

ANALISA PELAKSANAAN URBUN DALAM SEWA MENYEWA KONTRAKAN BERDASARKAN TEORI MASLAHAH

Desy Deria¹, Irwan Setiawan²

Sekolah Tinggi Ekonomi dan Bisnis Islam (STEBI) Global Mulia Cikarang^{1,2}
desyderia@globalmulia.ac.id¹, irwansetiawan@globalmulia.ac.id²

Abstract

Humans are social creatures who need one individual to another. Therefore, humans cannot live alone without others' services or assistance. They meet each other in order to meet their daily needs, one of which is by renting. The problem of rented rent that occurs in Cikarang Pusat, Bekasi is the practice of applying down payments according to Maslahah theory. Renting is a form of muamalah activity that humans often do to make ends meet. This need can be in the form of benefits of goods or services that they do not have, such as renting a temporary residence. Some people in Cikarang Pusat, Bekasi rented houses for temporary living by applying down payment. Meanwhile, the majority of Ulama argued that the application of down payment is prohibited and the law is invalid for it contains gharar (vagueness) elements. This study aims to investigate the application of down payment in rent in Cikarang Pusat, Bekasi according to maslahah theory. This research is a qualitative descriptive research with interview and documentation data collection methods. The research documentation used references relating to rent, down payments and others related to this research. The results of this study indicated that the application of down payment in rented rent in Cikarang Pusat Bekasi was done through paying a portion of the money at the beginning of the rent as a sign of it. The remaining payment then was paid at a later date according to the agreement. If the tenant continued the rent, the down payment would be counted as rent payment. However, if the tenant canceled the transaction, the down payment became the property of the landlord. In applying this down payment, there were parties who felt aggrieved by both the landlord and the tenant. It was allowed, because there were provisions related to down payment stated in the Compilation of Sharia Economic Laws; if the transaction cancellation was carried out by the tenant, the down payment was no needed to be returned by the landlord. However, if the cancellation was made by the landlord, the down payment had to be returned to the tenant. In addition, it was carried out with the aim of avoiding any broken promises between the landlord and the tenant.

Keywords: Down Payment, Rent, Maslahah

Abstrak

Manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan satu individu dengan individu lainnya. Oleh karena itu, manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa jasa atau bantuan orang lain. Mereka saling bertemu untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, salah satunya dengan cara menyewa. Permasalahan sewa kontrakan yang terjadi di Cikarang Pusat Bekasi adalah praktik penerapan uang muka menurut teori Maslahah. Menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya, seperti menyewa tempat tinggal sementara. Beberapa warga di Cikarang Pusat, Bekasi mengontrak rumah untuk tempat tinggal sementara dengan menerapkan uang muka. Sementara itu, mayoritas Ulama berpendapat bahwa penerapan uang muka itu haram dan hukumnya batal karena mengandung unsur gharar (ketidakjelasan). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan uang muka sewa di Cikarang Pusat, Bekasi menurut teori masalah. Penelitian ini merupakan penelitian

deskriptif kualitatif dengan metode pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Dokumentasi penelitian menggunakan referensi yang berkaitan dengan sewa, uang muka dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian ini. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan uang muka pada sewa kontrakan di Cikarang Pusat Bekasi dilakukan dengan membayar sebagian uang di awal sewa sebagai tanda adanya. Sisa pembayaran kemudian dibayarkan di kemudian hari sesuai kesepakatan. Jika penyewa melanjutkan sewa, uang muka akan dihitung sebagai pembayaran sewa. Namun, jika penyewa membatalkan transaksi, uang muka menjadi milik pemilik. Dalam penerapan uang muka ini, ada pihak yang merasa dirugikan baik oleh pemilik maupun penyewa. Dibolehkan, karena ada ketentuan terkait uang muka yang tercantum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah; jika pembatalan transaksi dilakukan oleh penyewa, uang muka tidak perlu dikembalikan oleh pemilik. Namun, jika pembatalan dilakukan oleh pemilik, uang muka harus dikembalikan kepada penyewa. Selain itu, hal itu dilakukan dengan tujuan untuk menghindari ingkar janji antara pemilik dan penyewa.

Kata kunci: Uang Muka, Sewa, Masalah

PENDAHULUAN

Islam sebagai agama Allah SWT, mengatur kehidupan manusia baik kehidupan didunia maupun diakhirat. Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa Allah SWT mengatakan bahwa manusia tidak terlepas dari kegiatan ekonomi, dimana perekonomian adalah bagian dari kehidupan manusia, yang menjadi panduan dalam menjalani kehidupan.(Nurul & dkk, 2013) Oleh karna itu, manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa jasa atau bantuan dari orang lain, sehingga manusia memerlukan kerjasama yang bersifat saling menguntungkan dengan manusia yang lainnya dengan cara bermuamalah dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah adalah dengan sewa-menyewa. Sewa-menyewa meliputi hubungan timbal balik, dimana pihak yang memiliki benda disebut yang menyewakan dan pihak yang memakai benda disebut sebagai penyewa.(Lusi & Emilda, 2010) Dengan adanya hubungan sewa-menyewa ini, maka kedua belah pihak telah terikat di dalam suatu perjanjian sewa-menyewa yang baik agar tidak ada kesalahan. Perjanjian sewa-menyewa lahir karena adanya kedua belah pihak yaitu yang menyewa dan penyewa, adanya objek sewa- menyewa yaitu barang baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan manfaat kepada pihak penyewa atas suatu benda, dan adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.(Dedi & dkk, 2014)

Pemberian uang pembayaran atau upah dalam sewa menyewa atau di dalam kaidah *fiqh muamalah* kenal dengan istilah *ijarah*. Sesuatu itu harus berupa sesuatu yang bernilai baik berupa uang ataupun jasa dan yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Imbalan *ijarah* bisa saja berupa benda matrial atau sewa rumah atau kontrakan ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran, *ijarah* itu sendiri adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.(Syafe'i, 2001)

ijarah atau Sewa menyewa bisa kaitannya dengan tolong menolong antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial manusia menerima dan memberikan andil kepada orang lain dengan bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Transaksi yang sah dan mempunyai hak adalah adanya unsur suka sama suka didalamnya.

