

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBAYARAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS (STUDI KASUS DI KELURAHAN SUNGAI MIAI BANJARMASIN)

Salman Alfazri¹, Parman Komarudin², Parman Komarudin³

¹Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjari, Fakultas Studi Islam, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

E-mail: msubli008@gmail.com/082148837987

²Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjari, Fakultas Studi Islam, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

E-mail: hulaiify@gmail.com

³Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjari, Fakultas Studi Islam, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

E-mail: aymannoordin@gmail.com

ABSTRAK

Salman Alfazri. 14.50.0003, 2018. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus Di Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin). Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Studi Islam, Universitas Islam Kalimantan MAB Banjarmasin, Pembimbing: Galuh Nasrullah KMR S.Ag, M.Ag

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin. Dan mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin.

Pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif yaitu metode induksi.

Akad sewa menyewa kamar kos-kosan dilakukan pemilik kamar kos-kosan dan mahasiswa UNISKA MAB Banjarmasin sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*), sehingga hukumnya sah. Praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos yang dilakukan dengan empat cara, yaitu pertama penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos, kedua penerapan sistem uang muka akan kembali secara penuh walaupun penyewa batal menyewa kamar kos, ketiga penerapan sistem uang muka akan kembali dengan bersyarat (mencari pengganti atau penyewa baru), keempat penerapan sistem uang muka akan kembali dengan akad/kesepakatan baru. Penerapan uang muka boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Uang muka dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cedera janji antara pihak pemilik kos dan penyewa.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Kamar Kos, Uang Muka, Hukum Islam

ABSTRACT

Salman Alfazri. 14.50.0003, 2018. *Overview of Islamic Law Against Payment of Advances in Kos Room Rental (Case Study in Sungai Miai Village, North Banjarmasin District, Banjarmasin City)*. Thesis, Islamic Economic Law Study Program, Faculty of Islamic Studies, Kalimantan Islamic University MAB Banjarmasin, Advisor: Galuh Nasrullah KMR S.Ag, M.Ag

The purpose of this study was to determine the practice of down payment in leasing boarding rooms in Sungai Miai Village, North Banjarmasin District, Banjarmasin City. And find out the review of Islamic Law on advance payments in leasing boarding rooms in Sungai Miai Village, North Banjarmasin District, Banjarmasin City.

Data collection is done by observation, interviews, and documentation. The data obtained were analyzed using qualitative analysis methods, namely the induction method.

The lease agreement to rent a boarding house is carried out by the boarding house owner and the Banjarmasin UNISKA MAB student in accordance with the terms of the rent and the rent conditions (ijarah), so the law is valid. The practice of advances in rent rent boarding rooms is carried out in four ways, namely the first application of the down payment system does not return if the tenant cancels renting a boarding room, the second application of the down payment system will return in full even though the tenant cancels renting a

boarding room, the third application of the down payment system will return conditionally (looking for a new replacement or tenant), the fourth application of the down payment system will return with a new agreement / agreement. The application of down payment can be done as long as no party feels aggrieved. Advances are made to avoid default or breach of contract between the board owner and the tenant.

Keywords: Rent Rent, Boarding Room, Advance, Islamic Law

PENDAHULUAN

Bertransaksi dengan akad ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banayak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Akad ijarah dapat dikatakan sebagai akad yang menjualbelikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (ujrah). Tujuan akad ijarah dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik. Ijarah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.

Namun dari pengamatan sementara, peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa-menyewa yang ada di masyarakat saat ini. Peneliti menemukan system pembayaran rumah kos dengan menggunakan uang muka. Tentang penggunaan uang muka tersebut berada di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin, yang mayoritas masyarakatnya beragama islam merupakan daerah yang padat penduduk dan sangat strategis. Terletak didekat beberapa perguruan tinggi maupun swasta yang salah satunya UNISKA Banjarmasin. Selain itu sudah untuk akses dalam hal transportasi, sehingga masyarakat memanfaatkan kesempatan ini untuk bisnis sewa menyewa kos.

Dalam menyewa rumah kos diperlukan akad yang jelas agar tidak ada perselisihan dipertengahan penyewaan. Sewa menyewa dilakukan dengan saling memberikan manfaat sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Selain itu juga harus dilandasi dengan rasa suka sama suka atau saling rela.

Uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagai uang diawal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa, dan membayar sebagian dikemudiannya. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut batal atau tidak berlanjut maka uang muka tidak akan kembali (hangus) atau menjadi milik pemilik kos.

Penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak. Karena dalam penerapannya ada sebagian pemilik kos yang meminta uang muka sewa rumah kos dengan nominal harga yang cukup besar. Nominal harga uang muka yang sering diminta oleh pemilik kos Rp. 500.000.00 sampai Rp. 1.00.000.00, bahkan ada yang meminta 50% dari harga sewa kamar. Sedangkan dalam penerapan uang muka itu sendiri, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan atau menjadi milik pemilik kos, apabila penyewa batal menyewa rumah kos. Dari sisi lain, pemilik kos juga merasa dirugikan apabila penyewa membantalkan sewa kamar setelah masa-masa pencarian sewa rumah kos. Pemilik kos tidak mendapatkan hasil dari sewa kamar kos selama setahun karena kamarnya kosong.

