

# Analisis Teori *Maslahah* terhadap Praktik '*Urbun* dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Kosan Tasaba Tamansari Kota Bandung

Krispiyani, Zaini Abdul Malik, Ira Siti Rohmah Maulida

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

Krispiyani@gmail.com, za.abuhibban@gmail.com, irasitirohmahmaulida@gmail.com

**Abstract**— People who live in the center of education rent out boarding house. Boarding house rentals use the '*urbun* system, where advances will be forfeited if canceled. One of the boarding houses that implement the '*urbun* system is the Tasaba boarding house in Tamansari, Bandung. The purpose of this study was to find out the concept of *masalahah*, '*urbun* and renting out in Islam, implementing the practice of '*urbun* and renting in Tasaba Boarding house, then to knowing the analysis of *masalahah* theory on the practice of '*urbun* in Tasaba Boarding house Tamansari.

The research method used is qualitative.. Data collection techniques are field studies and library studies. The results of this study first, *masalahah* is anything that can provide benefits and avoidance of all kinds of *madarrah*. Bai '*al-urbun* is a person who buys goods and then pays the deposit to the seller on condition that if the buyer agreed to buy it, that deposit will be calculated according into the price, and if it does not buy it, the deposit it belongs to the seller. *Al-ijarah* as a contract to transfer the right to use goods/services within a certain time with a reward that is not followed by the transfer of ownership of the goods. *Second*, the implementation of the practice of renting a Tasaba boarding room using the '*urbun* system, if the tenant cancels it, the down payment will not be returned. *Third*, the analysis of *masalahah* theory on the practice of *urbun* in renting a boarding house in Tasaba boarding houses is not permitted, because seen from the implementation of the '*urbun* system the level of *mudarat* is greater than the level of *maslahat*.

**Keywords**— *Maslahah*, '*Urbun*, *Ijarah*, *Boarding house*

**Abstrak**— Masyarakat yang tinggal dipusat pendidikan banyak yang menyewakan kamar kos. Penyewaan kamar kos menggunakan sistem '*urbun*, dimana uang muka akan hangus apabila dibatalkan. Salah satu kamar kos yang menerapkan sistem '*urbun* adalah kosan Tasaba di Tamansari Kota Bandung. Tujuan penelitian: untuk mengetahui konsep *masalahah*, '*urbun*, dan sewa menyewa dalam Islam, pelaksanaan praktik '*urbun* dalam sewa menyewa di kosan Tasaba Tamansari, dan analisis teori *masalahah* terhadap praktik '*urbun* dalam sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba Tamansari.

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Teknik pengumpulan data adalah studi lapangan dan studi kepustakaan. Hasil penelitian: pertama, *masalahah* adalah sesuatu yang memberikan manfaat dan terhindarnya *madarrah*. Bai '*al-urbun* adalah seorang yang membeli barang kemudian membayar uang muka dengan syarat bilamana jadi membelinya, maka terhitung menjadi harganya, jika tidak maka menjadi milik penjual. *Al-ijarah* adalah akad pemindahan hak pakai atas barang/jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan yang tidak diikuti pemindahan hak milik atas barang. Kedua, pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos Tasaba menggunakan sistem '*urbun*, apabila penyewa membatalkannya maka uang muka tidak kembali. Ketiga, analisis teori *masalahah* terhadap praktik '*urbun* dalam sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba tidak dibolehkan, karena dilihat dari pelaksanaan sistem '*urbun* tingkat *mudaratnya* lebih besar daripada tingkat *maslahatnya*.

**Kata Kunci**— *Maslahah*, '*Urbun*, *Ijarah*, *Kamar kos*

## I. PENDAHULUAN

*Al-ijarah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa atau imbalan sedangkan secara terminologi *ijarah* (sewa menyewa) adalah perpindahan kepemilikan manfaat suatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu kompensasi tertentu. Maka akad *al-ijarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak pakai atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan (upah sewa), yang tidak diikuti oleh pemindahan hak milik atas barang yang disewakan.<sup>1</sup>

Namun peneliti menemukan hal-hal yang timbul dari transaksi sewa menyewa yang ada di masyarakat saat ini. Peneliti menemukan sistem pembayaran kamar kos dengan menggunakan sistem '*urbun* (uang muka) yang terdapat di kosan Tasaba Tamansari Kota Bandung. Adapun sistem pembayaran uang muka di kosan Tasaba Tamansari Bandung yaitu dengan membayar sebagian uang muka sebagai tanda jadi menyewa, dan akan membayar sebagian dikemudian. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka yang telah di bayar diawal akan terhitung menjadi

pembayaran sewa, namun jika tidak berlanjut atau batal maka uang muka yang sudah dibayar diawal tidak kembali (hangus) atau menjadi pemilik kos seutuhnya, hal ini menimbulkan *mafsadah* (kerusakan) dan ketidakadilan diantara salah satu pihak yaitu penyewa kamar kos.