Segala bentuk transaksi yang tidak ada unsur suka sama suka, maka transaksi itu *batil*, yaitu memakan harta orang lain secara tidak sah. Prinsip dasar suka sama suka itu sendiri bertolak ukur dari kejujuran, kepercayaan dan ketulusan antara keduanya. Kejujuran dan kebenaran merupakan nilai yang terpenting dalam suatu kehidupan, berhubungan dengan sikap orang lain yang membutuhkan dan keadilan yang merupakan haknya seseorang

Transaksi sewa menyewa belum dikatakan sah apabila belum ada ijab kabul, karena hal tersebut menunjukkan belum adanya kerelaan dan suka sama suka diantara kedua belah pihak.(Amir, 2010) Agama menghendaki agar pelaksanaan sewa menyewa itu senantiasa memperhatikan ketentuan- ketentuan atau aturan-aturan yang bisa menjamin pelaksanaan salah satu pihak yang tidak dirugikan agar terjalannya maksud mulia yang diinginkan agama.(Helmi, 1997)

Akad *Ijarah* dapat dilakukan sebagai akad yang menyewakan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Tujuan akad ini ialah dilihat dari pihak penyewa bertujuan untuk pemanfaatan fungsi barang secara optimal, sedangkan dari pihak pemilik bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari kontrakan yang disewa tersebut.(Ghufran A, 2002)

Akad *ijarah* dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan 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 uang sewa.(Ghufran A, 2002)

Namun dari pengamatan sementara, peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa menyewa yang ada di masyarakat saat ini. Peneliti menemukan sistem pembayaran kontrakan dengan menggunakan *urbun* atau uang muka. Tentang penggunaan uang muka tersebut berada di Desa Jayamukti Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi.

Dalam hal pembatalan, uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan atau menjadi milik pemilik kontrakan, apabila penyewa batal menyewa kontrakan tersebut. Dari sisi yang lain pemilik kontrakan juga merasakan dirugikan apabila penyewa membatalkan sewa kontrakan, karena pada saat penyewa sudah memberikan uang muka pemilik kontrakan sudah tidak bisa menawarkan kontrakannya kepada penyewa lainnya yang akan menyewa. kontrakan tersebut.(H.Muhidin, 2019)

Praktik ini dalam hal terjadinya pelaksanaan *urbun* (uang muka) dalam sewa menyewa kontrakan, peneliti ingin meneliti dimana terletak tidak sah didalam praktik sewa menyewa ini dan melihat teori *maslahah* (manfaat atau kebaikan) diantara beberapa pandangan ahli fikih dengan terjadinya pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa tersebut. Namun, dalam praktik ini *Gharar* sudah jelas bahwasannya terjadi suatu ketidakpastian didalam suatu pelaksanaan *urbun* ini. Adanya pengakibatan unsur kerugian antara dua belah pihak, baik pihak pemilik kontrakan maupun pihak yang membatalkan menyewa kontrakan.

TINJAUAN PUSTAKA

Urbun Uang Muka

Merujuk hadits dan kajian fukaha, *urbun* dibicarakan dalam konteks jual beli. Oleh karena itu penulis akan membahas *urbun* dalam jual beli *urbun*, kemudian menghubungkannya dengan sewa menyewa. Ada enam bentuk bacaan dalam cara pengucapan akad kata *urbun*. Tiga di antaranya yang paling fasih, yaitu *urbun*, *arabun* dan *urban*. Kata *urbun* (uang muka) pada dasarnya adalah bahasa non-arab yang sudah mengalami arabisasi. Adapun arti dasar kata *urbun* dalam bahasa Arab adalah meminjamkan dan memajukan.(Wahbah, 2011)

Dalam istilah fikih uang muka dikenal dengan *urbun* atau *urban*. Pada dasarnya kata *urbun* adalah bahasa non Arab yang sudah mengalami arabisasi. Adapun arti dasar kata *urbun* dalam bahasa arab adalah meminjamkan dan mamajukan.(Wahbah, 2011) Secara Etimologis *urbun* berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli.(Abdullah, 2009)

Membayar uang muka atau yang dikenal panjar sebagai tanda jadi transaksi jual beli, adalah pihak pembeli membeli suatu barang dan membayar sebagian total pembayarannya kepada penjual. Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai bagian total pembayarannya, dan jika tidak, maka panjar diambil penjual dengan dasar sebagai pemberian dari pihak pembeli.(Sayyid, 2007)

Adapun yang dimaksud jual beli *urbun* adalah seseorang membeli sebuah barang lalu ia membayar satu dirham saja atau sebagian kecil dari harga barang kepada penjual, dengan syarat jika jual beli dilanjutkan maka satu dirham yang telah dibayarkan itu akan terhitung sebagai bagian dari harga. Namun, apabila tidak terjadi jual beli atau sewa menyewa, maka satu dirham yang telah dibayar akan menjadi pemberian bagi penjual. Dalam jual beli ini, pembeli mempunyai hak *khiyar* (hak untuk melanjutkan transaksi atau membatalkannya). (Wahbah, 2011)

Al-urbun adalah seseorang membeli satu barang dan memberi penjual atau penyewa sejumlah uang dengan syarat ia menjadi bagian dari harga barang kalau ridha dengan jual beli dan kalau tidak, maka hanya hadiah saja. (Abdul, 2010) Konsekuensinya dalam *urbun* ini, jika jual beli berlanjut maka uang yang telah dibayarkan akan menjadi bagian dari harga barang, tetapi jika jual beli atau sewa menyewa dibatalkan maka yang ia bayarkan menjadi hangus. Masa berlaku waktu *khiyar* sendiri tidak terbatas. Adapun penjual, jual beli menjadi lazim (tidak punya hak *khiyar*) baginya. (Wahbah, 2011)

Abu Daud dan yang lainnya meriwayatkan dari Amru bin Syaib dari ayahnya dari kakeknya: “bahwasanya Nabi SAW. Melarang jual beli *urbun*. (Abdul, 2010) Para ahli fikih berbeda pendapat menyangkut hukum jual beli *urbun*. Mayoritas ahli fikih mengatakan bahwa jual beli *urbun* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Dikarenakan jual beli ini mengandung *gharar*, spekulasi dan termasuk memakan harta orang tanpa ada imbalan. Menurut mazhab Hanafi, jual beli *urbun* hukumnya hanya *fasid*. *Fasid* yang dimaksud oleh mazhab Hanafi ialah mengandung dua syarat *fasid*.