Sehubungan dengan uang muka atas penyewaan kamar kos yang telah peneliti uraian diatas, para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan dan ketidakbolehan jual beli atau sewa menyewa menggunakan uang muka. Mayoritas ahli fiqih berpendapat jual beli dengan uang muka adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut ulama hanafi jual beli uang muka hukumnya hanya fasid karena cacat terjadi pada harga. Sedangkan ulama selain mazhab hanafi mengatakan jual beli ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan nabi terhadap jual beli urbun(uang muka). Jual beli ini mengandung gharar, spekulasi dan termasuk memakan harta orang lain jika penyewaan tersebut tidak jadi(batal). Dan sebagian ulama lain menyatakan kebolehan jual beli atau sewa menyewa dengan uang muka sebagai perjanjian kompensasi berbahaya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha. Selain itu, hadis-hadis yang diriwayatkan dalam kasus uang muka bukanlah hadis shahih. Dari beberapa permasalahan yang ada mengenai uang muka, maka peneliti tertarik untuk meneliti Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos Di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dalam penjelasan diatas, maka muncul beberapa permasalahan yang bisa dijadikan penelitian, diantaranya ialah:1.Bagaimana Praktik Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos Di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin dan Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos Di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin.

Tujuan Penelitianpenelitian ini adalah untuk :Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui praktik pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin dan untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos Di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin

Manfaat PenelitianManfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini secara teoritisPenelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang hukum pembayaran uang muka, khususnya pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos dan Secara praktisPenelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang lebih jelas tentang praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin, kepada masyarakat, serta Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos tersebut.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris. Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data berupa pandangan, pemikiran, dan pendapat dari para pelaku sebagai bahan analisis. Selain itu, penelitian hukum sosiologis juga digunakan untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan termasuk

proses penegakan hukum (law enforcement). Penelitian ini menitik beratkan pada hasil pengumpulan data dari para informan.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, Metodologi kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Tujuan penelitian kualitatif yaitu untuk memahami fenomena sosial melalui gambaran holistik dan memperbanyak pemahaman mendalam makna.

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah probabilitas sampling dengan cara area/cluster sampling. Probabilitas sampling yaitu semua elemen atau manusia dalam populasi mendapat kesempatan yang sama untuk menjadi sampel. Hasil dari probabilitas sampling dapat digunakan untuk menggeneralisasi atau dapat dianggap mewakili populasi, dapat dihitung sampai sejauh mana hasil sampel mendekati populasinya.

Area/cluster sampling biasanya digunakan untuk penelitian yang meliputi daerah yang luas dan populasinya heterogen. Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian adalah masyarakat Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin Karena tidak semua masyarakat simpang adyaksa memiliki kamar kos-kosan, maka yang menjadi populasi dalam penelitian ini hanya masyarakat Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin

yang memiliki kamar kos-kosan. Kemudian dari beberapa pemilik kamar kos-kosan, peneliti memilih beberapa pemilik kamar kos-kosan secara acak untuk menjadi sampel penelitian, yaitu ada 6 pemilik kamar kos-kosan.

Sumber Data Peneliti yaitu: 1. Sumber data primer Sumber data ini adalah sumber pertama di mana sebuah data dihasilkan. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh dengan wawancara langsung yang dilakukan kepada pemilik kamar kamar kos-kosan atau pengurus kamar kos-kosan dan penyewa kamar kamar kos-kosan yang berada di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin dan Pemilik kamar kamar kos-kosan dan mahasiswa UNISKA Banjarmasin selaku penyewa kamar kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin merupakan pelaku dalam penyewaan kamar kamar kos-kosan.

2. Sumber data sekunder digunakan untuk membantu memberi keterangan atau data pelengkap sebagai bahan pembandingan. Data pelengkap yang dikorelasikan dengan data primer dapat berupa informasi dari orang lain, dokumentasi, buku-buku, artikel di internet atau di media massa.

Teknik Pengumpulan Data menggunakan tiga metode, Sebagai Berikut : 1. Observasi atau pengamatan adalah suatu situasi yang asli dan bukan buatan manusia secara sengaja. Pengamatan dilakukan untuk mendeskripsikan setting, kegiatan yang terjadi, orang yang terlibat di dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan. Disini peneliti mengumpulkan data melalui pengamatan secara langsung di lokasi penelitian. Peneliti mengunjungi lokasi penelitian yang bertempat di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin untuk mengamati langsung berbagai hal atau kondisi yang ada di lokasi penelitian, 2. Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara mengandalkan diri pada pertanyaan-pertanyaan. Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin. Wawancara bebas terpimpin merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin. Jadi peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi. Disini peneliti menambahkan beberapa pertanyaan yang dianggap perlu ketika wawancara.

