

**UANG MUKA PADA TRANSAKSI JUAL BELI DAN SEWA
MENYEWA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

(Studi Kasus di Toko Roti & Donat Af' dzol Bakery Karangrejo Tulungagung dan
Rumah Kost Srigading Plosokandang Tulungagung)

TESIS

Disusun dalam rangka untuk memenuhi salah satu persyaratan menempuh Sarjana
Strata 2 Magister (S-2) Hukum Ekonomi Syariah (HES) pada Program
Pascasarjana IAIN Tulungagung



Oleh

**ASHIMA FAIDATI
NIM. 2842134002**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
PROGRAM PASCASARJANA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI TULUNGAGUNG
2015**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tesis dengan judul: **Uang Muka pada Transaksi Jual Beli dan Sewa menyewa dalam Perspektif Hukum Islam yang ditulis oleh Ashima Faidati ini telah diperiksa dan disetujui untuk di ujikan.**

Pembimbing	Tanggal	Tanda Tangan
1. Dr. H. Teguh, M.Ag		1.
2. Dr. H. Asmawi, M.Ag		2.

PENGESAHAN

Tesis dengan judul: **Uang Muka pada Transaksi Jual Beli dan Sewa menyewa dalam Perspektif Hukum Islam** yang ditulis oleh **Ashima Faidati NIM. 2842134002** ini telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Tesis Program Pascasarjana IAIN Tulungagung pada Jum'at 14 Agustus 2015 dan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Syariah (M.Sy).

DEWAN PENGUJI

1. Ketua/Penguji : Dr. Ahmad Tanzeh
2. Sekretaris/Penguji : Dr. Abad Badruzaman, M.Ag
3. Penguji I : Dr. Iffatin Nur, M.Ag
4. Penguji II : Dr. Nur Aini Latifah, M.M.

Tulungagung, 24 Agustus 2015

Mengetahui,
IAIN Tulungagung
Rektor,

Mengesahkan,
Program Pascasarjana IAIN Tulungagung
Direktur,

Dr. Maftukhin, M.Ag
NIP. 19670717 200003 1 002

Prof. Dr. H. Ahmad Patoni, M.Ag
NIP. 19600524 199103 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Ashima Faidati
Tempat Tgl. Lahir : Kediri, 17 Maret 1989
NIM : 2842134002
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Institusi : Program Pascasarjana IAIN Tulungagung

Dengan ini menyatakan bahwa TESIS dengan judul: **Uang Muka pada Transaksi Jual Beli dan Sewa menyewa dalam Perspektif Hukum Islam** secara keseluruhan adalah benar-benar hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Tulungagung, 29 Juli 2015

Saya yang menyatakan

ASHIMA FAIDATI

MOTTO

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ

بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

“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.”

(Q.S. al-Baqarah 282)

PERSEMBAHAN

“...kaki yang akan berjalan lebih jauh, tangan yang akan berbuat lebih banyak, mata yang akan menatap lebih lama, leher yang akan lebih sering melihat ke atas, lapisan tekad yang seribu kali lebih keras dari baja, dan hati yang akan bekerja lebih keras, serta mulut yang akan selalu berdoa...” - 5cm.

Segala puji bagi Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang bagi seluruh hamba-Nya. Dia yang telah membimbing manusia dengan Hidayah-Nya menuju jalan yang benar dan lurus. Alhamdulillah, atas limpahan kasih dan sayang-Nya sehingga pada saatnya penulis dapat menyelesaikan TESIS ini pada waktunya.

Ku persembahkan karya ini...

Dengan wajah datar menyimpan kegelisahan atautkah perjuangan yang tak pernah ku ketahui, namun tenang temaram dengan penuh kesabaran dan pengertian luar biasa, imam ku pangeran surgaku tercinta yang telah memberikan segalanya untukku; Muhammad Nur Hakim.

Para malaikat kecilku semoga kalian tumbuh kembang menjadi anak-anak yang salih dan penuh berkah; Noba Ahmad el Hakim dan sang Adik.

Ayahanda dan Ibunda, Bapak dan Mamak mertua, yang tidak pernah bosan mendo'akan dengan tulus ikhlas dan senantiasa memberikan dukungan baik secara moril maupun materiil. Terimakasih untuk segala pengorbanan, kesabaran dan canda tawa bersama; Muhsin Ghozali, St Qomariyah & Ali Murtado, Sairah.

Kepada Saudara-saudaraku, terima kasih tiada tara atas segala support yang telah diberikan

Dosen pembimbing yang telah mendampingi sampai selesainya Tesis ini; Bapak Teguh & Bapak Asmawi.

Dan teman-temanku mahasiswa IAIN Tulungagung khususnya program studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2013.

