

**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.Jibrán 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	

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 liat 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.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Perjanjian dalam Hukum Islam

1. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Islam

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-aqd*, yang berarti mengikat, menyambung (*ar-rabt*).²² Menurut pasal 262 *Mursyid al-Harun*, akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad. Menurut Prof. Dr. Syamsul Anwar mengatakan, akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.²³

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum, ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud

²² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed.1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68.

²³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 75

bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad.²⁴

2. Rukun dan Syarat Akad/Perjanjian

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun akad dan syarat akad. Rukun akad adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Dalam konsepsi hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu disebut rukun.²⁵

Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

- a. Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidain*)
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqd*)
- c. Objek akad (*mahallul-'aqd*)
- d. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)

Rukun yang disebutkan di atas harus ada untuk terjadinya akad. Kita tidak mungkin membayangkan terciptanya suatu akad apabila tidak ada pihak yang

²⁴ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Cet.2, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), h. 2.

²⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed.1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 95

membuat akad, atau tidak ada pernyataan kehendak untuk berakad, atau tidak ada objek akad, atau tidak ada tujuan.²⁶

Akad sewa dijelaskan oleh jumhur ulama bahwa rukun akad *ijarah* adalah: dua pihak yang berakad; pernyataan persetujuan; ujarah; dan manfaat. Jumhur ulama tidak menyatakan bahwa barang yang disewa atau tenaga yang menjual jasanya sebagai rukun akad *ijarah*.²⁷

Syarat akad dibedakan menjadi empat macam yaitu :

a. Syarat Terbentuknya Akad (*Syuruth al-In'iqad*)

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad di atas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat yang dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad. Rukun pertama, yaitu para pihak, harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad yaitu tamyiz dan berbilang (*at-ta'addud*).²⁸ Rukun kedua, yaitu pernyataan kehendak, harus memenuhi dua syarat juga yaitu adanya persesuaian ijab dan kabul, dengan kata lain tercapainya kata sepakat, dan kesatuan majelis akad. Rukun ketiga, yaitu objek akad, harus memenuhi tiga syarat yaitu,

²⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 96

²⁷ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar al-Fikr, 2006), Vol. V, h. 3.803 dan 3.808.

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed.1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 95

objek itu dapat diserahkan, tertentu atau dapat ditentukan, dan objek itu dapat ditransaksikan. Rukun keempat memerlukan satu syarat, yaitu tidak bertentangan dengan syarak.

Syarat dan rukun akad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok (*al-ash*). Apabila pokok ini tidak terpenuhi, maka tidak terjadi akad dalam pengertian bahwa akad tidak memiliki wujud yuridis *syar'i* apapun. Akad semacam ini disebut akad batil. Ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batil sebagai akad yang menurut syarat tidak sah pokoknya, yaitu tidak terpenuhi rukun dan syarat terbentuknya. Apabila rukun dan syarat terbentuknya akad telah terpenuhi, maka akad sudah terbentuk.

b. Syarat-syarat keabsahan Akad (*Syuruth ash-Shihhah*)

Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurna yang menjadikan suatu akad sah. Unsur-unsur penyempurna ini disebut syarat keabsahan akad.²⁹

Rukun *pertama*, yaitu para pihak, dengan dua syarat terbentuknya, yaitu tamyiz dan berbilang pihak, tidak memerlukan sifat penyempurna. Rukun *kedua*, yaitu pernyataan kehendak, dengan dua syaratnya, juga tidak memerlukan sifat penyempurna. Rukun *ketiga*,

²⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 96.

