikembalikan lagi?
4. Berapa uang muka yang bisa diminta oleh pengelola sebagai bukti tanda jadi menyewa rumah kos?
5. Setujukah anda dengan penerapan sistem uang muka dalam sewa menyewa dan mengapa?



Lampiran III

B. Pihak Pengelola Rumah Kos

1. Apa alasan anda menyewakan rumah kepada orang lain baik yang sudah dikenal ataupun tidak?
2. Kriteria apa saja yang anda terapkan kepada penyewa jika hendak menyewa rumah kos?
3. Benarkah anda meminta uang muka sebagai tanda jadi dan apabila terjadi pembatalan transaksi apakah uang tersebut tidak dikembalikan lagi kepada orang yang batal menyewa?
4. Berapa uang muka yang bisa anda minta sebagai tanda bukti akan menyewa rumah kos?
5. Mengapa anda menerapkan sistem uang muka dalam sewa menyewa rumah dan bukankah hal tersebut menimbulkan kerugian orang lain jika uang tersebut tidak dikembalikan lagi ketika transaksi dibatalkan?



Lampiran III

C. Pihak Tokoh Masyarakat

1. Tokoh Masyarakat Setempat (RT, RW, Kepala Dusun, Perangkat kelurahan).
 - a. Berapa jumlah rumah kos di Cekelan dengan kategori muslim dan umum?
 - b. Bagaimana bentuk pemantauan dan pengawasan yang anda lakukan terhadap pengelola/ pelaku usaha dan penyewa rumah kos?
 - c. Benarkah pelaku usaha rumah kos di Cekelan secara umum menerapkan sistem uang muka sebagai tanda jadi transaksi?
 - d. Ketika ada orang batal dalam transaksi mengadu kepada anda bahwa uang muka mereka tidak dikembalikan lagi maka sebagai tokoh masyarakat di Cekelan bagaimanakah tindakan terbaik yang akan anda ambil?
 - e. Bagaimana pendapat anda terhadap penerapan sistem uang muka dalam sewa menyewa rumah kos di Cekelan karena hal tersebut bisa menimbulkan ketidakadilan bagi orang lain?
2. Tokoh Masyarakat Islami/ Ulama (Ustadz atau pemuka agama di Cekelan).
 - a. Bagaimana Pendapat anda tentang penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah kos?
 - b. Setujukah anda dengan sistem uang muka tersebut dan mengapa?
 - c. Rujukan (dalil) apa saja yang anda gunakan untuk menyikapi penerapan sistem uang muka dalam sewa menyewa rumah kos?
 - d. Menurut anda bagaimanakah pandangan hukum Islam terhadap penerapan sistem uang muka dalam sewa menyewa terutama pada rumah kos?
 - e. Saran Apa saja bagi penyewa maupun pengelola rumah kos agar lebih menciptakan kemaslahatan bersama?

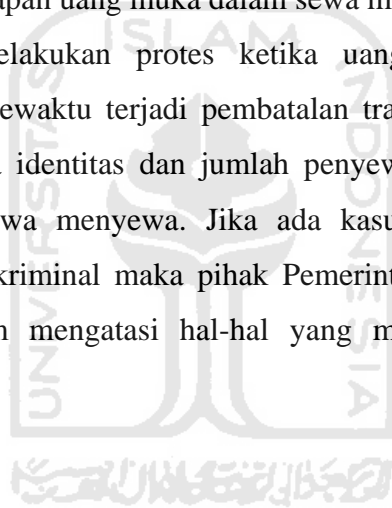
Lampiran IV

CATATAN LAPANGAN I

Metode Pengumpulan Data : Wawancara

Responden : Perangkat Pemerintahan Cekelan

7 Mei 2011, responden adalah Pejabat Kelurahan Madureso. Adapun Responden tersebut adalah Bapak Selamat selaku pemilik rumah sewa dan juga menjabat sebagai Bayan. Berdasarkan hasil wawancara penyusun dengan Responden terdapat beberapa fenomena menarik bahwa respon calon penyewa rumah kos terhadap penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah kos cukup menerima dan yang melakukan protes ketika uang panjar mereka tidak dikembalikan lagi yaitu sewaktu terjadi pembatalan transaksi. Pihak Kelurahan Madureso hanya mendata identitas dan jumlah penyewa rumah dan tidak ikut campur dalam proses sewa menyewa. Jika ada kasus yang mengarah pada tindakan negatif bahkan kriminal maka pihak Pemerintah Desa Madureso baru ikut ambil bagian dalam mengatasi hal-hal yang mulai meresahkan warga setempat.



Lampiran IV

CATATAN LAPANGAN II

Metode Pengumpulan Data : Wawancara

Responden : Pengelola rumah kos di Cekelan

Responden berjumlah 13 orang yaitu Bapak Agung Nugroho, Bapak Heri, Ibu Tatik, Bapak Sajiyo, Bapak Selamat, Bapak Ismail, Bapak Gito, Bapak Ari, Ibu Aning, Ibu Yam, Ibu Menik, Ibu Umi Latifah, Ibu Nuraini. Wawancara yang penyusun lakukan dengan para responden ada yang lisan dan juga dalam bentuk tulisan baik langsung maupun tidak langsung. Wawancara penyusun dengan para pengelola rumah kos menghasilkan beberapa informasi yang menjelaskan bahwa alasan pemilik rumah sewa menerapkan uang muka adalah untuk menjaga agar calon penyewa tidak kabur begitu saja. Selain itu uang muka dimaksudkan sebagai pengikat antara pihak pengelola dan calon penyewa rumah kos agar bisa melanjutkan transaksi pada tahap selanjutnya.