Akhir kata, semoga TESIS ini membawa kemanfaatan. Jika harus kuceritakan di atas kertas, entah berapa banyak yang dibutuhkan untuk ucapkan terima kasih...

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya. Shalawat serta salam semoga abadi tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad saw yang telah membimbing umatnya ke jalan yang benar dan di ridloi Allah SWT sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir berupa tesis yang berjudul **Uang Muka pada Transaksi Jual Beli dan Sewa menyewa dalam Perspektif Hukum Islam.**

Penulis menyadari dalam penyusunan tesis ini tidak dapat terlepas dari bantuan, bimbingan, dan arahan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis tidak lupa menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Dr. Maftukhin, M.Ag. selaku Ketua Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung.
2. Prof. Dr. H. Ahmad Patoni, M.Ag selaku Direktur Program Pascasarjana IAIN Tulungagung yang telah memotivasi penyusunan Tesis ini.
3. Dr. H. Teguh, M.Ag selaku dosen pembimbing. Suatu kehormatan bagi penulis menjadi mahasiswa bimbingan beliau berdua yang telah memberikan ilmu dan bimbingan dalam bentuk pengarahan dan saran selama penyusunan tesis.
4. Dr. H. Asmawi, M.Ag. selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam pengerjaan tesis ini dengan penuh kesabaran.
5. Kepada pemilik toko roti dan donat af' dzol bakery dan karyawan serta Ibu Siti Maisaroh pemilik rumah kost dan para penghuni kost yang telah berkenan menjadi responden pada penelitian ini.
6. Keluargaku yang selalu mensupport dalam segala hal.

7. Teman-teman prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (HES) angkatan 2013.
8. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebut satu persatu yang telah banyak membantu selama penulis menempuh studi pada program pascasarjana IAIN Tulungagung.

Penulis menyadari bahwa dalam analisis maupun dalam penyajian tesis ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu kritik dan saran demi penyempurnaan penulisan tesis ini sangat penulis harapkan.

Akhirnya penulis berharap, semoga hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua dan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan.

Tulungagung, 29 Juli 2015

Penulis

Ashima Faidati
NIM. 2842134002

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Nama-nama anggota Af' dzol Bakerey	79
---	----

DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Kontrak Ijarah.....	44
Bagan 2. Paradigma Penelitian	56

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	1. Pedoman Observasi
Lampiran	2. Pedoman Wawancara
Lampiran	3. Daftar Informan
Lampiran	4. Dokumentasi penelitian
Lampiran	5. Biodata Penulis
Lampiran	6. Surat Ijin Penelitian
Lampiran	7. Surat Keterangan Penelitian
Lampiran	8. Kartu Bimbingan

PEDOMAN TRANSLITERASI

1. Di dalam naskah tesis ini banyak dijumpai dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab di tulis dengan huruf Latin. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut :

ARAB		LATIN	
Kons.	Nama	Kons.	Keterangan
			Tidak dilambangkan (harf madd)
	B	B	Be
	T	T	Te
	Ts	Th	Te dan Ha
	J	J	Je
	Ch	ḥ	Ha (deangan titik dibawah)
	Kh	Kh	Ka dan Ha
	D	D	De
	Dz	Dh	De dan Ha
	R	R	Er
	Z	Z	Zet
	S	S	Es
	Sy	Sh	Es dan Ha
	Sh	ṣ	Es (dengan titik dibawah)
	Dl	ḍ	De (dengan titil dibawah)
	Th	ṭ	Te (dengan titik dibawah)
	Dh	ḏ	Zet (dengan titik dibawah)
	‘	‘	Koma terbalik diatas
	Gh	Gh	Ge dan Ha
	F	F	Ef
	Q	Q	Qi
	K	K	Ka