Mengenai hal tersebut para ulama berbeda pendapat tentang kebolehan dan ketidakbolehan jual beli atau sewa menyewa menggunakan sistem 'urbun. Mayoritas ahli fiqih berpendapat jual beli dengan uang muka adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah berdasarkan larangan nabi terhadap jual beli 'urbun (panjar) yang berbunyi:

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْغُرَبَانِ

“Dari Amr bin Syu’aib, dari ayahnya dari kakeknya, ia berkata bahwa Nabi SAW melarang jual beli ‘urban” (HR. Ahmad, Nasa’I, Abu Daud dan Hadits ini di riwayatkan juga oleh Imam Malik dalam Al-Muwatha’).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka tujuan dalam penelitian ini sebagai berikut: pertama, untuk mengetahui konsep *masalahah*, 'urbun dan sewa menyewa dalam Islam, kedua untuk mengetahui pelaksanaan praktik 'urbun dalam sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba Tamansari Kota Bandung, ketiga untuk mengetahui analisis teori *masalahah* terhadap praktik 'urbun dalam sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba Tamansari Kota Bandung.

## II. LANDASAN TEORI

Kata *masalahah* berakar pada *s-l-h* ia merupakan bentuk *masdar* dari kata kerja *salaha* dan *saluha*, yang secara etimologis berarti manfaat, faedah, bagus, baik, patut, layak, sesuai. Dalam terminologi *usul al-fiqh*, *masalahah* diartikan segala sesuatu yang dapat mewujudkan kebaikan dan terhindarnya segala macam *madarraah* (bahaya) atau *mafsadah* (kerusakan)dalam kehidupan manusia. Dengan demikian, ada atau tidaknya *masalahah* diukur dengan dua hal tersebut. Bila tercipta kebaikan berarti *masalahah*. Sebaiknya bila terjadi bahaya, ketimpangan, ketidakadilan dan sebagainya, berarti hal demikian itu disebut *mafsadah* (kerusakan) atau *madarraah* (bahaya).<sup>2</sup>

Secara Bahasa uang muka dalam istilah fiqih dikenal dengan istilah *al-urbun*, namun kadang juga dibaca dengan cara berbeda, antara lain *al-'arabun* dan *al-'urban*. “Al-'urbun”. Sedangkan *bai' al-'urbun* menurut istilah para ulama adalah seorang yang membeli barang kemudian membayarkan uang panjar kepada penjual dengan syarat bilamana pembeli jadi membelinya, maka uang panjar itu dihitung menjadi harganya, dan jika tidak jadi membelinya, maka uang panjar itu menjadi milik penjual.<sup>3</sup>

Lafal *Al-Ijarah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Sewa menyewa (*ijarah*) secara

etimologis berasal dari kata *ajru* yang berarti 'iwadhu (pengganti).<sup>4</sup>*Al ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.<sup>5</sup>

Secara terminologi *al-ijarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak pakai atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan (upah sewa) yang tidak diikuti oleh pemindahan hak milik atas barang yang disewa.<sup>6</sup>

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik kos Tasaba dapat disimpulkan bahwa sistem pembayaran sewa kamar kosan menggunakan uang muka pertahun. Adapun uang muka yang diminta oleh pemilik kamar kosan minimal Rp. 500.000. Apabila uang muka sudah dibayarkan kemudian calon penyewa tidak jadi menyewa atau membatalkannya, maka uang akan hangus dan akan menjadi milik kosan

Seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, mayoritas ahli fiqih melarang sistem uang muka atau 'urbun karena terdapat larangan Rosulullah, memakan harta orang lain jika penyewaan tersebut dibatalkan dan mengandung dua syarat yang fasid salah satunya adalah syarat menyerahkan kepada penjual harta (uang muka) secara gratis apabila pembeli gagal membelinya. Yang kedua adalah syarat mengembalikan barang kepada penjual apabila tidak terjadi keridhoan untuk membelinya.

