

**KEDUDUKAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN YANG
DIBATALKAN PADA SEWA-MENYEWA RUMAH KONTRAKAN
MENURUT PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi di Kota Bengkulu)**



**ANDRIAN FARZA
NIM. 1811120086**

**KEDUDUKAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN YANG
DIBATALKAN PADA SEWA-MENYEWA RUMAH
KONTRAKAN MENURUT PERSPEKTIF
HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi di Kota Bengkulu)**



SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H.)**

OLEH :

**ANDRIAN FARZA
NIM. 1811120086**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU
2025 M/1446**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Andrian Farza Nim 1811120086 dengan judul "**Kedudukan Uang Muka Dalam Perjanjian Yang Dibatalkan Pada Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Kota Bengkulu)**". Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah, telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran pembimbing I dan II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasah skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu (UINFAS) Bengkulu.

Pembimbing I

Bengkulu, Juni 2025

Pembimbing II



Prof. Dr. Rohmadi, M.A

NIP.197103201996031001



Dr. M. Aziz Zakiruddin, M.H

NIP199504232020121007



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Raden Fatah Pagar Dewa, Telp. (0736) 51276 51771 Fax. (0736) 51771 Bengkulu

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Andrian Farza Nim 1811120086 dengan judul **"Kedudukan Uang Muka Dalam Perjanjian Yang Dibatalkan Pada Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Kota Bengkulu)"**. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 4 Juni 2025

Dan dinyatakan LULUS, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana hukum (SH) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Bengkulu,

Juni 2025_M

1446 H

Dekan



Prof. Dr. Suwarjin, S. Ag., M.A

NIP. 196904021999031004

Tim Sidang Munaqasyah

Ketua

Sekretaris

Dr. Miti Yarmunida, M.Ag

NIP.197705052007102002

Dr. M. Aziz Zakiruddin, M.H

NIP. 199504232020121007

Penguji I

Penguji II

Dr. Miti Yarmunida, M.Ag

NIP. 197705052007102002

Badrun Taman, M.S.I

NIP. 198612092019031002

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa' (4) : 29)



PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil'alamin. Puji syukur kepada Allah SWT yang tak pernah berhenti memberikan kenikmatan, kemudahan, perlindungan kepadaku sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

1. Untuk Kedua Orang Tuaku Ayah (Pojo Darmo Hosodo) dan Ibu (Tita Sosiyati S.pd), yang sangat kucintai dan kusayangi, terimakasih telah membimbing setiap langkahku, mendidikku dan mendukungku selama ini.
2. Untuk Saudaraku, Asti Perolita, Perdi Perasetiya, dan M.Jibran Anugrah, terimakasih atas doa dan dukungannya selama ini.
3. Kepada seluruh teman seangkatan HES 2018 terimakasih banyak.
4. Kepala Program Studi Hukum Ekonomi Syariah beserta Staff Terimakasih banyak untuk dukungan dan arahnya.
5. Seluruh Dosen UINFAS Bengkulu, terutama Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah yang telah memberi banyak ilmu yang bermanfaat.
6. Dan Almamater yang telah menempahku.

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi dengan judul “KEDUDUKAN UANG MUKA DALAM PERJANJIAN YANG DIBATALKAN PADA SEWA-MENYEWA RUMAH KONTRAKAN MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH” (STUDI DI KOTA BENGKULU) adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di UINFAS maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain. Kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Bersedia Skripsi ini diterbitkan di jurnal ilmiah fakultas syariah atas nama saya dan dosen pembimbing skripsi saya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pada pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, Mei 2025

Mahasiswa yang menyatakan,




Andrian Farza
NIM. 181112008

ABSTRAK

Kedudukan Uang Muka Dalam Perjanjian Yang Dibatalkan Pada Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Kota Bengkulu). Oleh : Andrian Farza, NIM : 181112008.