Dalam metode ini, peneliti melakukan tanya jawab dengan beberapa pemilik kamar kos-kosan atau pengurus kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin dan Mahasiswa UNISKA Banjarmasin. yang pernah melakukan transaksi penyewaan kamar kamar kos-kosan yang berada di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin dan Dokumentasi, yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger, agenda, dan sebagainya. Dalam hal ini, peneliti mencari data dari buku monografi Banjarmasin pada bulan Januari-juni 2017, foto-foto hasil penelitian dan buku-buku pendukung lainnya. Metode ini lebih mudah dibandingkan dengan metode yang lain. Apabila terjadi kekeliruan sumber datanya masih tetap karena yang diamati bukan benda hidup.

Teknik Pengolahan Data dilakukan dengan cara editing dan koding. Mengedit adalah memeriksa daftar pertanyaan yang telah diserahkan oleh para pengumpul data. Data-data yang berupa catatan, hasil wawancara, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh peneliti diperiksa kembali untuk mengurangi kesalahan atau kekurangan. Pemeriksaan tersebut dilakukan terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian, dan ejaannya. Data yang diperiksa diperoleh dari data primer maupun data sekunder.

Koding adalah mengklasifikasikan jawaban-jawaban para responden ke dalam kategori-kategori. Klasifikasi dilakukan untuk memudahkan pemahaman mengenai hasil penelitian sehingga pembaca lebih mudah memahami penelitian ini.

Teknik Pengujian Keabsahan Data dengan menggunakan metode Triangulasi, yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data yang diteliti. Denzin (1978) membedakan empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik, dan teori.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode triangulasi dengan sumber data. Triangulasi dengan sumber data ini digunakan untuk membandingkan dan mengecek ulang tingkat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda. Peneliti membandingkan data hasil pengamatan yang ada di

kamar kos-kosan-kamar kos-kosan Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin dengan data hasil wawancara dengan beberapa pemilik kamar kos-kosan dan penyewa kamar kamar kos-kosan.

Teknik Analisis Datamenggunakan metode analisis kualitatif yaitu metode induksi. Data-data yang bersifat khusus dari pelaksanaan sewa-menyewa kamar kos-kosan menggunakan sistem pembayaran uang muka yang dilakukan oleh pemilik kamar kamar kos- kosan dan mahasiswa UNISKA Banjarmasin, akan ditarik kesimpulan yang bersifat umum tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kamar kos-kosan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Berdasarkan tingkat pendidikan, masyarakat di Kelurahan Sungai Miai tidak memiliki lulusan pendidikan khusus seperti pondok pesantren, pendidikan keagamaan, Sekolah LuarBiasa (SLB), dan kursus ketrampilan. Adapun jumlah penduduk masyarakat di Kelurahan Sungai Miai berdasarkan lulusan pendidikan umum sebagai berikut:

Tabel 4.4
Daftar Tabel Pendidikan di Kelurahan Sungai Miai

No	Pendidikan	Jumlah
	Belum Sekolah	1.511 orang
2.	Taman Kanak-Kanak	1.153 orang
3.	SekolahDasar	3.612 orang
4.	SMP	2.812 orang
5.	SMA / SMU	3.712 orang
6.	Akademi / D1-D3	726 orang
7.	Sarjana	819 orang
8.	Pascasarjana	35 orang

Sumber: Monografi Kelurahan Sungai MiaiBulanJuli-Desember 2017

Dalampenelitianini, penelitimengfokuskanlokasipenelitian di Kelurahan Sungai Miai, yang mana didaerah ini terdapat salah satu perguruan tinggi swasta yang menjdi pusat belajar bagi mahasiswa yaitu Universitas Islam Kalimantan MAB. MahasiswaUniversitas Islam Kalimantan MAB yang berasal dari luar kotabanjarmasin ataupun yang jauh dari tempat perkuliahan membutuhkan tempat tinggal sementara. Sehingga masyarakat di sekitar Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjari menyewakan kamar kamar kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara kepada mahasiswa. Kelurahan Sungai Miai merupakan daerah yang strategis dan transportasinya lebih mudah.SehinggabanyakmahasiswaUniversitas Islam Kalimantan MAB yang menyewakamarkamarkos-kosanKelurahan Sungai Miai.Ada beberapa alasan mahasiswa memilih menyewa kamar kos-kosan di Sungai Miai ,adapun alasannya adalah:

- a. Karena lokasinya strategis (dapat dijangkau),
- b. Dekat dengan kampus,
- c. Terjangkau harganya dan
- d. Transportasi lancar.