Dilihat dari penerapan uang muka dan tidak adanya penerapan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba terdapat *mudarat*, antara lain:

1. Mudarat bagi pemilik kosan atas hilangnya pendapatan sewa selama masa menunggu
2. Pemilik kosan tidak dapat menyewakan kamar kos nya kepada pihak lain dalam masa menunggu.
3. Mudarat bagi pemilik kosan akan adanya tipuan dari calon penyewa.
4. Mudarat bagi pemilik kosan atas kehilangan calon penyewa lainnya dikarenakan calon penyewa sebelumnya membatalkan disaat orang sudah tidak mencari kosan lagi karena penyewaan pertahun.

Sedangkan apabila uang muka diterapkan dalam sewa menyewa kamar kos maka akan menjadi masalahat bagi pemilik kos antara lain:

1. Masalahat bagi pemilik kos atas adanya pendapatan sewa dari uang muka tersebut.
2. Masalahat bagi pemilik kos atas adanya kepastian menyewa dari calon penyewa.
3. Masalahat bagi calon penyewa agar pemilik tidak menawarkan atau menerima sewaan kepada calon penyewa lainnya.

Kemaslahatan itu dapat diwujudkan apabila lima unsur pokok dapat diwujudkan dan dipelihara. Kelima unsur pokok itu adalah agama, jiwa, akal, keturunan dan harta. Dalam usaha mewujudkan dan memelihara lima unsur pokok maqashid al-syari'ah itu, maka ia dibagi kepada tiga tingkatan, yaitu:<sup>7</sup>

1. Maqashid al-Daruriyat
2. Maqashid al-Hajiyyat
3. Maqashid al-Tahsiniyat

*Maqashid daruriyyat* adalah kebutuhan-kebutuhan esensial, kebutuhan primer yang harus ada. Apabila hal itu tidak terpenuhi, maka kehidupan manusia akan terancam baik di dunia maupun diakhirat. *Hajiyyat* adalah kebutuhan sekunder yang jika terpenuhi akan dapat menghindarkan manusia dari kesulitan hidupnya, sebaliknya jika tidak terwujud ia tidak akan mengancam kelima pokok diatas. Sedangkan kelompok terakhir (*tahsiniyyat*) adalah kebutuhan pelengkap yaitu, sebagaimana ditegaskan oleh al-Syatibi, hal-hal yang merupakan kepatuhan menurut adat istiadat menghindarkan hal-hal yang tidak sedap dipandang mata dan berhias dengan keindahan yang sesuai dengan tuntutan norma dan akhlak.<sup>8</sup>

Berdasarkan nilai kadar *maslahat* dan *masfsadat* yang terjadi dalam pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos tersebut, Apabila ditinjau berdasarkan peringkat *al-maqāsid al-syarī'ah*, hal ini tergolong ke peringkat *al-hājiyyah* (sekunder), dikarenakan pelaksanaan uang muka pada sewa menyewa kamar kos tidak dapat meruntuhkan perjanjian. Bahwasanya yang terjadi dalam sewa menyewa tetapi kedua belah pihak saling ridha. Kemudian ketidak adanya pelaksanaan uang muka pun tidak mengakibatkan keseluruhan kerugian, tidak mengakibatkan kerugian sewa menyewa secara menyeluruh. Dalam hal ini sewa menyewa masih bisa dilaksanakan, namun pelaksanaan dapat dikategorikan sebagai risiko dalam sewa menyewa.

Peringkat *darūriyyah* (primer) tidak termasuk dalam peringkat ini karena dalam terjadinya atau tidak terjadinya uang muka tidak mengakibatkan suatu kerugian secara keseluruhan. Ini ditandai dengan adanya saling rela dalam kesepakatan dua belah pihak. Begitu juga dengan peringkat *tahsiniyyah* (tersier), tidak termasuk peringkat ini karena jika dilihat dari keadaan sekarang uang muka ini menjadi suatu kebutuhan sekunder (*hājiyyah*) namun bila tidak adanya uang muka yang diterapkan oleh pemilik kos, tidak menjadi suatu kebutuhan bagi pemilik kos, karena disebabkan sudah ada penetapan harga kos tersendiri per tahun.