Pembimbing I: Dr. Rohmadi, MA dan Pembimbing II: Dr. Muhammad Azis Zakiruddin, MH

Ada dua permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini, yaitu (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. Tujuan dari penelitian ini yaitu (1) Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan uang muka dalam sewa menyewa kontrakan di Kota Bengkulu, dan (2) Untuk mengetahui Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap kedudukan uang muka sewa rumah kontrakan yang di batalkan di Kota Bengkulu. Metode Penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dan jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa: (1) Sewa menyewa rumah kontrakan dengan penerapan muka meliputi calon penyewa menanyakan perihal ada atau tidak rumah untuk disewa. Kemudian pengelola rumah kontrakan menawarkan salah satu rumah yang dimiliki dan sesuai peraturan yang telah ditetapkan, maka calon penyewa tersebut harus memberikan sejumlah uang sesuai kesepakatan sebagai bukti tanda jadi akan melakukan transaksi. Sewa menyewa dengan uang muka diterapkan pengelola rumah sewa, dibatasi waktu untuk menunggu secara pasti dan uang muka tersebut dimasukkan sebagai bagian pembayaran. Akan tetapi jika calon penyewa membatalkan perjanjian yang ditentukan batas waktunya, maka uang muka tersebut menjadi milik pemberi sewaan. (2) Berdasarkan Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap kedudukan uang muka dalam praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Kota Bengkulu adalah sah atau boleh karena telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah yaitu mempermudah segala urusan asalkan sesuai

ketentuan hukum Islam dan tidak akan mempersulit upaya pelaksanaannya. Itu mengandung maksud bahwa uang muka dibolehkan selama itu sudah disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Selain itu tidak boleh merugikan salah satu pihak.

Kata Kunci : *Kedudukan, Uang Muka, Perjanjian, Sewa-Menyewa, Rumah Kontrakan, Hukum Ekonomi Syariah.*



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Kedudukan Uang Muka Dalam Perjanjian Yang Dibatalkan Pada Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Menurut Hukum Ekonomi Syariah” (Studi Di Kota Bengkulu).

Shalawat dan salam untuk nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran islam sehingga umat islam mendapatkan petunjuk ke jalan yang lurus baik di dunia maupun akhirat.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) jurusan syariah pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sokarno Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak , dengan demikian penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. KH. Zulkarnain Dali. M. Pd, Sebagai Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sokarno Bengkulu
2. Dr. Suwarjin, MA, Sebagai Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sokarno Bengkulu
3. Dr. Rohmadi, MA, Selaku Pembimbing I yang memberikan bimbingan, semangat, dan arahan dengan penuh semangat
4. Dr. Muhammad Azis Zakiruddin, MH, selaku pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan motivasi, semangat, dan arahan dengan penuh kesabaran.
5. Kedua orang tuaku yang selalu mendoakan untuk kesuksesanku.
6. Bapak dan ibu dosen fakultas syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sokarno Bengkulu yang telah mengajar dan memberikan berbagai ilmunya dengan penuh ke ikhlasan.

7. Staf dan karyawan fakultas Universitas Islam Negeri (UIN) Fatmawati Sokarno Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
8. Teman-Teman dan Semua pihak yang telah berkontribusi nyata dalam penulisan skripsi ini .

Penulis menyadari, dalam penyusunan skripsi ini, tentu tak luput dari kekhilafan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini ke depannya.

Bengkulu, Juni 2025



Andrian Farza

NIM. 1811120086

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PERNYATAAN.....	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
D. Penelitian Terdahulu	10
E. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan.....	20

BAB II. LANDASAN TEORI

A. Perjanjian dalam Hukum Islam	21
1. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Islam	21
2. Rukun dan Syarat Akad/Perjanjian.....	22
3. Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Islam.....	29
4. Batalnya Perjanjian dalam Hukum Islam.....	34
5. Proses Pembatalan Perjanjian dalam Hukum Islam	37
B. Uang Muka (' <i>Urbun</i>) dalam Perjanjian	38
1. Pengertian	38
2. Perbedaan Pendapat tentang Hukum Uang Muka (' <i>Urbun</i>).....	40
3. Ketetapan Majma Fikih Islam tentang Uang Muka (' <i>Urbun</i>).....	44
4. Terminasi Akad Melalui ' <i>Urbun</i>	45

5. Status Uang Muka (<i>'Urbun</i>) dalam Perjanjian yang Dibatalkan	50
C. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa.....	52
1. Pengertian	52
2. Dasar Hukum	53
3. Rukun dan Syarat.....	55
4. Macam-Macam dan Berakhirnya Sewa-Menyewa	46
BAB III. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Deskripsi Lokasi Penelitian	61
1. Letak Geografis dan Iklim	61
2. Kependudukan	62
3. Pendidikan dan Sosial	63
4. Mata Pencaharian.....	64
B. Gambaran Umum Objek Penelitian	65
1. Responden Penelitian.....	65
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Uang Muka Dalam Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Di Kota Bengkulu	67
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap kedudukan uang muka sewa rumah kontrakan yang di batalkan di Kota Bengkulu	79
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	83
B. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	