Syarat hibah dan kedua syarat akan mengembalikan barang bila tidak suka dan pembeli mensyaratkan kepada penjual sesuatu tanpa ada imbalan sehingga jual beli menjadi tidak sah. Seperti halnya kalau seorang pembeli mensyaratkan sesuatu kepada orang lain yang tidak terlibat dalam transaksi. Kedudukan *fasid* dan batal ialah *fasid* (rukun dan syaratnya terpenuhi tetapi dari sifatnya terjadi kecacatan, yaitu cacat terhadap harga), antara sah dilakukan dan tidak sah dilakukan. Sedangkan batal, rukun dan syaratnya tidak terpenuhi, sehingga tidak sah dilakukan. Imam Ahmad bin Hanbal berpendapat bahwa jual beli ini boleh saja dilakukan. Ini berdasarkan beberapa hadits, salah satunya hadits yang diriwayatkan oleh Nafi bin Abdul Harits. (Wahbah, 2011)

Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka (*Urbun*)

Para ulama fiqih berbeda pendapat mengenai hukum jual beli *urbun*. Mayoritas ahli fiqih berpendapat bahwa jual beli *urbun* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut 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 saw terhadap jual beli *urbun*. “*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 dan Malik di dalam Al Muwaththa). (Syaiikh Faishal, 2006)

Merujuk pada pendapat Ibnu Hajar, bahwasanya Ibnu Hajar membolehkan *urbun*. dikarenakan menurut riwayat Nafibin Abdul Harits, bahwa dia membeli rumah penjara yang dipesan Umar bin Khattab dari Syafwan Ibnu Umayyah. Nafi adalah seorang petugas Umar, dimana harga rumah tersebut seharga 4000 dirham, harga yang pertama diberikan 400 dirham, 400 dirham bukan dari harga, yang menjadi harga itulah 4000 dirham. Kalau tidak diterima, 400 dirham tersebut untuk Shafwan dan sebagai imbalan untuk Shafwan. Dalam hal kalangan Imam Maliki mengatakan 400 dirham tersebut bagian dari harga jual beli *urbun*, maka haram. Ibnu Hajar menjelaskan berbeda, tidak sama harga itu bukan setengah panjar yang diberikan oleh Nafi, tetapi sebagai imbalan dalam masa menunggu. Kalangan Imam Maliki mengira 400 dirham itu harga yang diberi oleh Nafi, padahal bukan. Harga sebenarnya ialah 4000 dirham. Dalam hal ini karena Umar mensyaratkan karena Nafi sebagai pekerja Umar.

Ditahan uang 400 dirham sebagai masa menunggu dan sebagai imbalan pemanfaatan tanah itu sampai datangnya Umar.(Ibn, 2011)

Jika dilihat dari pendapat Ibnu Abdul Bari dijelaskan bahwa menurut kalangan imam Malik tentang jual beli *urbun* mengatakan dua pendapat, ada kalangan yang tidak membolehkan, dikarenakan uang 400 dirham yang diterima oleh Syafwan itu dianggap sebagai bagian dari harga. Sedangkan kalangan yang mengatakan boleh, dikarenakan 400 dirham yang diterima oleh Syafwan tersebut bagian dari ganti rugi atas menunggu. Dalam hal ini terjadinya pendapat yang berbeda dikarenakan atas penerapan dan maksud penganggapan *urbun* dalam pelaksanaannya.(Ibn A. B., 1993)

Sewa Menyewa

Secara etimologi *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwad* atau penggantian, dari sebab itulah *as-sawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-ajru* atau upah, *ijarah* secara bahasa adalah menjual manfaat. (Ghufran A, 2002) Adapun secara terminologi, para ulama fikih berbeda pendapatnya, antara lain). Menurut Amir Syaripuddin *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi Objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda tersebut *ijarah al-ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarah az-zimmah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fikih disebut *al-ijarah*.(Abdur & dkk, 2015).

Berdasarkan pengertian tersebut di atas dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah pengambilan manfaat sesuatu benda dimana bendanya tidak berkurang sama sekali, sehingga bendanya masih tetap utuh. yang pindah hanyalah manfaat barang seperti kontrakan yang memiliki manfaat untuk ditempati dan seorang pembantu yang diambil manfaatnya berupa tenaga atau jasa.

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* adalah kesepakatan antara pemilik barang dan pihak penyewa, pihak penyewa mendapatmanfaat fungsi barang dengan membayar sewa, sedangkan dari pihak pemilik mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa. Dalam melakukan akad diperlukan asas-asas dalam berakad untuk menghindari adanya perselisihan dikemudian.

Dasar Hukum Sewa Menyewa

Transaksi *ijarah* mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Adapun dasar hukum sewa menyewa adalah:

Alquran

Adapun dasar-dasar transaksi *ijarah* dari Al-Quran sebagaimana firman Allah SWT QS. Al-Baqarah 2:233 sebagai berikut: (Mardani, 2013) “*Maka tidak ada dosa atas keduanya dan jika kamu ingin anakmu di susukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah SWT maha melihat apa yang kamu kerjakan*”. Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa menyewa.(Mardani, 2013)

Al-Hadist

Dasar dari Hadist yang diriwayatkan oleh Nabi saw bersabda: “*Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka.*” (HR. Ibnu Majah).(Abdur & dkk, 2015) “*Allah berfirman, Ada tiga orang yang Aku menjadi musuhnya pada hari kiamat, seseorang yang memberi janji kepada-Ku kemudian mengkhianati, seseorang yang menjual orang merdeka, lalu memakan hartanya, dan seseorang yang mempekerjakan seorang pekerja, lalu pekerja itu telah menyelesaikan pekerjaannya, tetapi ia tidak memberikan upahnya*” (Riwayat al-Bukhari).