	L	L	El
	M	M	Em
	N	N	En
	W	W	We
	H	H	Ha
	A	‘	Apostrof
	Y	Y	Ye

2. Vokal rangkap atau diftong bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dengan huruf, transliterasinya dalam tulisan Latin dilambangkan dengan gabungan huruf sebagai berikut :
 - a. Vokal rangkap () dilambangkan dengan gabungan huruf *aw*, misalnya *al-yawm*
 - b. Vokal rangkap () dilambangkan dengan gabungan huruf *ay*, misalnya : *al-bayt*
3. Vokal panjang atau *maddah* bahasa arab yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya dalam tulisan latin dilambangkan dengan huruf dan tanda *macron* (coretan horizontal) di atasnya, misalnya (= *al-fāṭiḥah*), (= *al-‘ulūm*), (= *qīmah*).
4. *Syaddah* atau *tasydid* yang dilambangkan dengan tanda *syaddah* atau *tasydid*, transliterasinya dalam tulisan latin dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang bertanda *syaddah* itu, misalnya (= *ḥaddun*), (= *saddun*), (= *ṭayyib*).
5. Kata sandang dalam bahasa arab yang dilambangkan dengan huruf alif-lam, transliterasinya dalam tulisan latin dilambangkan dengan huruf “al”, terpisah dari kata yang mengikuti dan diberi tanda hubung, misalnya (= *al-bayt*), (= *al-samā’*)
6. *Tā’ marbūṭah* mati atau yang dibaca seperti ber-*ḥarakat sukūn*, transliterasinya dalam tulisan latin dilambangkan dengan huruf “h”, sedangkan *ta marbutah* yang hidup dilambangkan dengan huruf “t”, misalnya (= *ru’yat al-hilāl*).
7. Tanda spostrof (‘) sebagai transliterasi huruf hamzah hanya berlaku untuk yang terletak di tengah atau di akhir kata, misalnya (= *ru’yah*), (= *fuqahā’*).

ABSTRAK

Tesis dengan judul: **Uang Muka pada Transaksi Jual Beli dan Sewa menyewa dalam Perspektif Hukum Islam**, disusun oleh Moch. Ashima Faidati NIM. 2842134002, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES), Program Pascasarjana, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung. Pembimbing: Dr. H. Teguh, M.Ag. dan Dr. H. Asmawi, M.Ag.

Kata kunci : Uang Muka, jual beli, sewa menyewa, Hukum Islam.

Konteks penelitian ini adalah menjelaskan masalah status uang muka dalam transaksi jual beli dan sewa menyewa. Akad jual beli dan sewa menyewa yang dibatalkan dan uang muka tidak dikembalikan. Ketentuan mengenai akad telah diatur dalam Al-Qur'an, hadis dan pendapat para ulama yang di dalamnya diatur tentang rukun dan syarat akad, ketentuan obyek akad, pembatalan akad yang diperbolehkan dan yang dilarang.

Penelitian ini terfokus: 1) Bagaimana praktik Uang Muka pada transaksi jual beli roti dan donat Af'dzol Bakery di kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung? 2) Bagaimana praktik Uang Muka pada transaksi jual beli roti dan donat Af'dzol Bakery di kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung dalam perspektif Hukum Islam? 3) Bagaimana praktik Uang Muka pada transaksi sewa menyewa kamar kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung? 4) Bagaimana praktik Uang Muka pada transaksi sewa menyewa kamar kost di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung dalam perspektif Hukum Islam?.

Pada penelitian ini digunakan pendekatan *kualitatif*. Metode pengumpulan data menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Untuk menghindari kesalahan, maka diadakan pemeriksaan keabsahan data dengan teknik *perpanjangan keikutsertaan, kejekan pengamatan, triangulasi* dan *kecukupan referensi*. Kemudian data dianalisis menggunakan tiga langkah pengolahan data yaitu reduksi data, penyajian data selanjutnya diadakan penarikan kesimpulan.

Hasil Kajian Hukum Islam bahwa: Mayoritas ahli fikih berpendapat jual beli dengan uang muka adalah dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut ulama Hanafi jual beli uang muka hukumnya hanya fasid karena cacat terjadi pada harga. Adapun mazhab Maliki dan Syafii batal, sebagian ulama lain mazhab Hambali menyatakan kebolehan uang muka sebagai perjanjian kompensasi berbahaya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha. Prof. Dr. Wahbah al-Zuhayli menyebutkan sah dan halal dilakukan berdasarkan kebiasaan (*'urf*). Karena hadis-hadis yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ini, tidak ada satupun yang sah.

Kesimpulannya, Pemilik toko Af'dzol Bakerey dan pemilik Kost Srigading mengikuti kebiasaan yang ada selama ini, bahwa uang muka sudah biasa menyertai dalam transaksi jual beli dan sewa menyewa. Sehingga mereka selaras dengan pendapat Prof. Dr. Wahbah al-Zuhayli dan sebagian ulama lain mazhab Hambali karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha.

ABSTRACT

Thesis with the title : Down Payment on Purchase and Lease Transactions hire in the Perspective of Islamic Law , prepared by Moch . Ashima Faidati NIM . 2842134002 , Legal Studies Program of Islamic Economics (HES) , Graduate Program , State Islamic Institute (IAIN) Tulungagung. Supervisor: Dr. H. Teguh , M.Ag. and Dr. H. Asmawi , M.Ag.

Keywords : Down Payment , purchase , lease , Islamic law.