B. Praktik Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin

Bagi sebagian mahasiswa menyewa kamar kamar kos-kosan merupakan kebutuhan pokok, baik yang berasal dari daerah pusat pendidikan maupun yang berasal dari luar daerah. Masyarakat menggunakan kesempatan ini untuk usaha menyewakan kamar kamar kos-kosan sebagai tempat tinggal sementara. Penyewaan kamar kamar kos-kosan dapat dilakukan dengan jangka waktu satu bulan,satu semester ataupun satu tahun.Sebagian besar masyarakat Kelurahan Sungai Miai menerapkan penyewaan kamar kos-kosan dengan jangka waktu satu tahun, atau lebih dikenal dengan sebutan sistem tahunan. Dalam pelaksanaan pembayaran sewa kamar kamar kos-kosan, pemilik kamar kos-kosan meminta uang muka kepada penyewa sebagai bukti kesungguhan dalam penyewaan kamar kamar kos-kosan. Uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos-kosan dengan alasan untuk menjaga agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi keseluruhan uang kamar kos-kosan yang telah disepakati.Uang muka dimaksudkan sebagai pengikat antara penyewa dengan pemilik kamar kos-kosan untuk melanjutkan sewa menyewa kamar kamar kos-kosan.

1. Akad sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka

Akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka dilakukan oleh pemilik kamar kos-kosan dan Mahasiswa UNISKA Banjarmasin selaku penyewa kamar kos-kosan dengan lafal yang sederhana. Bahasa yang digunakan ketika melakukan ijab dan qabul sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai adalah bahasa Indonesia dan bahasa Banjar, sesuai dengan kebiasaan sehari-hari masyarakat Sungai Miai. Pemilik kamar kos-kosan menggunakan bahasa Indonesia dan bahasa Banjar ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan, agar antara pihak penyewa dan pemilik kamar kos-kosan saling memahami maksud yang dikomunikasikan. Karena mayoritas penyewa bersal dari luar kota Banjarmasin. Pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka. Pembayaran sewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka merupakan hal yang biasa dilakukan di Kelurahan Sungai Miai. Sewa menyewa menggunakan uang muka telah menjadi kebiasaan masyarakat dalam menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem embayaran pertahun. Hal ini dikuatkan dengan hasil wawancara pemilik kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai .

Uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kos-kosan berbeda-beda, berkisar antara harga Rp 500.000,00 sampai dengan Rp 1.000.000,00, dan ada juga yang mematok setengah dari harga sewa kamar selama setahun. Harga sewa satu kamar juga relatif. Rata-rata harga sewa satu kamar dalam satu tahun seharga Rp 2.700.000,00 sampai dengan Rp 4.500.000,00, baik digunakan sendiri ataupun dua orang. Biaya tambahan perbulan disesuaikan dengan peraturan setiap kamar kos-kosan. Fasilitas yang tersedia di setiap kamar kos-kosan berbeda-beda sesuai dengan harga sewa kamar. Pada umumnya fasilitas kamar kos-kosan berupa tempat tidur dan lemari. Ada juga pemilik kamar kos-kosan yang menambahkan fasilitas berupa meja dan kursi untuk setiap kamar dan TV dan dapur yang digunakan bersama.

Dalam praktek penyewaan kamar kos-kosan, penyewa mendatangi rumah-rumah yang menyewakan kamar kos-kosan dan bertanya kepada pemilik kamar kos-kosan mengenai sewa kamar kos-kosan. Apabila penyewa telah cocok dengan harga yang ditawarkan pemilik kamar kos-kosan untuk penyewaan kamar kos-kosan, maka penyewa membayar sebagian dari total harga sewa kamar atau uang muka sebagai tanda bukti kesungguhan menyewa kamar kos-kosan. Uang muka yang diberikan bertujuan agar kamar yang disewa tidak disewakan kepada orang lain oleh pemilik kamar kos-kosan. Kemudian sisa pembayaran sewa kamar akan dilunaskan kemudian hari ketika akan ditempati.

Namun, apabila ada penyewa yang telah membayar uang muka, kemudian ingin membatalkan penyewaan kamar tersebut. Maka dari pihak pemilik kamar kos-kosan, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan, hangus, atau menjadi milik pemilik kamar kos-kosan.

2. Kuitansi pembayaran uang muka

Dalam pembayaran uang muka, dari pihak pemilik kamar kos-kosan ada yang memberikan kuitansi, dan ada pula yang tidak memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, namun kuitansi akan diberikan ketika pembayaran sudah lunas.

Kuitansi berfungsi sebagai alat bukti telah membayar sebagian dari harga sewa kamar kos-kosan. Praktiknya penyewa menyerahkan uang muka kepada pemilik kamar kos-kosan, dan pemilik kamar kos-kosan memberikan kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran uang muka. Hal ini diterapkan oleh Bapak Gunawan dan Ibu Sarah sebagai pemilik kamar kos-kosan.