Upaya para pemilik rumah sewa untuk tetap menjaga kepercayaan calon penyewa adalah dengan menunggu sampai batas waktu untuk menunggu sesuai dengan perjanjian setelah uang muka dibayarkan. Uang muka yang telah ditetapkan adalah sebagai bukti bahwa pemilik rumah sewa berkuasa penuh dan mempunyai otonomi untuk mengendalikan biaya sewa. Kebutuhan yang mendesak akan tempat tinggal membuat calon penyewa mau mengikuti peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola rumah sewa.

Lampiran IV

CATATAN LAPANGAN III

Metode Pengumpulan Data : Wawancara

Responden : Calon Penyewa rumah kos di Cekelan

Responden berjumlah 17 orang yaitu Sdr/sdri Nurhaida, Hamdi, Rifqi, Febri, Mun'imah, Yasa Deni, Eko, Zaka, Ana, Mita, Qomariah, Fadilah, Ria, Heni, Istiqomah, Rizki, Yusni. Wawancara yang penyusun lakukan dengan para responden ada yang lisan dan juga dalam bentuk tulisan baik langsung maupun tidak langsung. Wawancara penyusun dengan para calon penyewa rumah kos menghasilkan beberapa informasi yang menjelaskan bahwa alasan calon penyewa rumah kos mau membayar uang muka walaupun dengan resiko tidak akan dikembalikan ketika terjadi pembatalan transaksi adalah karena faktor kebutuhan yang mendesak akan tempat tinggal sehingga mau tidak mau calon penyewa harus membayar sejumlah uang sebagai bukti panjar atas obyek sewa yang diperjanjikan.

Upaya para calon penyewa rumah kos untuk tetap menjaga kepercayaan pemilik sewa adalah dengan memberikan konfirmasi dan kejelasan secepat mungkin atas transaksi yang dilakukan. Jika akan melanjutkan transaksi maka calon penyewa harus mau membayar kekurangan dari biaya sewa rumah kos yang masih tersisa secepat mungkin. Akan tetapi jika ingin membatalkan transaksi maka calon penyewa tersebut harus siap dengan konsekuensi yang harus ditanggung yaitu kehilangan uang muka yang telah dibayarkan pada waktu awal transaksi. Akan sangat lebih baik jika calon penyewa mempertimbangkan terlebih dahulu apakah akan membayar uang muka atau tidak.

Lampiran IV

CATATAN LAPANGAN IV

Metode Pengumpulan Data : Wawancara

Responden : Tokoh Masyarakat di Cekelan

Responden ada dua jenis yaitu dari pejabat pemerintahan Desa Cekelan dan ulama setempat yaitu K. H. Thahir Mukhlisin pada 5 April 2011, Bapak Heri selaku Ketua RW. 08 Cekelan pada 4 April 2011, Bapak Selamat selaku Perangkat Kelurahan Madureso pada 4 April 2011, dan Bapak Yuli selaku Ketua RT. 07 Cekelan 4 April 2011. Wawancara yang penyusun lakukan dengan para responden ada yang lisan dan juga dalam bentuk tulisan baik langsung maupun tidak langsung. Wawancara penyusun dengan tokoh masyarakat Desa Cekelan menghasilkan beberapa informasi yang menjelaskan bahwa alasan pejabat kelurahan hanya melakukan pendataan dan pengawasan secara sepintas karena keterbatasan dari tenaga maupun dana yang tersedia. Menurut ulama yang berhasil penyusun wawancarai menyatakan bahwa hukum Islam mengakui adanya pembayaran secara tunai atau dengan cara mengangsur dan bukan dengan uang muka. Uang muka dianggap sebagai bentuk cicilan pertama dari calon penyewa.

Upaya para tokoh masyarakat untuk mencegah agar tidak ada pihak yang dirugikan dalam aktivitas sewa menyewa adalah dengan mengadakan kerjasama dengan para pemilik maupun para penyewa rumah kos agar saling mengerti dan melaksanakan tanggung jawab masing-masing. Selain itu tetap mengawasi aktivitas para penyewa rumah kos agar tidak menimbulkan perbuatan-perbuatan yang bisa mencemarkan nama baik daerah sekitar.

**JADWAL KEGIATAN PENELITIAN
DI CEKELAN MADURESO TEMANGGUG**

| NO | TANGGAL | KETERANGAN KEGIATAN |
|----|--------------------|---|
| 1 | 10 Maret 2011 | Survey ke lokasi daerah Cekelan Madureso Temanggung |
| 2 | 29 Maret 2011 | Minta surat rekomendasi untuk penelitian kepada Fakultas Ilmu Agama Islam UII |
| 3 | 15 April 2011 | Mengajukan surat izin penelitian kepada BAPPEDA propinsi DIY. |
| 4 | 25 April 2011 | Mengajukan surat izin penelitian kepada Kelurahan Madureso. |
| 5 | 6 Mei-5 Juni 2011 | Melakukan wawancara dengan beberapa pengelola, penyewa rumah kos dan tokoh masyarakat setempat. |
| 6 | 6 Juni-10Juli 2011 | Menyusun laporan penelitian dalam bentuk skripsi |