Pendapat Ulama

Al-ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam islam. Hukum asalnya menurut jumbuh ulama adalah *mubah* atau boleh bila dilaksanakan sesuai adengan ketentuan yang ditetapkan ijmak ulama.(Abdur & dkk, 2015) Menyewakan barang hukumnya diperbolehkan oleh semua ulama. Akadnya harus dikerjakan oleh kedua belah pihak, setelah akadnya sah maka salah satunya tidak boleh membatalkannya, meskipun karena suatu *uzur*, kecuali terdapat sesuatu yang mengharuskan akad menjadi batal, seperti terdapat cacat pada barang yang disewakan. Misalnya, seseorang yang menyewa rumah, lalu di dapati bahwa rumah tersebut sudah rusak atau akan dirusak sesudah akad atau budak yang disewakan sakit atau yang menyewakan mendapati cacat pada uang sewaan. Jika demikian, bagi yang menyewakan boleh memilih *khiyar* antara di teruskan atau tidak persewaan tersebut.(Syaikh al-Allamah Muhammad, 2004)

Rukun sewa menyewa

Menurut hanafiyah rukun *al-ijarah* hanya satu yaitu ijab dan kabul dari dua belah pihak yang bertransaksi.(Abdur & dkk, 2015) Menurut Mardani *al-ijarah* adalah.(Mardani, 2013).Pihak yang menyewa Pihak yang menyewakan. Benda yang di ijarahkan dan Akad

Syarat sewa menyewa

Adapun syarat-syarat *al-ijarah* sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen diantaranya sebagai berikut: Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al-ijarah*. Manfaat yang menjadi objek *al-ijarah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Objek *al-ijarah* itu boleh diserahkan dan di gunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Objek *al-ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh *syara*. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa Objek *al-ijarah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan Upah atau sewa dalam *al-ijarah* harus jelas, tertentu

Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa.

Menurut al-Kasani dalam kitab al-Badi'i al-Sha'i, menyatakan bahwa akad *al-ijarah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut: Objek *al-ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang di sewa hilang. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu di kembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang di sewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya. Wafatnya salah seorang yang berakad. Apabila unsur dari salah satu pihak, seperti rumah yang di sewakan di sita negara karena terkait adanya hutang, maka akad *al-ijarah* batal.

Pengembalian Barang Sewaan

Menurut Sayyid Sabiq jika akad *al-ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti kendaraan semula. Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika *al-ijarah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terima seperti, barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad *al-ijarah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa sengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.(Abdur & dkk, 2015)

Maslahat

Dalam *muamalah* dikenal adanya prinsip kemaslahatan, dimana *maslahah*, secara bahasa atau etimologi berarti kemanfaatan, kebaikan, kepentingan. Dalam bahasa Indonesia sering disebut *maslahat* (lawan dari kata mafsadat) yang berarti selalu mendatangkan kebaikan,

keselamatan, faedah, guna. Kemaslahatan berarti kegunaan, kebaikan, manfaat, kepentingan. (Dahlan, 2007)

Kemaslahatan itu berasal dari kata *al-maslahah*- *mursalah* yaitu kemaslahatan umum yang bersifat mutlak. Menurut istilah para ahli ushul fikih ialah suatu kemaslahatan dimana syar'i tidak mensyariatkan suatu hukum untuk merealisasikan kemaslahatan itu dan tidak ada dalil yang menunjukkan atas pengakuannya atau pembatalannya. Maslahat ini disebut mutlak karena ia tidak terikat oleh dalil yang mengakuinya dan dalil yang membatalkannya. (Abdul W. H., 1994)

Imam Al-Ghazali memberikan penjelasan tentang *maslahah* ialah suatu gambaran manfaat atau menghindarkan kemudaratannya, dalam hal ini memelihara tujuan syara, yaitu agama, jiwa, akal, keturunan dan harta. (Abdur R. D., 2014) Kerja manusia itu ada yang membawa kepada *maslahat* maupun *mafsadat*, ada yang untuk kepentingan duniawi dan ada yang untuk kepentingan ukrawi. Seluruh yang *maslahat* diperintahkan oleh syariah dan seluruh yang *mafsadat* dilarang oleh syariah. Setiap kemaslahatan memiliki tingkat-tingkat tertentu tentang kebaikan dan manfaatnya serta pahalanya, dan setiap kemafsadatan juga tingkat-tingkatnya dalam keburukan dan kemudaratannya. (A. Djazuli, 2010)

Metode maslahat ini, dalam ilmu fikih dikenal ada tiga macam *maslahat*, yakni: *Maslahah mu'tabarah*, adalah *maslahat* yang diungkapkan langsung baik dalam Alquran maupun dalam hadits. Misalnya diperintahkan untuk berjihad untuk memelihara agama dari rongrongan musuhnya, diwajibkan hukuman qisash untuk menjaga kelestarian jiwa, ancaman hukuman atas peminum khamar untuk memelihara akal, ancaman hukuman zina untuk memelihara kehormatan dan keturunan, serta ancaman hukum mencuri untuk menjaga harta.

Maslahah mulghah, adalah sesuatu yang dianggap *maslahah* oleh akal pikiran, tetapi dianggap palsu karena kenyataannya bertentangan dengan ketentuan syariat. Misalnya, anggapan bahwa menyamakan pembagian warisan antara anak laki-laki dan anak wanita adalah *maslahah*. Akan tetapi kesimpulan seperti itu bertentangan dengan ketentuan syariat, yaitu QS. surah An-Nisa" ayat 11 yang menegaskan bahwa pembagian anak laki-laki dua kali pembagian anak perempuan. Adanya pertentangan itu menunjukkan bahwa apa yang dianggap *maslahah* itu bukan *maslahah* disisi Allah SWT.

