

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermuamalah, dalam Islam telah memberikan garis kebijaksanaan perekonomian yang jelas. Transaksi bisnis merupakan hal yang sangat diperhatikan dan dimuliakan oleh Islam.¹ Dalam memenuhi kebutuhannya, manusia dibatasi aturan-aturan dan hukum yang telah ditentukan oleh Allah SWT. Hukum Islam merupakan aturan-aturan yang berkaitan dengan hubungan individu dengan individu lain, maupun individu dengan penciptanya.²

Sewa menyewa adalah salah satu contoh hubungan manusia satu dengan manusia lainnya. Dalam sewa-menyewa menyebabkan perikatan yang menghubungkan antara pihak pihak yang bersangkutan. Perikatan ini memiliki status hukum yang bertujuan menjamin pelaksanaan selama perjanjian masih berlangsung, dengan demikian maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat karena perjanjian itu menimbulkan perikatan. Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian maka suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

¹Kutbuddin Aibak, *Kajian Fikih Kontemporer*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2017), h. 213.

²Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), h. 56.

Sewa menyewa dalam *fiqh* disebut Ijarah, menurut bahasa berarti upah, ganti atau imbalan. Didalamnya terdapat pengertian yang meliputi imbalan atas pemanfaatan barang atau kegiatan. Transaksi didalamnya juga meliputi aturan baku seperti rukun, syarat maupun barang atau jasa yang menjadi objek sewa menyewa.³

Ijarah terbagi menjadi dua macam, yaitu Ijarah yang berhubungan dengan sewa jasa dan Ijarah yang berhubungan dengan sewa *asset* atau *property*.⁴ Transaksi Ijarah dilandasi adanya perpindahan hak guna, bukan perpindahan hak milik. Dapat dikatakan konsep Ijarah sama dengan jual beli, tapi ada perbedaan yang terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada Ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa.⁵

Ketika melakukan aktivitas, mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa hidup dengan yang lain, karna itu dikatakan bahwa pada dasarnya sewa-menyewa disyariatkan berdasarkan dalam firman Allah Swt :

قَالَتْ احْذِهِمَا يَأْبَتِ اسْتَأْجَرُهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, h. 114.

⁴Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 131.

⁵Adiwarman A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 137.

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. (Q.S. Al-Qashash: 26).

Ayat diatas adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua belah pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta termasuk salah satu bentuk saling tolong menolong yang dianjurkan agama.⁶

هَي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ قَالَ مَالِكٌ وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى
وَاللَّهُ أَعْلَمُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَرَّى الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ أُعْطِيكَ دِينَارًا عَلَى
أَنِّي إِن تَرَكَتُ السِّلْعَةَ أَوْ الْكَرَاءَ فَمَا أُعْطِيْتُكَ لَكَ

Artinya : “Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli dengan sistem uang muka. Imam Maalik berkata : “Dan inilah adalah yang kita lihat -wallahu A’lam- seorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian berkata, ‘Saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan apabila saya membatalkan (tidak jadi) membeli atau tidak jadi menyewanya, maka uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu”.⁷

⁶Helmi Karim, *Fiqh Mu’amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 29.

⁷Referensi : <https://almanhaj.or.id/2648-hukum-jual-beli-dengan-uang-muka.html>, di akses pada tanggal 15 Oktober 2022.

Dalam melakukan suatu perjanjian, syarat sahnya harus terpenuhi yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk sepakat mengikatkan diri, Adanya kecakapan hukum (cakap hukum) untuk melakukan perjanjian dengan kata lain, adanya hal tertentu (obyek yang diperjanjikan) dan adanya sebab yang halal (obyek yang diperjanjikan itu merupakan benar miliknya sendiri). Dalam ajaran Islam hubungan manusia dalam masyarakat agar tidak terjadi saling merugikan harus dilakukan atas dasar pertimbangan yang mendatangkan manfaat dan menghindarkan mudarat.⁸

Dalam Hukum Islam akad Ijarah dapat dikatakan sebagai akad yang menjual-belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*).⁹ Tujuan dari akad Ijarah oleh pihak penyewa adalah guna untuk dapat memanfaatkan jasa atas prestasinya atau keahliannya. Sedangkan bagi pihak pemberi sewa adalah mendapatkan ongkos sewa atau *ujroh* atas jasa yang telah diberikannya tersebut.