yaitu objek akad, dengan ketiga syaratnya memerlukan sifat-sifat sebagai unsur penyempurna. Syarat “dapat diserahkan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu bahwa penyerahan itu tidak menimbulkan kerugian (*dharar*) dan apabila menimbulkan kerugian, maka akadnya *fasid*. Syarat “objek harus tertentu” memerlukan kualifikasi penyempurna, yaitu tidak boleh mengandung *gharar*, dan apabila mengandung unsur *gharar* akadnya menjadi *fasid*. Begitu pula syarat “objek harus dapat ditransaksikan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu harus bebas dari syarat *fasid* dan bagi akad atas beban harus bebas dari riba. Dengan demikian, secara keseluruhan ada empat sebab yang menjadikan *fasid* suatu akad meskipun telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, yaitu penyerahan yang menimbulkan kerugian, *gharar*, syarat-syarat *fasid*, dan riba. Bebas dari keempat factor ini merupakan syarat keabsahan akad.

c. Syarat Berlakunya Akibat Hukum (*Syuruth an-Nafadz*)

Akad yang belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya itu meskipun sudah sah, disebut akad *mauquf* (terhenti/tergantung).³⁰ Untuk dapat dilaksanakan akibat hukumnya, akad yang sudah sah itu harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum, yaitu, adanya kewenangan sempurna atas objek akad, dan

³⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 99.

adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.

Kewenangan sempurna atas objek akad terpenuhi dengan para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan, atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain. Kewenangan atas tindakan hukum terpenuhi dengan para pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagi tindakan hukum yang dilakukannya.

Dari apa yang dikemukakan di atas terlihat bahwa akad yang sah, yaitu yang telah memenuhi rukun, syarat terbentuknya, dan syarat keabsahannya dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: akad maukuf, akad yang sah, tetapi belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena belum memenuhi syarat berlakunya akibat hukum, dan akad *nafiz*, yaitu akad yang sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena telah memenuhi syarat berlakunya akibat hukum.

d. Syarat Mengikatnya Akad (*Syartul-Luzum*)

Pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukunnya, serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum yang karena itu akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya adalah mengikat para pihak dan tidak

boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain. Namun ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta merta mengikat, meskipun sukun, dan semua syaratnya telah dipenuhi. Hal itu disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau oleh adanya hak *khiyar* (hak opsi untuk meneruskan atau membatalkan perjanjian secara sepihak) pada salah satu pihak.

Di lain pihak, akad-akad yang di dalamnya terdapat salah satu jenis *khiyar* (hak opsi) juga tidak mengikat. Akad itu mengikat apabila di dalamnya tidak lagi ada hak *khiyar*. Bebas dari *khiyar* inilah yang disebut syarat mengikatnya akad.³¹

Dalam akad sewa juga terdapat syarat-syarat sah yang harus dipenuhi yang berkaitan dengan pelaku (*aqid*), objek (*ma'qud 'alaih*), sewa atau upah (*ujrah*), dan akadnya sendiri, syarat-syarat sah tersebut yaitu:

- 1) Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti halnya jual beli.
- 2) Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan maka akad *ijarah* tidak sah, karena

³¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 101.

dengan demikian manfaat tersebut tidak bisa diserahkan dan tujuan akad tidak tercapai.

- 3) Objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun *syar'i*. Dengan demikian tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki atau tidak bias dipenuhi secara *syar'i*.
- 4) Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh *syara'*.
- 5) Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya, tidak berhak menerima upah atas pekerjaan itu.
- 6) Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya sendiri maka *ijarah* tidak sah. Dengan demikian, tidak sah *ijarah* atas perbuatan taat karena manfaatnya untuk orang yang mengerjakan itu sendiri.
- 7) Manfaat *ma'qud 'alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*, yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah* maka *ijarah* tidak sah.

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan upah (*ujrah*) adalah sebagai berikut:

- 1) Upah harus berupa *mal mutaqawwim* yang diketahui. Syarat ini disepakati oleh para ulama. Syarat *mal mutaqawwim* diperlukan dalam *ijarah*, karena upah (*ujrah*) merupakan harga atas manfaat, sama seperti harga barang dalam jual beli
- 2) Upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat *ma'qud 'alaih*. Apabila upah atau sewa sama dengan jenis manfaat barang yang disewa maka *ijarah* tidak sah.³²

3. Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Islam

Istilah asas berasal dari Bahasa Ar (أساس) yang berarti dasar atau landasan. Sedangkan secara terminologi, yang dimaksud dengan asas ialah nilai-nilai dasar (*al-qiyam al-asasiyah*) yang menjadi bahan pertimbangan untuk melakukan perbuatan. Karena nilai-nilai dasar itu sangat berpengaruh terhadap perbuatan atau perilaku manusia secara lahiriah (*akhlaq*), maka nilai-nilai dasar tersebut harus mengandung unsur-unsur kebenaran hakiki. Adapun asas-asas yang terkait dengan penyusunan perjanjian dalam Islam adalah sebagai berikut:

a. Asas Ibadah (*Asas Diniatkan Ibadah*)

Hakekat kehidupan manusia adalah untuk beribadah kepada Allah (QS. Adz-Dzariyat (51):56).

³² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Cet.4, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 321.

Dengan demikian adanya keyakinan terhadap unsur ketuhanan dalam aspek ibadah merupakan hal yang prinsip dalam Islam. Keberadaan asas inilah yang menjadi perbedaan mendasar antara hukum kontrak syariah dengan hukum kontrak lainnya.³³

b. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyyah at-Ta'aqud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil. Secara umum dapat dikatakan bahwa makan harta dengan jalan batil adalah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hanya saja ketertiban umum dan kesusilaan dalam hukum Islam lebih luas cakupannya, karena mencakup larangan riba, gharar dan syarat penyerta akad yang *fasid*.³⁴

c. Asas Persamaan (*Asas Al-Musawah*)

Muamalah merupakan ketentuan hukum *syara'* yang mengatur hubungan sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Dengan adanya perilaku

³³ Burhanudin S, *Hukum Bisnis Syariah ...*, h 89.

³⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian ...*, h. 87.

saling membutuhkan, maka setiap manusia memiliki kesamaan hak untuk mengadakan perikatan. Dikatakan demikian karena pada prinsipnya manusia adalah sama. Sedangkan yang membedakan hanya ketakwaannya.

d. Asas Keseimbangan (*Asas At-Tawazun*)

Meskipun secara factual masing-masing pihak yang akan mengadakan kontrak memiliki berbagai latar belakang kebutuhan yang berbeda, namun dalam hukum bisnis tetap menekankan perlunya berpegang pada asas keseimbangan. Karena asas keseimbangan dalam akad terkait dengan pembagian hak dan kewajiban.³⁵

e. Asas Kemaslahatan (*Asas Maslahah*)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.³⁶

f. Asas Kepercayaan (*Asas Al-Amanah*)

³⁵ Burhanudin, *Hukum Bisnis Syariah ...*, h 90.

³⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian ...*, h. 90.

Dengan asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beriktikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam hukum Islam terdapat suatu bentuk perjanjian yang disebut perjanjian amanah, salah satu pihak hanya bergantung kepada informasi jujur dari pihak lainnya untuk mengambil keputusan untuk menutup perjanjian tersebut. Diantara ketentuannya adalah bahwa bohong atau penyembunyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan akad bila dikemudian hari ternyata informasi itu tidak benar yang telah mendorong pihak lain untuk menutup perjanjian.³⁷

g. Asas Keadilan (*Asas Al-'Adalah*)

Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali di zaman modern akad ditutup dengan satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausula akad tersebut, karena klausula akad itu telah dilakukan oleh pihak lain. Tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian kepada pihak yang menerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan. Dalam hukum Islam kontemporer

³⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian ...*, h. 91.

telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.³⁸

h. Asas Keridhaan (*Asas Al-Ridha*)

Segala transaksi yang dilakukan harus berdasarkan keridhaan diantara masing-masing pihak. Apabila dalam transaksi tidak dipenuhi asas ini, maka sama artinya dengan memakan harta dengan cara batil. Dalam suatu kontrak, asas keadilan inilah yang melahirkan kehendak para pihak untuk menyatakan kesepakatan (*ijab qabul*).

i. Asas Tertulis (*Asas Al-Kitabah*)