Maslahah mursalah, adalah *maslahat* yang tidak ditetapkan oleh kedua sumber tersebut dan tidak pula bertentangan dengan keduanya. Pembahasan ini yang atau *maslahat* seperti ini terdapat dalam masalah-masalah *muamalah* yang tidak ada ketegasan dalam hukumnya dan tidak pula ada bandingannya dalam Alquran dan Sunah untuk dapat dilakukan analogi. Contohnya, peraturan lalu lintas dengan segala rambu-rambunya. Peraturan seperti itu tidak ada dalil khusus yang mengaturnya, baik dalam Alquran maupun dalam Sunah Rasulullah saw. Namun peraturan seperti itu sejalan dengan tujuan syari"at yaitu dalam hal ini adalah untuk memelihara jiwa dan harta. (Satria, 2017)

Macam-Macam Maslahat

Sedangkan macam-macam maslahat dengan meninjau dari beberapa segi yaitu: (Abdur R. D., 2014) Ditinjau dari tingkat kekuatan *al-maslahah* Imam asy-Syatibi menjelaskan, seluruh ulama sepakat menyimpulkan bahwa Allah SWT menetapkan berbagai ketentuan syariat dengan tujuan untuk memelihara lima unsur pokok manusia, yang biasa juga disebut dengan tujuan-tujuan *syarak*.

Ditinjau dari segi pemeliharaan *al-maslahah*

Ditinjau dari segi pemeliharaan *al-maslahah*, diantaranya:

Al-maslahah ad-daruriyyah, adalah *kemaslahatan* yang memelihara kelima unsur pokok (agama, jiwa, akal, keturunan dan harta) di atas yang keberadaannya bersifat mutlak dan tidak bisa diabaikan.

Al-maslahah al-hajiyyah, adalah kemaslahatan sekunder atau sesuatu yang diperlukan seorang untuk memudahkan menjalani hidup dan menghilangkan kesulitan dalam rangka memelihara lima unsur pokok diatas.

Al-maslahah al-tahsiniyyah, adalah kemaslahatan tersier atau memelihara kelima unsur pokok di atas dengan cara meraih dari menetapkan hal-hal yang pantas dan layak dari kebiasaan-kebiasaan hidup yang baik, serta menghindarkan sesuatu yang dipandang sebaliknya oleh akal yang sehat.

Ditinjau dari cakupan *al-maslahah*

Ditinjau dari cakupan *al-maslahah*. Jumhur ulama membagi *al-maslahah* kepada tiga bagian, yaitu: *Al-maslahah* berkaitan dengan semua orang. Contoh menjatuhkan hukuman mati terhadap pembuat bid'ah merupakan kemaslahatan yang berhubungan dengan semua orang. Sebab akibat perbuatannya itu dapat menimbulkan kemudharatan bagi semua orang. *Al-maslahah* yang berkaitan dengan mayoritas orang, tetapi tidak bagi semua orang. Contoh, orang yang mengerjakan bahan baku pesanan orang lain untuk dijadikan sebagai barang jadi atau setengah jadi, wajib menggantikan bahan baku yang rusak. Kewajiban ini diberlakukan jika kenyataan menunjukkan pada umumnya penerima pesanan tidak berhati-hati dalam pekerjaannya.

Adapun yang berkaitan dengan orang-orang tertentu. Hal ini sebenarnya jarang terjadi, seperti adanya kemaslahatan bagi seorang istri agar hakim menetapkan keputusan *fasakh*, karena suaminya dinyatakan hilang.

Ditinjau dari ada dan tidaknya perubahan pada *al-maslahah*

Al-maslahah yang mengalami perubahan sejalan dengan perubahan waktu, atau lingkungan atau orang-orang yang menjalaninya. Hal ini dapat terjadi hanya pada masalah-masalah yang berkaitan dengan *muamalah* dan kebiasaan.

Kemaslahatan yang tidak pernah mengalami perubahan dan bersifat tetap sampai akhir zaman. Kemaslahatan ini bersifat tetap walaupun waktu, lingkungan dan orang-orang yang berhadapan dengan kemaslahatan tersebut telah berubah. Kemaslahatan yang tidak berubah ini berkaitan masalah-masalah ibadah. Apabila yang masalah itu banyak dan harus dilakukan salah satunya pada waktu yang sama, maka lebih baik dipilih yang paling maslahat. (A.Djazuli, 2010) Hal ini sesuai dengan QS. al-A,,raaf ayat 145, berfirman: "Perintahkanlah kepada umatmu untuk mengambil yang paling baik." (QS. al-A,,raaf: 145)

Macam-Macam Maslahat

Sedangkan macam-macam maslahat dengan meninjau dari beberapa segi yaitu: (Abdur R. D., 2014) Ditinjau dari tingkat kekuatan *al-maslahah* Imam asy-Syatibi menjelaskan, seluruh ulama sepakat menyimpulkan bahwa Allah SWT menetapkan berbagai ketentuan syariat dengan tujuan untuk memelihara lima unsur pokok manusia, yang biasa juga disebut dengan tujuan-tujuan *syarak*.

Ditinjau dari segi pemeliharaan *al-maslahah*

Ditinjau dari segi pemeliharaan *al-maslahah*, diantaranya:

Al-maslahah ad-daruriyyah, adalah kemaslahatan yang memelihara kelima unsur pokok (agama, jiwa, akal, keturunan dan harta) di atas yang keberadaannya bersifat mutlak dan tidak bisa diabaikan.

Al-maslahah al-hajiyyah, adalah kemaslahatan sekunder atau sesuatu yang diperlukan seorang untuk memudahkan menjalani hidup dan menghilangkan kesulitan dalam rangka memelihara lima unsur pokok diatas.

Al-maslahah al-tahsiniyyah, adalah kemaslahatan tersier atau memelihara kelima unsur pokok di atas dengan cara meraih dari menetapkan hal-hal yang pantas dan layak dari kebiasaan-kebiasaan hidup yang baik, serta menghindarkan sesuatu yang dipandang sebaliknya oleh akal yang sehat.