Kegiatan sewa menyewa dalam kehidupan sehari-hari telah banyak terjadi, salah satunya dalam hal sewa rumah kontrakan. Menyewa sebuah rumah untuk tempat tinggal merupakan suatu hubungan kerjasama antara pihak pemilik rumah dengan penyewa rumah untuk dapat menyewa dan menempatnya.

⁸Kutbuddin Aibak, *Kajian Fikih Kontemporer.....*, h. 4.

⁹Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2013), h. 323.

Menurut pandangan Hanafiyyah, Malikiyyah, dan Syafi'iyah jual-beli dengan uang muka itu tidak sah, bahwa jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara bathil, karena disyaratkan bagi si penjual (pemberi sewa) tanpa ada kompensasinya, karena dalam jual beli itu ada dua syarat bathil yaitu syarat memberikan uang muka dan syarat mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak ridha. Sedangkan pendapat Hanabilah yaitu mengatakan bahwa jual beli semacam itu sah dan boleh. Uang muka ini adalah kompensasi dari penjual (pemberi sewa) yang menunggu dan menyimpan barang transaksi selama beberapa waktu. Ia tentu saja akan kehilangan sebagian kesempatan berjualan. Tidak sah ucapan orang yang mengatakan bahwa uang muka itu telah dijadikan syarat bagi penjual tanpa ada imbalan.¹⁰

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

¹⁰Abdullah al-Mushlih, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2001), h. 132-133.

Berdasarkan observasi awal, penulis menemukan sebuah fenomena yang cukup menarik, berhasil penyusun temui dari pengamatan terhadap banyaknya praktek kegiatan sewa-menyewa rumah di Kota Bengkulu. Pada kasus ini yang unik adalah keberadaan panjar atau uang muka dalam praktek penyewaan rumah kontrakan. Ada pihak yang menganut pandangan bisnis bahwa uang muka merupakan perjanjian, jika terjadi pembatalan transaksi uang tersebut tidak boleh dikembalikan adalah boleh. Ada juga yang menganggap praktek tersebut memanfaatkan kesempatan dalam kesempitan sehingga merugikan salah satu pihak. Hal itu disebabkan tidak ada bukti, atau surat perjanjian pada waktu pembayaran uang muka tentang kejelasan, tindak lanjut, ataupun aturan main yang harus ditaati calon penyewa, maupun pemilik sewa setelah transaksi panjar tersebut dilakukan.¹¹

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

¹¹ Muhsin, calon penyewa, wawancara 12 Juli 2022.

menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain.

Kebutuhan tempat tinggal yang bertambah membuat harga rumah meningkat bahkan tidak semua orang bisa membeli. Cara terbaik untuk sementara waktu bagi perantau yang jauh dari rumah seperti mahasiswa dan karyawan adalah rumah kos atau rumah kontrakan. Harga relatif terjangkau dan mempunyai tetangga kamar dari keluarga berbeda yang tidak bisa ditemui jika tinggal di rumah sendiri. Penyewa harus tunduk pada peraturan dari pemilik rumah kos dan lain pula dengan rumah kontrakan yang biasanya disewa oleh orang yang sudah berkeluarga yang tidak terlalu terikat dengan peraturan pemilik kontrakan.

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

Pengelola rumah kontrakan sering beralasan banyak orang juga telah berencana ingin menyewa. Oleh karena itu, jika

seseorang berminat untuk menyewa, maka diharuskan membayar sejumlah uang kepada pengelola sebagai tanda jadi agar tidak diberikan kepada orang lain yang bermaksud sama. Penyewa berada dalam pihak yang lemah sebab tuntutan kebutuhan tempat tinggal mamaksa harus menuruti perjanjian yang jika dipikir lebih lanjut bisa merugikan.