Mengenai kadar mafsadat dan maslahat apabila tidak diterapkan pelaksanaan uang muka pada saat ini, akan lebih banyak mudaratnya. Dalam hal ini meninggalkan mudarat lebih baik untuk kemaslahatan umat manusia. Seperti kaidah *fiqhiyyah*, ialah kaidah:

ذَرُّهُ الْمَفَاسِدُ أَوْلَىٰ مِنْ جَلْبِ الْمَصْلِحِ

“Menghilangkan kemadharatan didahulukan daripada

*mengambil sebuah kemaslahatan”.*

Setelah adanya uraian di atas, pelaksanaan uang muka baik dilihat dari tingkat maslahat-mafsadatnya, tingkat masa, dan keadaan manusia itu sendiri. Bahwasanya sewa menyewa yang memakai sistem uang muka itu tidak dibolehkan. Hal ini dilihat dari tingkat tidak terlaksananya pelaksanaan uang muka, tingkat mudaratnya lebih besar dari pada tingkat maslahat dalam pelaksanaan uang muka. Walaupun salah satu tujuan ditetapkannya uang muka itu ialah untuk dijadikan bukti keseriusan seseorang dalam melakukan perjanjian dalam sebuah akad.

#### IV. KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Konsep masalah, 'urbun dan sewa menyewa dalam Islam yaitu:
  - a. *Maslahah* menurut perspektif ulama adalah segala sesuatu yang dapat memberikan manfaat atau mewujudkan kebaikan dan terhindarnya segala macam *madarrah* atau *mafsadah*.
  - b. *Bai' al-'urbun* menurut istilah para ulama adalah seorang yang membeli barang kemudian membayarkan uang muka kepada penjual dengan syarat bilamana pembeli jadi membelinya, maka uang muka itu dihitung menjadi harganya, dan jika tidak jadi membelinya, maka menjadi milik penjual.
  - c. *Al-ijarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak pakai atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan yang tidak diikuti oleh pemindahan hak milik atas barang.
2. Pelaksanaan praktik 'urbun dalam sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba Tamansari Kota Bandung yaitu dengan menerapkan pembayaran uang muka minimal Rp. 500.000 sebagai tanda bukti jadi atau bukti keseriusan dalam penyewaan kamar kos agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi semua biaya penyewaan kamar kos. Apabila uang muka sudah dibayarkan, kemudia calon penyewa tidak jadi menyewa atau membatalkannya, maka uang tersebut akan hangus atau tidak bisa di kembalikan dan akan menjadi pemilik kosan.
3. Analisis teori *maslahah* terhadap praktik 'urbun dalam sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba Tamansari Kota Bandung, dalam pelaksanaan uang muka baik dilihat dari tingkat *maslahat dan mafsadatnya*, tingkat masa, dan keadaan manusia

itu sendiri. Bahwasanya sewa menyewa yang memakai sistem uang muka itu tidak dibolehkan, karena dilihat dari tingkat *mudaratnya* lebih besar dari pada tingkat *maslahat* dalam pelaksanaan uang muka. Walaupun salah satu tujuan ditetapkannya uang muka itu ialah untuk dijadikan bukti keseriusan seseorang dalam melakukan sebuah akad.

## V. SARAN

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan pada pembahasan ini yaitu sebagai berikut:

4. Bagi pemilik kamar kos perlu menetapkan batas waktu bagi calon penyewa ketika melakukan akad sewa menyewa kamar kos, agar pemilik kos mendapatkan kepastian dari calon penyewa untuk melanjutkan atau membatalkannya.
5. Bagi calon penyewa kamar kos juga perlu memberikan keputusan yang cepat sesuai batas waktu yang diberikan oleh pemilik kosan jika akan melanjutkan atau membatalkan sewa.

## DAFTAR PUTAKA

- [1] Cahyani, A. I. (2014). Teori Dan Aplikasi Maqashid Al-Syari'ah. *Jurnal Al-Qadau, Volume 1 Nomor 2*, 22.
- [2] Harun. (2017). *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- [3] Hidayat, E. (2015). *Fiqh Jual Beli*. Jakarta: Rosda .
- [4] Malik , Z. A., Hidayat, A. R., & Arispen , A. (2016). Analisis Fatwa DSN-MUI terhadap Penentuan Biaya Ijarah dalam Sistem Gadai Syariah di Pegadaian Situsaeur Bandung. *Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah Volume 2, No 1*, 119.
- [5] Najmah, S. (n.d.). Memahami Konsep Maqashid Al-Syari'ah Dalam Filsafat Hukum Islam. *Al-Bayyinah: Jurnal of Islamic Law Volume VI Number 1*, 50.
- [6] Thahir, H. (2015). *Ijtihad Maqasidi: rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksi Masalah*. Yogyakarta: PT LKiSPelangi Aksara.