Kontrak merupakan perjanjian/perikatan yang dibuat secara tertulis. Namun perlu dipahami bahwa dalam Islam asas tertulis (*al-kitabah*) tidak hanya berlaku dalam hukum kontrak, melainkan juga berlaku pada semua akad muamalah yang dilakukan tidak secara tunai (hutang).

j. Asas Kejujuran (*Asas Ash-Shiddiq*)

Kejujuran merupakan hal yang prinsip bagi manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam penyusunan kontrak. Jika kejujuran tidak diamalkan dalam penyusunan kontrak, maka akan merusak keridhaan (*'uyub al-ridha*). Disamping itu,

³⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian ...*, h. 92.

ketidakjujuran dalam penyusunan kontrak biasanya akan berakibat perselisihan para pihak dikemudian hari. Karena itu dalam penyusunan kontrak, asas kejujuran sangat menentukan tercapainya tujuan.³⁹

4. Batalnya Perjanjian dalam Hukum Islam

Secara umum pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan karena dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Sekalipun demikian, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dalam keadaan berikut;

a. Jangka Waktu Perjanjian Telah Berakhir

Suatu perjanjian selalu didasarkan pada jangka waktu tertentu (mempunyai waktu yang terbatas). Apabila telah sampai pada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak. Dasar hukum tentang hal ini, dapat dilihat dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an surah At-Taubah:

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوكُمْ شَيْئًا وَلَمْ يُظَاهِرُوا عَلَيْكُمْ أَحَدًا فَأَتُوا إِلَيْهِمْ عَهْدُهُمْ إِلَىٰ مَدَّتِهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

³⁹ Burhanuddin, *Hukum Bisnis ...*, h. 93.

Artinya : Kecuali orang-orang munafik yang telah mengadakan perjanjian dengan kamu dan mereka sedikitpun tidak mengurangi (isi perjanjian) dan tidak (pula) mereka membantu seorangpun yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sungguh, Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

Dari ketentuan ayat diatas, khususnya dengan kalimat “penuhilah janji sampai batas waktunya” terlihat bahwa kewajiban untuk memenuhi perjanjian hanya sampai batas waktu yang telah diperjanjikan. Dengan demikian, setelah berlalunya waktu yang diperjanjikan, perjanjian tersebut batal dengan sendirinya tanpa melihat dengan siapa orang muslim melakukan perjanjian, meskipun dengan orang yng musyrik.

b. Salah Satu Pihak Menyimpang dari Perjanjian

Apabila salah satu pihak melakukan perbuatan menyimpang dari perjanjian, pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Sebagaimana ditetapkan Al-Qur'an surah At-Taubah yang artinya yaitu ;

كَيْفَ يَكُونُ لِلْمُشْرِكِينَ عَهْدٌ عِنْدَ اللَّهِ وَعِنْدَ رَسُولِهِ إِلَّا الَّذِينَ
عَاهَدْتُمْ عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ فَمَا اسْتَقَامُوا لَكُمْ فَاسْتَقِيمُوا لَهُمْ
إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : Maka selama mereka Berlaku Lurus terhadapmu, hendaklah kamu Berlaku Lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

Dari ketentuan ayat diatas, khususnya dalam kalimat “*Selama mereka berlaku jujur terhadapmu, hendaklah kamu berlaku jujur pula terhadap mereka*”. Dalam hal ini, terkandung pengertian apabila salah satu pihak tidak berlaku jujur, pihak yang lain boleh membatalkan perjanjian yang telah disepakati.

- c. Jika Ada Kelancangan dan Bukti Pengkhianatan.

Apabila salah satu pihak melakukan kelancangan dan telah terdapat bukti-buktinya, perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan. Sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an surah Al-Anfal yaitu ;

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا
يُحِبُّ الْخَائِنِينَ

Artinya : Dan jika engkau (Muhammad) khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sungguh, Allah tidak menyukai orang yang berkhianat”.