Keputusan memang berada di tangan penyewa, karena dari awal sudah tahu ada peraturan bahwa uang muka tidak akan dikembalikan, walaupun jadi atau batal dalam menyewa. Tergantung perjanjian awal antara kedua pihak apabila terjadi pembatalan uang muka tersebut akan dikembalikan atau tidak. Jika sejak awal sudah ada ketentuan bahwa tidak dikembalikan, maka pihak yang batal menyewa tidak boleh menuntut karena sudah menyetujui akad yang telah ditentukan semula. Pengelola tidak bisa disalahkan jika uang muka tidak dikembalikan, sebab perjanjian terdahulu telah disetujui bersama.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut guna menambah pemahaman tentang kedudukan uang muka sewa rumah kontrakan yang akan di kaji oleh penulis dalam proposal yang berjudul **“Kedudukan Uang Muka Dalam Perjanjian Yang Dibatalkan Pada Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Menurut Hukum Ekonomi Syariah” (Studi di Kota Bengkulu)**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah :

1. Bagaimana proses pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa Rumah kontrakan di Kota Bengkulu ?
2. Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap kedudukan uang muka sewa rumah kontrakan yang di batalkan di Kota Bengkulu?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan Rumusan masalah tersebut maka tujuan dan manfaat dari penelitian ini yaitu :

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa kontrakan di Kota Bengkulu.
- b. Untuk mengetahui Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap kedudukan uang muka sewa rumah kontrakan yang di batalkan di Kota Bengkulu.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan nilai, daya guna dan manfaat sebagai berikut :

- a. Kegunaan Secara Teoritis

Bagi masyarakat penelitian ini dapat membantu memberikan informasi, bahan referensi, serta memberikan pemahaman terkait dengan masalah, Praktik Sewa rumah yang terjadi di tengah-tengah

masyarakat. Selain itu juga diharapkan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.

b. Kegunaan Secara Praktis

Penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukrano Bengkulu.

D. Penelitian Terdahulu

Setelah melakukan telaah terhadap beberapa penelitian. Ada sumber yang memiliki keterkaitan dan penelitian yang dilakukan sebagai berikut :

1. H. Moh. Farid Rizal dalam skripsi berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sanksi Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Tanah.¹² Skripsi ini menjelaskan tentang adanya kesepakatan awal dari dua belah pihak tentang sewa tanah, akan tetapi karena adanya kelalaian dipihak penyewa yaitu tidak memenuhi perjanjian yang telah mereka sepakati yaitu si penyewa harus memenuhi prestasi pada waktu pada waktu yang telah ditentukan.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang sewa menyewa, akan tetapi perbedaannya adalah penelitian terdahulu

¹² H. Moh. Farid Rizal, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sanksi Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Tanah"*, Skripsi, 2012.

menjelaskan tentang adanya kesepakatan awal dari dua belah pihak tentang sewa tanah, akan tetapi karena adanya kelalaian dipihak penyewa yaitu tidak memenuhi perjanjian yang telah mereka sepakati, sedangkan penelitian penulis yaitu menjelaskan tentang status kedudukan uang muka yang di batalkan pada sewa-menyewa rumah kontrakan.

2. Siti Mukaromah dalam skripsi berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta.¹³ Skripsi ini menjelaskan resiko barang yang dijadikan obyek sewa menyewa ditanggung pemilik barang. Penyewa hanya berhak atas manfaat, sedangkan hak barang tetap pada pemilik barang itu.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang sewa menyewa, akan tetapi perbedaannya adalah penelitian terdahulu menjelaskan tentang resiko barang yang dijadikan obyek sewa menyewa ditanggung pemilik barang, sedangkan penelitian penulis yaitu menjelaskan tentang status kedudukan uang muka yang di batalkan pada sewa-menyewa rumah kontrakan.

3. Indah Sukmaningsih dalam skripsi berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Panceng Gresik Jawa

¹³ Siti Mukaromah, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta"*, Skripsi, 2002.

Timur.¹⁴ Skripsi ini menjelaskan praktek sewa menyewa bangunan yang mulai menjadi lahan bisnis bagi warga dengan segala permasalahan yang harus disikapi dengan bijaksana. Penyewaan untuk usaha sangat jauh berbeda dengan penyewaan untuk kebutuhan hidup pribadi.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang sewa menyewa, akan tetapi perbedaannya adalah penelitian terdahulu menjelaskan tentang praktek sewa menyewa bangunan yang mulai menjadi lahan bisnis bagi warga dengan segala permasalahan yang harus disikapi dengan bijaksana. Penyewaan untuk usaha sangat jauh berbeda dengan penyewaan untuk kebutuhan hidup pribadi, sedangkan penelitian penulis yaitu menjelaskan tentang status kedudukan uang muka yang di batalkan pada sewa-menyewa rumah kontrakan.