3. Hak dan kewajiban para pihak

Dalam sewa menyewa, penyewa dan pemilik kamar kos-kosan perlu memperhatikan hak dan kewajiban antar pihak selama sewa menyewa kamar kos-kosan. Sehingga tidak terjadi kesalahpahaman ketika penyewaan kamar kos-kosan berlangsung. Hak bagi penyewa merupakan kewajiban bagi pemilik kamar kos-kosan.

Hak bagi penyewa kamar kos-kosan antara lain dapat berupa mendapatkan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan; penyewa berhak menggunakan fasilitas kamar kos-kosan selain kamar kos-kosan beserta isinya; mendapatkan fasilitas kenyamanan menggunakan barang sewa selama tidak mengganggu penghuni kamar kos-kosan yang lain; mendapatkan pelayanan apabila ada kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa dalam menggunakan barang sewa; mendapatkan fasilitas keamanan barang selama pelaksanaan sewa kamar kos-kosan; berhak mengetahui batas waktu penyewaan kamar kos-kosan.

Penyewa mempunyai kewajiban selama menyewa kamar kos-kosan untuk menjaga dan merawat fasilitas yang diterima selama menyewa kamar kos-kosan. Selain itu penyewa berkewajiban membayar uang sewa kamar kos-kosan sesuai kesepakatan; menjaga keamanan bersama dengan penyewa kamar kos-kosan lainnya; bersikap baik kepada pemilik kamar kos-kosan dan penghuni kamar kos-kosan lainnya; menaati peraturan yang berlaku selama menyewa kamar kos-kosan.

Kewajiban bagi pemilik kamar kos-kosan selama transaksi sewa menyewa berlangsung berupa memberikan fasilitas kamar beserta isinya seperti tempat tidur, lemari, meja sesuai kesepakatan;

memberikan fasilitas kenyamanan kepada penyewa; memperbaiki kerusakan barang sewaan yang tidak disengaja oleh penyewa ketika menggunakan barang sewaan; melindungi penyewa selama menyewa kamar kos-kosan; memberitahu batas waktu penyewaan kamar kos-kosan. Sedangkan pemilik kamar kos-kosan berhak mendapatkan uang sewa kamar kos-kosan sesuai kesepakatan; mendapatkan uang bulanan tambahan dari pembayaran listrik barang elektronik; mengeluarkan penyewa apabila membuat kegaduhan atau keributan sehingga mengganggu penghuni kamar kos-kosan yang lain; mengatur dan bersikap baik kepada penyewa.

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos-Kosan di Kelurahan Sungai Miai Kota Banjarmasin

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

Hukum Islam dikembangkan dengan sangat menghargai penggunaan akal untuk melakukan ijtihad dengan tetap menghargai dan bahkan mengadopsi nilai-nilai lokal. Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum Islam tidak dapat dilepaskan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi maupun sosial. Namun tidak semua cara pandang manusia dapat diwujudkan menjadi hukum Islam. Cara pandang yang memenuhi sejumlah persyaratan tertentu agar satu pemikiran dapat diterima sebagai sebuah tradisi hukum. Di setiap daerah mempunyai tradisi hukum yang berbeda-beda. Begitu pula dengan tradisi yang ada di kelurahan sumpayan, yaitu sewa menyewa kamar kos-kosan dengan menggunakan uang muka, yang menjadi fokus penelitian hukum bagi peneliti.

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

Hukum akad ijarah atau sewa menyewa menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh, apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Quran, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan ijma' ulama. Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu. Ijarah ada dua jenis, yaitu ijarah atas manfaat, yaitu ijarah yang objek akadnya adalah manfaat, dan ijarah atas pekerjaan, yaitu ijarah yang objek akadnya adalah pekerjaan.

Ijarah yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik kamar kos-kosan dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai adalah ijarah atas manfaat. Mayoritas pemilik kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai menyewakan kamar kos-kosan menggunakan sistem pembayaran pertahun, namun ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran perbulan. Pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan secara bulanan, tidak meminta uang muka sebagai tanda jadi sewa kamar kos-kosan, uang sewa kamar yang diminta dibayarkan langsung penuh dan mulai dihitung menempati kamar kos-kosan sesuai tanggal pembayaran. Sedangkan pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun meminta uang muka sebagai tanda jadi menyewa kamar kos-kosan.

Akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik kamar kos-kosan dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa Banjar, agar penyewa dan pemilik kamar kos-kosan saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad ijarah. Ketika pelaksanaan akad ada beberapa pemilik kamar kos-kosan yang menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti Ibu Sarah, Bapak Gunawan, Ibu Fitri dan Ibu Tina. Dan ada pula pemilik kamar kos-kosan yang tidak menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti Ibu Siti dan Ibu Winda. Pembayaran uang muka dilakukan dengan membayar sebagian uang sewa di awal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa kamar kos-kosan, dan sisa pembayaran akan dibayarkan dikemudian hari sesuai kesepakatan. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut tidak berlanjut maka uang muka tidak akan kembali atau menjadi milik pemilik kamar kos-kosan. Namun, penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai merupakan kebiasaan bagi pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di Kelurahan Sungai Miai, praktik uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan yang dilakukan dengan cara yang berbeda-beda walaupun tujuannya sama. Hal ini dilakukan agar antara pihak penyewa dan pihak pemilik kamar kos-kosan tidak ada yang

merasa dirugikan. Seperti Ibu Sarah, Ibu Tina dan Bapak Gunawan menerapkan uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan. Ibu Siti menerapkan uang muka yang telah dibayarkan akan dikembalikan apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan. Hal ini dilakukan Ibu Siti karena adanya rasa tidak enak apabila menerima uang muka yang telah dibayarkan, sedangkan penyewa tidak jadi menyewa kamar kos-kosan. Ibu Fitri menerapkan uang muka yang telah dibayarkan akan kembali apabila penyewa yang ingin membatalkan sewa kamar kos-kosan menemukan pengganti atau penyewa baru. Ibu Sarah menerapkan uang muka akan dikembalikan dengan akad baru sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Dari pengalaman Ibu Sarah, Ibu Sarah pernah mengalami kerugian sewa menyewa kamar kos-kosan. Selama setahun satu kamar kos-kosan tidak digunakan atau kamar kos-kosanong karena calon penyewa membatalkan sewa kamar di masa perkuliahan telah aktif, dimana masa-masa itu jarang sekali ada penyewa yang mencari kamar kos-kosan.

Menanggapi pengalaman Ibu Sarah, ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka diperlukan masa khayar untuk mengetahui kejelasan penyewa ingin meneruskan atau membatalkan sewa kamar kos-kosan. Mengenai masa khayar para ulama berbeda pendapat. Ulama Maliki berpendapat masa khayar tidak memiliki batasan tertentu, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan meneliti barang yang akan disewa atau dibeli. Seperti satu atau dua hari untuk meneliti pakaian yang akan dibeli, satu bulan untuk meneliti rumah yang akan dibeli. Menurut ulama Syafi'i dan ulama Hanafi batasan khayar adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. Dan Ahmad, Abu Yusuf, dan Muhammad bin Al Hasan berpendapat khayar boleh dilakukan untuk masa yang telah disyaratkan. Jadi ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos-kosan menggunakan uang muka dari pihak pemilik kamar kos-kosan sebaiknya menentukan masa khayar agar tidak ada yang merasa dirugikan baik dari pihak penyewa atau pemilik kamar kos-kosan.

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua pihak disebut dengan iqalah. Sunah hukumnya bagi muqil (pemberi iqalah) dan mubah bagi mustaqil (pemohon iqalah). Hal ini disyariatkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan lain sebagainya.

Mengenai hukum uang muka, para ulama fiqh berbeda pendapat. Menurut jumhur ulama hukum uang muka ('urbun) adalah dilarang dan tidak sah. Menurut ulama Hanafi, jual beli 'urbun hukumnya hanya fasid (cacat terjadi pada harga). Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli semacam ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli 'urbun 2805.

Dari Amr bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya, ia mengatakan, "Nabi SAW melarang jual beli dengan cara memberikan uang panjar sebelum barang diambil." (HR. Abu Daud dan Malik di dalam Al Muwaththa).

Selain itu, 'urbun hukumnya haram karena termasuk memakan harta orang lain secara batil, mengandung gharar (penipuan) dan terdapat dua syarat yang rusak, yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual, dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka. Dalam hal ini tidak ada kejelasan hak khayar, karena pembeli mengembalikan barang tanpa menyebutkan waktu tertentu sehingga syarat ini juga tidak sah.

Ibnu Qudamah berpendapat mengenai jual beli uang muka dalam bukunya yang berjudul Al Mughni, bahwa jika pembeli tidak jadi membeli barang, maka penjual tidak berhak memiliki satu dirham yang dibayarkan tadi, karena tidak ada imbal balik, dan calon pembeli berhak meminta kembali dirhamnya. Satu dirham itu tidak sah dijadikan biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli, karena kalau demikian berarti yang satu dirham ini tidak bisa dianggap sebagai uang muka. Lagi pula biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli harus jelas berapa besarnya, sebagaimana upah.

Dalam perkara upah-mengupah, tidak dihalaikan melakukan uang kunci atau uang hilang sebab perbuatan ini menganiaya penyewa dan hukumnya pun haram karena uang ini tidak ada imbangannya. Yang ada imbangannya hanyalah uang sewaan dengan barang yang disewa. Ulama yang membolehkan jual beli dengan 'urbun diantaranya Ibnu Umar dan Ibnu Sirin. Sa'id bin Al Musayyib berpendapat, jual beli 'urbun boleh bila pembeli tidak menyukai barang tersebut dan mengembalikannya serta membayar sejumlah uang kepada penjual. Ahmad mengomentari pendapat Sa'id ini, "Ini sama dengan 'urbun."