Ayat diatas menyatakan, “jika kamu khawatir akan terjadinya pengkhianatan dari suatu golongan maka kembalikanlah perjanjian itu”. Ayat tersebut menegaskan kebolehan membatalkan perjanjian apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi*.

5. Prosedur Pembatalan dalam Hukum Islam

Pembatalan perjanjian harus melalui prosedur yang dibenarkan oleh hukum perjanjian dalam Islam. Prosedur yang harus ditempuh adalah sebagai berikut;

- a. Memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak yang melakukan perjanjian.
- b. Mengemukakan alasan-alasan diajukannya pembatalan berikut bukti-buktinya.
- c. Memberikan tenggang waktu agar pihak yang akan menerima pembatalan mempersiapkan keadaan.
- d. Pembatalan harus dilakukan dengan jalan damai sehingga tidak mengakibatkan permusuhan dan putus silaturahmi.

- e. Pembatalan dapat dilakukan dengan jalan perang apabila pihak lain mendahului penyerangan dan pengkhianatan terhadap perjanjian.⁴⁰

B. Uang Muka ('*Urbun*) dalam Perjanjian

1. Pengertian

Al-'urbun secara bahasa artinya seorang pembeli memberi uang muka/uang panjar. Diucapkan dengan mendhamahkan '*āin* dan mensukunkan *ra*' dan bisa memfathahkan keduanya. Adapun '*arbūn*, tidak umum diucapkan oleh orang-orang Arab.⁴¹ Dinamakan demikian, karena didalam akad jual beli tersebut uang panjar yang bertujuan agar orang lain yang menginginkan barang itu tidak berniat membelinya karena sudah dipanjar Adapun definisi *bai' al-'urbun* (jual beli dengan sistem panjar) menurut istilah para ulama adalah Seseorang yang membeli barang kemudian membayarkan uang panjar kepada si penjual dengan syarat bilamana pembeli jadi membelinya maka uang panjar ituu dihitung dari harga, dan jika tidak jadi membelinya maka uang panjar itu menjadi milik si penjual.⁴²

Adapun arti terminologisnya adalah sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seorang pembeli barang

⁴⁰ Wawan Muhwan Hariri, *HUKUM PERIKATAN Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 236

⁴¹ Achmad Warison Munawir dan Muhammad Fairuz, *Kamus Al-Munawir Indonesia-Arab*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 2007), h. 920.

⁴² Evi Ariyani, *HUKUM PERJANJIAN Implementasinya dalam Kontrak Karya*, Cet.1, (Salatiga: STAIN Salatiga Press, 2012), h. 1.

kepada penjual. Bila akad itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. kalau tidak jadi, maka menjadi milik penjual.⁴³ Jual beli semacam ini hukumnya haram, karena ketidakpastian dalam jual beli.⁴⁴

Dalam buku yang berjudul “Terjamah Al-Faraidul Bahiyyah” dikatakan bahwa hukum asal dari uang muka adalah tidak boleh, akan tetapi karena sangat dibutuhkan maka mendapat *rukhsah* dengan dasar kaidah “keberatan itu bisa membawa kepada mempermudah” maka hukum uang muka menjadi mubah/boleh.⁴⁵

Panjar dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah uang muka, persekot, cengkeram sebagai tanda jadi.⁴⁶ Sedangkan panjar atau panjer dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual atau penyewa sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkan maka panjar itu tidak dapat diminta kembali.⁴⁷

⁴³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21, (Jakarta: Intermasa, 2005), h. 1.

⁴⁴ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Hukum Bisnis dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*, Cet.1, (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), h. 38.

⁴⁵ Evi Ariyani, *HUKUM PERJANJIAN...*, h.3.

⁴⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1985), h. 6.

⁴⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1987), h. 36.