4. Dyatri Utami Absari, dalam Jurnal yang berjudul Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Panjer dalam Sewa-Menyewa Tanah.¹⁵ Dalam jurnal ini menjelaskan tentang akad sewa menyewa tanah dilakukan berdasarkan kerelaan tanpa adanya paksaan dari para pihak.

¹⁴ Indah Sukmaningsih, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Panceng Gresik Jawa Timur"*, Skripsi, 2002.

¹⁵ Dyatri Utami Absari, *Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Panjer dalam Sewa-Menyewa Tana*, Journal Of Islamic, Economy, Finance and Banking, Vol. 4 No. 2 (2020).

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang sewa menyewa, akan tetapi perbedaannya adalah penelitian terdahulu menjelaskan tentang akad sewa menyewa tanah dilakukan secara adat oleh masyarakat dilingkungan itu berdasarkan kerelaan tanpa adanya paksaan dari para pihak, sedangkan penelitian penulis yaitu menjelaskan tentang status kedudukan uang muka yang di batalkan pada sewa-menyewa rumah kontrakan.

5. Prayudi Kumala, dalam jurnal yang berjudul Penerapan Konsep Ekonomi Syariah Dalam Mekanisme Sewa Lahan Pertanian.¹⁶ Praktik sewa lahan pertanian ini menggunakan akad Ijarah yang digunakan untuk sebagai media untuk pembayaran sewa atas tanah yang disewa oleh petani. Pembayaran atas sewa tanah dibayar cicil kepada pemilik tanah dengan uang muka dibayar sebelum tanah diolah oleh petani, termin yang kedua dibayar setelah petani panen, kemudian termin yang ketiga dibayar setelah panen selanjutnya. Sewalahan pertanian ini dilakukan mayoritas dalam satu tahun. Pada akhir periode pembayaran sewa antara petani dengan pemilik tanah akan melakukan akad lagi dengan menggunakan akad hibah atau bagi hasil. Pembayaran sewa bisa menggunakan tumbuhan hasil pertanian dengan beberapa termin yang

¹⁶ Prayudi Kumala, *Penerapan Konsep Ekonomi Syariah Dalam Mekanisme Sewa Lahan Pertanian*, Journal of Islamic Finance, Vol. 1 No. 2 Januari 2021.

telah disepakati oleh kedua belah pihak. Namun, diakhir pembayaran pada praktik sewa lahan ini adakalanya menggunakan akad hibah atau bagi hasil. Akad hibah dilakukan ketika petani rugi maka pemilik tanah memberikan hibah dengan merelakan sisa sewa lahan dan adakalanya menggunakan akad mudhrabah ketika petani mendapatkan keuntungan dari paninnya maka petani membayar sisa uang sewa tanah dengan cara bagi hasil dari keuntungan tani.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang sewa menyewa, akan tetapi perbedaannya adalah penelitian terdahulu terdapat bahwa pembayaran sewa dilakukan setelah melakukan panen, sedangkan penelitian penulis yaitu menjelaskan tentang status kedudukan uang muka yang di batalkan pada sewa-menyewa rumah kontrakan.

E. Metode Penelitian

Agar sistematis dan akurat dalam pencapaian tujuan dari penelitian ini maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dan beberapa pertimbangan. Pertama, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kebanyakan jamak. Kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden. Ketiga, metode ini lebih peka dan lebih

dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Menurut jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian yang langsung dilakukan dilapangan atau pada responden. Penelitian lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang sedang terjadi di tengah-tengah masyarakat dari peneliti mengenai kedudukan uang muka yang dibatalkan pada sewa-menyewa rumah kontrakan di Kota Bengkulu.

b. Pendekatan Penelitian

Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini penulis hendak menganalisis tentang kedudukan uang muka yang dibatalkan pada sewa-menyewa rumah kontrakan ditinjau berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Waktu penelitian yang dilakukan oleh penulis selama 6 bulan sampai keperluan yang dibutuhkan terpenuhi, dan Lokasi penelitiannya di Kota Bengkulu. Penelitian ini

dilakukan di Kota Bengkulu karena di disini terdapat masalah yang relevan dengan penelitian ini.