Menurut Wahbah Al-Zuhaili, jual beli dengan 'urbun itu sah dan halal dilakukan berdasarkan 'urf (tradisi yang berkembang). Selain itu hadits-hadits yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, baik yang dikemukakan pihak yang pro maupun kontra tidak ada satu pun hadits shahih. Dari perbedaan pendapat ulama diatas, baik yang membolehkan penerapan uang muka ataupun yang tidak membolehkan penerapan uang muka dapat disimpulkan bahwa uang muka hukumnya haram apabila tidak adanya kejelasan, namun ketika pelaksanaan akad ada kejelasan mengenai uang muka, maka penerapan uang muka hukumnya boleh berdasarkan tradisi yang berlaku.

Mengenai kuitansi pembayaran uang muka, dari pihak pemilik kamar kos-kosan ada yang memberikan kuitansi, dan ada pula yang tidak memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, namun kuitansi akan diberikan ketika pembayaran telah lunas. Hal ini dilakukan karena adanya rasa saling percaya antara pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

Ketika bertransaksi sebaiknya disertai kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran. Karena dikhawatirkan terjadi perselisihan dikemudian hari, sehingga dapat merugikan penyewa karena tidak ada bukti untuk menuntut hak sewa. Dalam al-Quran telah diperintahkan pula untuk menulis atau mencatat ketika melakukan kegiatan muamalah. Sebagaimana firman Allah SWT:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.“

Berdasarkan perbedaan pendapat dari kalangan ulama mengenai uang muka, jika dilihat dari fenomena yang terjadi di masa sekarang, penerapan uang muka adalah diperbolehkan selama tidak ada pihak yang dirugikan. Karena penerapan uang muka dalam suatu transaksi bisnis merupakan tradisi atau kebiasaan yang terjadi di masyarakat saat ini. Dan mengenai uang muka termasuk memakan harta orang lain secara batil, mengandung gharar (penipuan) dan terdapat dua syarat yang rusak, yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual, dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka, hal ini dapat dihindari dengan adanya rasa saling percaya, suka rela, menepati janji dan saling menguntungkan antara kedua pihak sesuai dengan asas-asas dalam berakad. Karena penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai RW 03 dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cedera janji antara pihak pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai merupakan hal yang lumrah dan menjadi kebiasaan bagi pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun. Akad sewa menyewa kamar kos-kosan dilakukan oleh pemilik kamar kos-kosan dan mahasiswa UNISKA MAB Banjarmasin selaku penyewa kamar kos-kosan dengan lafal yang sederhana. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa banjar. Praktek uang muka dalam sewa menyewa kamar kos-kosan yang dilakukan dengan empat cara, yaitu pertama penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos-kosan, kedua penerapan sistem uang muka akan kembali secara penuh walaupun penyewa batal menyewa kamar kos-kosan, ketiga penerapan sistem uang muka akan kembali dengan bersyarat, yaitu penyewa yang ingin membatalkan sewa kamar kos-kosan mencari pengganti atau penyewa baru, keempat penerapan sistem uang muka akan kembali dengan kesepakatan baru. Sebagian pemilik kamar kos-kosan memberikan kuitansi ketika pembayaran uang muka, dan pemilik kamar kos-kosan yang lain akan membarikan kuitansi ketika pembayaran telah lunas. Hal ini dilakukan karena adanya rasa saling percaya antara pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.
2. Ditinjau dari hukum Islam, sewa menyewa kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai Hukumnya sah karena sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa (ijarah). Hukum pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Karena pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos-kosan di Kelurahan Sungai Miai merupakan ‘urf atau kebiasaan bagi pemilik kamar kos-kosan yang menyewakan kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran pertahun. Selain itu uang muka dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cedera janji antara pihak pemilik kamar kos-kosan dan penyewa.

B. Saran

1. Bagi pemilik kamar kos-kosan perlu menjelaskan tentang sistem pembayaran uang muka dan masa hak khiyar ketika melakukan akad sewa kamar kos-kosan, walaupun penerapan uang muka telah menjadi ‘urf. Ketika bertransaksi sebaiknya pemilik kamar kos-kosan memberikan kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran. Selain itu pemilik kamar kos-kosan tidak boleh meminta uang muka dengan jumlah yang terlalu banyak sehingga memberatkan bagi penyewa kamar kos.
2. Bagi penyewa kamar kos perlu memperhatikan kejelasan akad ketika bertransaksi dan meminta kuitansi sebagai bukti pembayaran. Penyewa perlu melihat kondisi kamar yang akan disewa dan lingkungan sekitar, agar penyewa tidak menyesal dan membatalkan penyewaan secara sepihak.