2. Perbedaan Pendapat tentang Hukum Uang Muka (*'Urbun*)

Tentang hukum jual beli *'urbun* ini terjadi perbedaan pendapat sejak masa sahabat, tabiin, sampai masa ulama *mujahid*. Perbedaan pendapat tersebut baik yang membolehkan maupun yang melarangnya, masing-masing mereka mempunyai dalil yang menjadi rujukannya.

a. Pendapat yang membolehkan uang muka (*Al-'urbun*)

Pendapat yang memperbolehkan dikalangan sahabat Rasulullah saw diantaranya adalah Umar bin Khattab r.a dalam *Al-Istidkar*, Ibnu Abd Al-Barr yang menyebutkan hadits yang diriwayatkan oleh Nafi' bin Abd al-Harits. Kemudian pendapat yang memperbolehkan dari kalangan tabiin diantaranya adalah Muhammad bin Sirin, selanjutnya pendapat dari kalangan Imam Mazhab hanya Imam Ahmad bin Hanbal. Menurutnya, *bai' al-'urbun* hukumnya boleh. Imam Ahmad bin tidak menyebutkan dalil untuk mendukung pendapatnya tersebut selain dalil yang dinisbatkan kepada Umar bin Khattab. *Bai' al-'urbun* menurut ulama Hanabilah termasuk jenis jual beli yang mengandung kepercayaan dalam bermuamalah, yang

hukumnya diperbolehkan atas dasar kebutuhan (*hajat*) menurut pertimbangan '*urf*' (adat kebiasaan).⁴⁸

Dalil hukum Islam yang dijadikan argumen (*hujjah*) untuk mendukung pendapat mereka yang memperbolehkan adalah sebagai berikut.

Artinya : Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.⁴⁹

Kandungan ayat diatas bersifat umum, yakni berhubungan dengan halalnya setiap jual beli kecuali dalil yang jelas baik dari Al-Qur'an maupun hadits yang melarangnya. Begitu juga dalam *bai' al-'urbun* yang tidak ditemukan dalil sahih berhubungan dengan keharamannya jual beli tersebut. Oleh karena itu, jual beli tersebut secara hukum adalah mubah (boleh) karena zatnya (*mubah lidzatihi*).

Hadits *mursal* yang diriwayatkan oleh Abd al-Razaq dari Zaid bin Aslam beliau berkata:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سَمِعَ عَنْ بَيْعِ الْغُرَبَانِ فَأَحْلَاهُ
(رواه عبد الرزاق عن زيد بن أسلم رضي الله عنه)

Artinya: Bahwasanya Rasulullah Saw ditanya mengenai hukum *bai' al-'urbun*, kemudian beliau

⁴⁸ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1991), h. 220.

⁴⁹ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, Cet.1, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 207.

membolehkannya (HR. Abd al-Razzaq dari Zaid bin Aslam ra).⁵⁰

Hadits diatas termasuk *hadits mursal* (hadits yang *sanad* terakhirnya gugur) yaitu *sanad* setelah tabi'in (sahabat) yang tergolong hadits *dhaif*. Dalam menyikapi kehujahan hadits *mursal* ini para ulama berbeda pendapat mengenai hukum kebolehan mengamalkannya. Imam Malik, Imam Abu Hanifah, dan Imam Ahmad berpendapat bahwa hukum berhujah dengan hadits *mursal* dan mengamalkannya adalah boleh. Sedangkan mayoritas ulama hadits dan ulama fiqh sebaliknya, mereka mengatakan tidak boleh.⁵¹

Selanjutnya, Majid Abu Rukhiyah dalam kitab *Hukum al-'Urbun fi al-Islam* sebagaimana dikutip Abu Hisam al-Tharfawi berpendapat bahwa bermuamalah dengan cara *al-'Urbun* (uang panjar) adalah diperbolehkan. Pendapat yang dikemukakan oleh Hanabilah dengan hukum *bai' al-'Urbun* adalah pendapat yang lebih utama untuk diambil. Menurut pendapat Majid Abu Rukhiyah yang lebih utama adalah mengembalikan uang panjar apabila pembeli tidak jadi membeli barang, hal ini termasuk dalam *iqalah* (membatalkan transaksi).

⁵⁰ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2003), h. 206.

⁵¹ Enang Hidayar, *Fiqh Jual Beli*, ..., h 212.