The context of this research is to explain the status issue an advance in the buying and selling and renting . Sale and purchase agreement and lease were canceled and the down payment is not returned . The provisions concerning the contract has been set in the Qur'an , the Hadith and the opinion of the scholars who in it is set on the pillars and the terms of the contract , the provisions of the object of the contract , cancellation of the contract are allowed and which are prohibited

This study focused : 1) How is the practice Advances in buying and selling bread and donuts Afdzol Bakery KarangrejoTulungagung districts ? 2) How does the practice Advances in buying and selling bread and donuts Afdzol Bakery KarangrejoTulungagung districts in the perspective of Islamic law ? 3) How does the practice Advances on lease transactions boarding room in the hamlet village SrigadingPlosokandangKedungwaruTulungagung districts ? 4) How does the practice Advances on lease transactions boarding room in the hamlet village SrigadingPlosokandangKedungwaruTulungagung districts in the perspective of Islamic law ?.

In this study used a qualitative approach. Methods of data collection using observation, interviews and documentation. To avoid mistakes, it checks the validity of the data held with the participation of technical extension, keajekan observation, triangulation and the adequacy of reference. Then the data were analyzed using a three-step data processing of data reduction, data presentation were held conclusion.

Results of that study Islamic Law: The majority of jurists argue with advance purchase is prohibited and unauthorized. But according to Hanafi scholars selling an advance ruling only imperfect because defects occur in the price. The Maliki and Shafi'i canceled, some other scholars Hanbali sect claimed permissibility advance as compensation agreements are harmful to others, because of the risk of waiting and the ineffectiveness of effort. Prof. Dr. Wahbah al-Zuhayli mentions legitimate and lawful carried out by customs ('urf). Because hadiths narrated in case of sale and purchase of these, none are valid.

In conclusion, the shop owner and the owner Kost Afdzol Bakerey Srigading follow habits that exist for this , that advances are used to participate in the buying and selling and renting . So that they are aligned with the opinion of Prof. Dr. Wahbah al - Zuhayli and some other scholars Hanbali sect because of the risk of waiting and the ineffectiveness of effort.

:

:

:

(:

(

(

(. , , , ,

.()

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR BAGAN.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	xiii
ABSTRAK.....	xv
DAFTAR ISI.....	xxi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus penelitian.....	9
C. Tujuan penelitian.....	10
D. Kegunaan penelitian.....	11
E. Penegasan Istilah.....	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Deskripsi Teori dan Konsep	16
1. Jual beli	16
a. Pengertian Jual Beli.....	16
b. Landasan Hukum Jual Beli.....	18
c. Syarat dan Rukun Jual Beli.....	20
2. Jual Beli <i>al-Istishnā'</i>	30
a. Pengertian <i>Al-Istishnā'</i>	31
b. Dasar Hukum <i>Istishnā'</i>	35
c. Rukun dan Syarat <i>Istishnā'</i>	35
3. Ijarah (sewa menyewa).....	36
a. Pengertian.....	36
b. Dasar hukumnya.....	38
c. Rukun Ijarah.....	39
d. Syarat Ijarah.....	42
4. <i>al-'Urbūn</i> (Uang muka).....	45
a. Pengertian.....	46
b. Dasar Hukum.....	47
c. Syarat <i>al-'Urbūn</i>	51
d. Karakteristik <i>al-'Urbūn</i>	52
B. Penelitian Terdahulu.....	53
C. Paradigma Penelitian.....	56
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Rancangan Penelitian.....	57
B. Kehadiran Peneliti.....	59

C. Lokasi Penelitian.....	60
D. Sumber data.....	60
E. Teknik Pengumpulan Data.....	63
F. Analisa Data.....	64
G. Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data.....	68
H. Tahap-tahap Penelitian.....	72
 BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN	
A. Deskripsi Masalah.....	74
1. Afʼdzol Bakery.....	74
a. Letak Geografis Afʼdzol Bakery.....	74
b. Sejarah Berdirinya Afʼdzol Bakery.....	76
c. Data Lokasi.....	77
2. Kost milik ibu Siti Maisaroh.....	85
a. Letak Geografis.....	85
b. Faktor mendirikan rumah kost-kostan.....	86
c. Sejarah Berdirinya Kost milik ibu Siti Maisaroh.....	87
d. Data Lokasi.....	88
B. Temuan Penelitian.....	99
1. Afʼdzol Bakery.....	99
2. Kost milik ibu Siti Maisaroh.....	100
 BAB V PEMBAHASAN DAN ANALISA DATA	
A. Uang Muka pada Transaksi Jual Beli di Afʼdzol Bakery kecamatan Karangrejo kabupaten Tulungagung dalam Perspektif Hukum Islam.....	103
B. Uang Muka pada Transaksi Sewa Menyewa kamar kost milik ibu Siti Maisaroh di dusun Srigading desa Plosokandang kecamatan Kedungwaru kabupaten Tulungagung dalam Perspektif Hukum Islam.....	111
 BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	119
B. Implikasi.....	120
C. Saran.....	121
 DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	