REFERENSI

A. Buku

Amiruddin dan Zainal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik (Edisi Revisi VI). Cet ke-13. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.

Ash-Shofa, Burhan. Metode Penelitian Hukum. Cet ke-4. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

- Bungin, Burhan. Metodologi Penelitian Sosial: Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif. Cet ke-1. Surabaya: Airlangga University Press, 2001.
- Burhanuddin S. Hukum Kontrak Syariah. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009. Chaer, Abdul. Kamus Ungkapan Bahasa Indonesia. Cet ke-1. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1997.
- Ghazaly, H. Abdul Rahman, H. Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq. Fiqh Muamalat. Jakarta: Kencana, 2010.
- Hasan, M. Ali. Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam. Cet ke-2. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Kasiram, H. Moh. Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif. Cet ke-2. Malang: UIN-MALIKI PRESS, 2010.
- Mas'adi, Ghufraan A. Fiqh Muamalah Kontektual. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Mas'ud, Ibnu. Fiqh Madzhab Syafi'i (Edisi Lengkap). Cet ke-2, Bandung : Pustaka Setia, 2007.
- Masyhuri dan Zainuddin. Metodologi Penelitian, Pendekatan Praktis dan Aplikatif. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- Moleong, Lexy J. Metodologi Penelitian Kualitatif, Ed. Rev. Bandung: Remaja Rosdakarya 2007.
- Moleong, Lexy J. Metodologi Penelitian Kualitatif, Ed. Rev. Bandung: Remaja Rosdakarya 2007.
- Al-Mubarak, Syaikh Faishal bin Abdul Aziz. Ringkasan Nailul Authar. Terj. Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah. Cet ke-1. Jakarta: Pustaka Azzam, 2006.
- Qudamah, Ibnu. Al-Mughni. Terj. Anshari Taslim, Cet ke-1. Jakarta: Pustaka Azzam, 2008
- Muhammad. Aspek Hukum Dalam Muamalat. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
- Narbuko, Cholid dan H. Abu Achmadi. Metodologi Penelitian. Cet ke-8. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.
- Nawawi, H. Hadari dan Hilmi Martini. Penelitian Terapan. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1996.
- Nurachmad, Much. Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian. Cet ke-1. Jakarta: Visimedia, 2010.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis. Hukum Perjanjian Dalam Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Rusyd, Ibnu. Bidayatul Mujtahid. Terj. Abu Usamah Fakhtur Rokhman. Cet ke-1. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Sabiq, Sayyid. Fiqh Sunnah. Terj. Nor Hasanuddin. Cet ke-2. Jakarta : Pena Pundi Aksara, 2007.
- Sahrani, Sohari dan Hj. Ru'fah Abdullah. Fikih Muamalah. Bogor: Ghalia Indonesia,
- Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Cet ke-3. Jakarta : UI-Press, 1986.
- Sudarsono. Kamus Hukum. Cet ke-2. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1999.
- Sugiyono. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D. Cet. Ke-4. Bandung: CV. Alfabeta, 2008.
- Suhendi, Hendi. Fiqh Muamalah. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Syafe'i, Rachmat. Fiqh Muamalah. Bandung : CV Pustaka Setia, 2001.
- Tim Penyusun. Kamus Bahasa Indonesia. Jakarta : Pusat Bahasa, 2008.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Cet ke-2, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

Tim Redaksi FOKUS MEDIA. Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah. Cet ke-1. Bandung: FOKUSMEDIA, 2009.

Al-Thayyar, Abdullah bin Muhammad, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa. Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab. Terj. Miftahul Khairi. Yogyakarta: Maktabah Al- Hanif, 2009.

Al-Tuwaijiri, Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah. Ensiklopedi Islam Al-Kamil. Terj. Achmad Munir Badjeber, dkk, Cet ke- 1, Jakarta: Darus Sunnah Press, 2007.

Al-Tuwaijiri, Syaikh Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah. Ensiklopedi Islam Kaffah. Terj. Najib Junaidi dan Izzudin Karimi. Cet ke- 2. Surabaya: Pustaka Yassir, 2010.

Al-Zuhaili, Wahbah. Fiqih Islam Wa Adillatuhu. Jilid 5. Terj. Abdul Hayyie Al- Kattani, dkk, Cet ke-1, Jakarta: Gema Insani, 2011.

B. Skripsi

Isnatul Fitriyah, "Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam", Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012.

C. Website

<http://digilib.sunan-ampel.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=jiptiain--abdrahmana-8186> diakses pada 21 MARET 2018.

<http://digilib.sunan-ampel.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=jiptiain--akhmadalik-8380> diakses pada 21 MARET 2018.

<http://digilib.sunan-ampel.ac.id/gdl.php?mod=browse&op=read&id=jiptiain--atikelmiya-8376> diakses pada 21 MARET 2018.