Ditinjau dari cakupan *al-maslahah*

Ditinjau dari cakupan *al-maslahah*. Juhur ulama membagi *al-maslahah* kepada tiga bagian, yaitu: *Al-maslahah* berkaitan dengan semua orang. Contoh menjatuhkan hukuman mati terhadap pembuat bid'ah merupakan kemaslahatan yang berhubungan dengan semua orang. Sebab akibat perbuatannya itu dapat menimbulkan kemudharatan bagi semua orang. *Al-maslahah* yang berkaitan dengan mayoritas orang, tetapi tidak bagi semua orang. Contoh, orang yang mengerjakan bahan baku pesanan orang lain untuk dijadikan sebagai barang jadi atau setengah jadi, wajib menggantikan bahan baku yang rusak. Kewajiban ini diberlakukan jika kenyataan menunjukkan pada umumnya penerima pesanan tidak berhati-hati dalam pekerjaannya.

Adapun yang berkaitan dengan orang-orang tertentu. Hal ini sebenarnya jarang terjadi, seperti adanya kemaslahatan bagi seorang istri agar hakim menetapkan keputusan *fasakh*, karena suaminya dinyatakan hilang.

Ditinjau dari ada dan tidaknya perubahan pada *al-maslahah*

Al-maslahah yang mengalami perubahan sejalan dengan perubahan waktu, atau lingkungan atau orang-orang yang menjalaninya. Hal ini dapat terjadi hanya pada masalah-masalah yang berkaitan dengan *muamalah* dan kebiasaan.

Kemaslahatan yang tidak pernah mengalami perubahan dan bersifat tetap sampai akhir zaman. Kemaslahatan ini bersifat tetap walaupun waktu, lingkungan dan orang-orang yang berhadapan dengan kemaslahatan tersebut telah berubah. Kemaslahatan yang tidak berubah ini berkaitan masalah-masalah ibadah. Apabila yang *maslahah* itu banyak dan harus dilakukan salah satunya pada waktu yang sama, maka lebih baik dipilih yang paling *maslahat*. (A. Djazuli, 2010) Hal ini sesuai dengan QS. al-A., raaf ayat 145, berfirman: "Perintahkanlah kepada umatmu untuk mengambil yang paling baik." (QS. al-A., raaf: 145)

Demikian pula sebaliknya apabila menghadapi *mafsadat* pada waktu yang sama, maka harus didahulukan *mafsadah* yang paling buruk akibatnya. Apabila berkumpul antara *maslahat* dan *mafsadat*, maka yang harus dipilih yang *maslahatnya* (lebih kuat), dan apabila sama banyaknya atau sama kuatnya maka menolak *mafsadat* lebih utama dari meraih *maslahat*, sebab menolak *mafsadat* itu sudah merupakan kemaslahatan. Hal ini sesuai dengan kaidah. "Menolak kemudharatan lebih utama dari pada meraih kemaslahatan."

Adapun sebagian kemaslahatan dunia dan kemafsadatan dunia dapat diketahui dengan akal sehat, dengan pengalaman dan kebiasaan-kebiasaan manusia. Sedangkan kemaslahatan dunia dan akhirat tidak bisa diketahui kecuali dengan syariah, yaitu melalui dalil syarak baik Alquran, Sunnah, *Ijmak*, *Qiyas* yang di akui (*muktabar*) dan istilah yang *sahih* (akurat). (A. Djazuli, 2010)

Metode *Tarjih Maslahat*

Melihat dasar dalam *tarjih* yaitu dengan melihat mekanisme ketetapan nilai. Dalam hal mekanisme tersebut yaitu dengan menimbang kadar *maslahat-mafsadat* pada asal dan pada efek yang mungkin timbul, kategori peringkat *maqasid al-syari'ah* (*daruriyyat*, *hajiyyat*, *tahsiniyyat*) serta dalam konteks penetapan hukum secara kasuistik (*tahqiq al-manat*). Untuk melihat kadarmaslahat-mafsadat pada suatu perbuatan dapat dipertimbangkan dengan memerhatikan tiga hal berikut: *Mafsadat* sampai pada tingkat *hajiyyat*, *daruriyyat* sehingga berakibatkan timbulnya kesempitan dan kesukaran. *Mafsadat* bersifat pasti atau mendekati pasti sehingga tidak mungkin dihindari tanpa meninggalkan perbuatan itu. *Mafsadat* bersifat umum (bukan aspek tertentu saja) dan kepentingan orang banyak (bukan individu).

Secara *tahqiq al-manat* adalah cara yang dirumuskan ulama untuk menemukan *illat*, baik *mansusah* maupun *mustanbatah*. Menurut Abdul al-Rahman al-Zaydi metode ini merupakan pengamatan terhadap efek dan realita. (M. Jafar, 2017)

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah metode yang digunakan dalam aktivitas penelitian misalnya mahasiswa yang melakukan penelitian untuk menyusun skripsi, thesis, atau disertasi. (Beni & H.Yana, 2018) Metode penelitian dapat diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. (Sugiyono, 2008) Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif lapangan dimana peneliti terjun langsung ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang suatu fenomena dalam suatu keadaan ilmiah. Dalam hal ini yang menjadi fokus peneliti adalah para pemilik kontrakan, peneliti terjun langsung mewawancarai beberapa pemilik kontrakan juga penyewa kontrakan yang berkepentingan dalam proses penelitian. Data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Hal itu disebabkan oleh adanya penerapan metode kualitatif. Selain itu, semua yang dikumpulkan berkemungkinan menjadi kunci terhadap apa yang sudah diteliti. Dengan demikian, laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. (Lexy J, 2017)

Desain Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, maka desain penelitian ini termasuk pada metode deskriptif kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi. (Beni & H.Yana, Metode Penelitian, 2018)

Kriteria data dalam penelitian kualitatif adalah data yang pasti, yaitu data yang sebenarnya terjadi sebagaimana adanya, bukan data yang sekedar terlihat, terucap, melainkan data yang mengandung makna dibalik yang terlihat dan terucap tersebut. Untuk mendapatkan data yang pasti, diperlukan berbagai teknik data dan berbagai teknik pengumpulan data. (Beni & H.Yana, Metode Penelitian, 2018) Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yang berdasarkan pada data maupun informasi yang berkaitan dengan *urbun* dalam sewa menyewa kontrakan.