3. Informan Penelitian

Informan pada penelitian ini yaitu pemilik rumah dan penyewa rumah.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang di peroleh langsung dari responden atau objek yang di teliti.¹⁷ Dalam hal ini data tersebut diperoleh dari pemilik rumah dan penyewa rumah.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Sumber ini bersifat membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan penjelasan mengenai sumber data primer.¹⁸ Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian.

¹⁷Pabundu Tika Muhammad, *Metodelogi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 57.

¹⁸Sugion, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2012), h. 218.

5. Teknik Pengumpulan Data

Sebagai usaha dan langkah dalam menghimpun data untuk penelitian ini maka digunakan beberapa metode, yaitu:

a. *Interview*

Interview (wawancara) adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi).¹⁹ *Interview* atau wawancara dalam penelitian ini, pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk ditanyakan secara langsung kepada para pelaku, pemilik rumah sewa dan penyewa rumah tersebut.

b. Observasi

Observasi (pengamatan) adalah alat pengumpulan data yang dilakukan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki.²⁰ Observasi yang dilakukan yaitu dengan mengamati pelaksanaan kedudukan uang muka yang dibatalkan pada praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Kota Bengkulu.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses mencari data mengenai hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan

¹⁹Abdul Kodir Muhammad, *Hukum Dan Penetapan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), h. 86

²⁰Cholid Nakburo, Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), h. 70.

masalah variabel yang berbentuk catatan, gambaran, majalah, surat kabar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²¹ Dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan dengan memfotocopy atau foto menggunakan kamera tangan untuk dokumentasi yang bersifat resmi.

6. Teknik Pengelolaan Data

Pengolahan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu setelah semua data terkumpul baik lapangan maupun perpustakaan kemudian diolah secara sistematis sehingga menjadi hasil pembahasan dan gambaran data. Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara :

- a. Pemeriksaan data (*editing*), yaitu pengecekan atau pengoreksian data yang telah terkumpul.
- b. Rekontruksi data (*reconstructing*), yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, sesuai logika dan mudah di pahami.
- c. Sistematis data (*sistemizing*), yaitu menetapkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah/variable penelitian.

7. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku yang dapat diamati. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini

²¹Bambang Sugiono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 38.

dikaji dengan menggunakan metode kualitatif yang disesuaikan dengan topik penelitian yaitu kedudukan uang muka yang dibatalkan pada sewa menyewa rumah kontrakan ditinjau dari tinjauan Hukum Ekonomi Syariah yang akan diolah dengan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif analisis yaitu metode pengumpulan fakta melalui interpretasi yang tepat, metode penelitian ini bertujuan untuk mempelajari permasalahan yang timbul dalam masyarakat, termasuk di dalamnya hubungan masyarakat, kegiatan, opini serta proses yang tengah berlangsung dan pengaruhnya terhadap fenomena tertentu dalam masyarakat. Maksudnya bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui praktik pengalihan rumah sewa sebagai warung di lihat dari Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah, dengan tujuan agar dapat menambah pemahaman dan pengetahuan.

Penulis menganalisa menggunakan pendekatan berfikir deduktif dan induktif. Berfikir deduktif yaitu cara analisis dari kesimpulan umum yang diuraikan menjadi contoh-contoh konkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan. Metode deduktif diawali dengan sebuah teori dan kemudian dibuktikan dengan pencarian fakta, sedangkan berfikir induktif adalah metode yang digunakan dengan bertolak dari khusus ke umum.

F. Sistematika Penulisan

Dalam rangka supaya pembahasan skripsi ini dapat tersusun secara sistematis sehingga penjabaran yang ada dapat dipahami dengan baik, maka penulis membagi pembahasan menjadi 5 bab, dan masing-masing bab terbagi ke dalam beberapa sub bab.

Bab I. Pendahuluan bab ini menguraikan penjelasan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian.

Bab II. Kajian Teori, bab ini merupakan bacaan dan kajian peneliti terhadap teori dari berbagai referensi terkait. Kajian ini disusun dengan menyesuaikan pokok-pokok permasalahan.

Bab III. Gambaran umum objek penelitian, bab ini menguraikan tentang profil objek penelitian sehingga memberikan informasi yang jelas dan berhubungan dengan penelitian.

Bab IV. Bab ini berisikan data dan fakta dan temuan penelitian, pengolahan data, hasil analisis data penelitian.

Bab V. Penutup, bab ini menjelaskan kesimpulan dari pokok permasalahan dan saran-saran.