Sumber Data Penelitian

Data merupakan keterangan-keterangan tentang suatu hal, dapat berupa sesuatu hal yang diketahui atau yang dianggap atau anggapan. Atau sesuatu fakta yang digambarkan lewat angka, simbol, kode, dan lain-lain. (Iqbal, 2002) Sumber data penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data Primer yaitu data yang didapatkan dari sumber pertama baik dari individu atau perorangan. *Data Sekunder, yaitu data yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer dalam bentuk tabel-tabel atau diagram atau data yang diperoleh melalui catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian.* (Husein, 2005)

Teknik analisis data

Dalam tahap ini, data akan dianalisis menggunakan data analisis kualitatif yaitu metode induksi. (Lexy J, 2017) Teknik Analisis data adalah suatu metode atau cara untuk mengolah sebuah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan juga bermanfaat untuk menemukan solusi permasalahan, yang terutama adalah masalah yang tentang sebuah penelitian. Atau analisis data juga bisa diartikan sebagai kegiatan yang dilakukan untuk merubah data hasil dari sebuah penelitian menjadi informasi yang nantinya bisa dipergunakan untuk mengambil sebuah kesimpulan.

Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang akan di wawancara. Bila jawaban yang di wawancarai setelah dianalisis terasa belum memuaskan, maka peneliti akan melanjutkan pertanyaan lagi sampai tahap tertentu, diperoleh data yang dianggap kredibel.

Miles dan Huberman (1984), mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu: seperti hasil wawancara dan dokumentasi. (Husein, 2005)

Data merupakan keterangan-keterangan tentang suatu hal, dapat berupa sesuatu hal yang diketahui atau yang dianggap atau anggapan. Atau sesuatu fakta yang digambarkan lewat angka, simbol, kode, dan lain-lain. (Iqbal, 2002) Sumber data penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder Data Primer yaitu data yang didapatkan dari sumber pertama baik dari individu atau perorangan Data Sekunder, yaitu data yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan oleh pihak pengumpul data primer dalam bentuk tabel-tabel atau diagram atau data yang diperoleh melalui catatan-catatan atau dokumen yang berkaitan dengan penelitian. (Husein, 2005)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akad Sewa Kontrakan Menggunakan Uang Muka

Akad sewa menyewa kontrakan menggunakan uang muka dilakukan oleh pemilik kontrakan. selaku penyewa kontrakan dengan lafal yang sederhana. Bahasa yang digunakan ketika melakukan ijab dan qabul sewa menyewa kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi adalah bahasa Indonesia dan bahasa Sunda, sesuai dengan kebiasaan sehari-hari masyarakat Cikarang Pusat.

Pembayaran sewa kontrakan menggunakan uang muka

Pembayaran sewa kontrakan menggunakan uang muka merupakan hal yang biasa dilakukan di Kecamatan cikarang pusat. Sewa menyewa menggunakan uang muka telah menjadi kebiasaan masyarakat dalam menyewakan kontrakan dengan sistem pembayaran perbula

Berdasarkan hasil wawancara, ada penyewa yang setuju dan tidak setuju dengan pembayaran sewa kamar kamar kontrakan menggunakan uang muka. Penyewa setuju dengan adanya penerapan uang muka karena uang muka sebagai jaminan sewa kontrakan agar kontrakan yang telah dipesan tidak ditawarkan kepada orang lain. Sedangkan penyewa yang tidak setuju atau kurang setuju dengan penerapan uang muka karena dikhawatirkan terjadi pembatalan dikemudian hari dan uang muka tidak dikembalikan, selain itu ada pemilik kontrakan yang memintauang muka terlalu mahal sehingga memberatkan bagi penyewa. Dalam hal ini penyewa telah mengetahui sistem pembayaran uang muka.

Kuitansi pembayaran uang muka

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

Hak dan kewajiban para pihak

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

Analisis Masalah Terhadap Pelaksanaan *Urbun*

Maslahat yang terjadi dengan adanya uang muka dalam sewa menyewa. Untuk melihat suatu perbuatan yang dilakukan oleh manusia itu mengandung maslahatnya kuat, cara melihatnya dengan cara *tajrih maslahat*. Hal ini dikaitkan perbuatan *Muamalah* yang dilakukan oleh sesama manusia. Dimana dalam bermuamalah banyak sekali kegiatan yang dilakukan, salah satunya sewa menyewa dengan menggunakan uang muka, yang aturan dan sistem pelaksanaannya dilihat dari kepribadian seseorang, salah satunya dengan sikap jujur dari dua belah pihak. Bahwasannya suatu zaman dulu dengan zaman sekarang berbeda. Zaman sekarang dalam transaksi harus ada akad yang jelas dalam bermuamalah, seperti dalam sewa menyewa

yang ditandai dengan adanya uang muka. Serta diikuti oleh suatu perbuatan yang dilakukan sudah menjadi kebiasaan bagi sesama manusia. Seperti menurut pendapat Wabbah Az-Zuhaili, membolehkan adanya sistem uang muka ini dan halal dilakukan berdasarkan tradisi yang berkembang. (Wabbah, 2011)

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kontrak di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi.

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

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. (Muhammad b. b.-T., 2007)

Mengenai hukum uang muka, para ulama fiqh berbeda pendapat. Menurut jumur ulama hukum uang muka 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 (Wabbah, 2011)

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 *khiyar*, karena pembeli mengembalikan barang tanpa menyebutkan waktu tertentu sehingga syarat ini juga tidak sah.

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.*" (Ibnu, 2008)

Menurut Wabbah Al-Zuhaili, jual beli dengan *urbun* itu sah dan halal dilakukan berdasarkan 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. (Wabbah, 2011)

Dari perbedaan pendapat ulama di atas, 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.

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 kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cidera janji antara pihak pemilik Kontrakan dan penyewa

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. (Abdur & dkk, 2015) 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 manfaat, dan *ijarah* atas pekerjaan, yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah pekerjaan.

Ijarah yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik kontrakan dalam sewa menyewa kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi adalah *ijarah* atas manfaat. Mayoritas pemilik kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi kontrakan menggunakan sistem pembayaran perbulan, namun ada beberapa pemilik kontrakan yang menyewakan kontrakan dengan sistem pembayaran pertahun. Pemilik kontrakan yang menyewakan kontrakan secara setahun, tidak meminta uang muka sebagai tanda jadi sewa kontrakan, uang sewa kontrakan yang diminta dibayarkan langsung penuh dan mulai dihitung menempati kontrakan sesuai tanggal pembayaran. Sedangkan pemilik kontrakan yang menyewakan kontrakan dengan sistem pembayaran perbulan meminta uang muka sebagai tanda jadi menyewa kontrakan.

Akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik kontrakan dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa sunda, agar penyewa dan pemilik kontrakan saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad *ijarah*.

Pembayaran uang muka dilakukan dengan membayar sebagian uang sewa diawal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa kontrakan, 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 kontrakan. Namun, penerapan uang muka dalam sewa menyewa kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi adalah hal yang lumrah dan merupakan kebiasaan bagi pemilik kontrakan yang menyewakan kontrakan dengan sistem pembayaran perbulan.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi, praktek uang muka dalam sewa menyewa kontrakan yang dilakukan dengan cara yang berbeda-beda walaupun tujuannya sama

KESIMPULAN

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

Pembayaran uang muka dalam penyewaan kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi merupakan hal yang lumrah dan menjadi kebiasaan bagi pemilik kontrakan yang menyewakan kontrakan dengan sistem pembayaran perbulan. Akad sewa menyewa kontrakan dilakukan oleh pemilik kontrakan dan masyarakat selaku penyewa kontrakan dengan lafal yang sederhana. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa Sunda. Praktek uang muka dalam sewa menyewa kontrakan yang dilakukan dengan empat cara, yaitu *pertama* penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kontrakan, *kedua* penerapan sistem uang muka kembali secara penuh walaupun penyewa batal penyewa kontrakan, *ketiga* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan bersyarat, yaitu penyewa yang ingin membatalkan sewa kontrakan mencari pengganti atau penyewa baru, *keempat* penerapan sistem uang muka akan kembali dengan kesepakatan yang

baru, Sebagian pemilik kontrakan memberikan kuitansi ketika pembayaran telah lunas. Hal ini dilakukan karena adanya rasa saling percaya antara pemilik kontrakan dan penyewa.

Ditinjau dari hukum islam, sewa menyewa kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi hukumnya sah karena sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*). Hukum pembayaran uang muka dalam penyewaan kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Karena pembayaran uang muka dalam penyewaan kontrakan di Kecamatan Cikarang Pusat Kabupaten Bekasi merupakan kebiasaan bagi pemilik kontrakan yang menyewakan kontrakan dengan sistem pembayaran perbulan. Selain itu uang muka dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi atau cidera janji antara pihak pemilik kontrakan dan penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009)
- A. Djazuli. *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta : Kencana Media Group, 2010), 27. Ahmad Supendi, *Pelaksanaan Penimbangan Dalam Jual Beli Buah Kelapa Sawit*
- Abdur Rahman Al-Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015)
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, (Jakarta: AMZAH, 2010)
- Abdur Rahman Dahlan. *Ushul Fiqh* (Jakarta : Amzah, 2014)
- Abdurrahmat Fathoni, *Metode Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, cet. Ke-10 (Jakarta : PRineka Cipta, 2010)
- Beni Ahmad Saebani dan H. Yana Sutisna, *Metode Penelitian* (Bandung: Pustaka Setia, 2018)
- Dahlan Tamrin. *Filsafat Hukum Islam* (Malang : UIN Malang, 2007)
- Dedi Achmadi Arifin dkk. *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa- menyewa Rumah* (Jakarta : Prandemedia Group , 2014)
- Ghufran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konseptual*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002)
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997), 35. Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2005)
- Iqbal Hasan, *Metodologi Penelitian dan Aplikasi*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2002)
- Ibn Abdul Bari, *Istizkar*, (Beirut, Darul Qabah, 1993)
- Ibn Hajar, *Fathul Bari*, (Kairo: Darul Masr, 2011)
- Lexy J. Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Ekomomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana Premadamedia Group, 2012)
- Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensklopedia Islam Al-Kamil*, diterjemahkan Achmad Munir Badjeber, dkk, Cet Ke-1, (Jakarta : Daurus Sunah Press, 2007)
- Muhammad, *Aspek Hukum Dalam Muamalat*. (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2007)
- M. Jafar. *Kriteria Sadd Al-Dhari'ah Dalam Epistemologi Hukum Islam*, Disertasi Mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017
- Nurul Huda, dkk. *Ekonomi Makro Islam Pendekatan Teoritis* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013)
- Satria Effendi M. Zein. *Ushul Fiqh* (Jakarta : Kencana, 2017)
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Nor Hasanuddin, Cet ke-2, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2007)
- Syaikh Faishal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasan Nailul Authur*, diterjemahkan Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah, Cet kw-1, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006)
- Syafe'i Rachmat. *Fiqh Muamalah Cet 1* (Bandung : Pustaka Setia, 2001), 121. Syaikh al-

- Allamah Muhammad bin Abdurrahman al-Dimasyqi, *Fiqh Empat Mazbah*, (Bandung: Hasyimi Press, 2004)
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Nor Hasanuddin, Cet ke-2, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2007)
- Satria Effendi M. Zein. *Ushul Fiqh* (Jakarta : Kencana, 2017).