Selanjutnya mengembalikan *'urbun* (uang panjar) kepada pembeli yang tidak jadi membeli barang termasuk tindakan keluar dari perbedaan pendapat dan salah satu bentuk kehati-hatian. Alasan yang dikemukakan Majid Abu Rukhiyah berkenaan dengan *bai' al-'urbun* adalah sebagai berikut.

- 1) Dalil yang melarang *bai' al-'urbun* tidak kuat dan tidak cukup bukti untuk menetapkan keharamannya.
- 2) Ulama yang membolehkan *bai' al-'urbun* seperti Hanabilah kemungkinan ber-*istidlal* (menarik dalil) adanya keserupaan yang kuat antara jual beli dan sewa menyewa dengan *'urbun*.
- 3) *'Urbun* merupakan bentuk kepercayaan antara penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari'*) begitu juga antara orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*). Si penjual mengambil *'urbun* (uang panjar) bertujuan untuk memelihara haknya, sehingga dikemudian hari tidak akan menimbulkan kerugian yang diakibatkan tidak jadinya membeli barang tersebut.
- 4) *Bai' al-'Urbun* termasuk salah satu bentuk muamalah yang telah masyhur dikenal oleh masyarakat, dan telah menjadi *'urf* (adat kebiasaan). Sementara *'urf* sendiri dapat dipertimbangkan menurut *fuqaha* (ahli

hukum Islam). Diakuinya *bai' al-'urbun* sebagai *'urf* bertujuan untuk menghilangkan kesempitan.⁵²

3. Ketetapan Majma Fikih Islam tentang Uang Muka (*'Urbun*)

Lembaga fikih Islam (*Majma al-fiqh al-Islamiy*) di Makkah al-Mukarramah yang didirikan oleh Rabithah al-'Alam al-Islami (Organisasi Kenferensi Islam/OKI) dalam muktaar yang ke-8 yang diselenggarakan di Siria pada tanggal 1-7 Muharram tahun 1414 H (21-27 Juni 1993 M) memutuskan hukum *ba'I 'urbun* sebagai berikut:

- a. Pertama, yang dimaksud dengan jual beli dengan uang muka/panjar adalah penjual menjual barang, lalu pembeli memberi sejumlah uang kepada penjual dengan syarat bahwa ia jadi mengambil barang itu, maka uang muka tersebut masuk dalam harga yang harus dibayar. Namun kalau tidak jadi membelinya, maka sejumlah uang itu menjadi milik penjual. Selain berlaku untuk jual beli, *ba'i al-'urbun* juga berlaku untuk sewa menyewa (*al-ijarah*). Karea sewa menyewa termasuk jual beli atas manfaat. Akan tetapi dikecualikan jual beli yang memiliki syarat harus diserahterimakan pembayaran di majelis akad (jual beli salam) atau serah terima keduanya (*barter komoditi riba fadhal* dan *money changer*). Akan tetapi *ba'I 'urbun* tidak berlaku dalam *ba'I al-*

⁵² Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Ma La Yasa' at-Tajiri Jahluhu*, Terj. Abu Umar Basyir, (Jakarta: Darul Haq, 2001), h. 132.

murabahah bagi orang yang mengharuskan pembayaran pada waktu yang dijanjikan, namun hanya pada fase penjualan kedua yang dijanjikan.

- b. Kedua, jual beli sistem uang muka/panjar dibolehkan bila dibatasi waktu menunggunya secara pasti, uang muka /panjar itu dimasukkan sebagai pembayaran bila pembelian berlanjut. Dan uang muka tersebut menjadi milik penjual, bila pembeli tidak jadi melakukan transaksi pembelian.⁵³

4. Terminasi Akad Melalui Urbun

Yang dimaksud dengan terminasi akad adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. “Terminasi” akad disini dibedakan dengan “berakhirnya akad” dimana yang terakhir ini berarti telah selesainya pelaksanaan akad karena para pihak telah memenuhi segala perikatan yang timbul dari akad tersebut sehingga akad telah mewujudkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Sedangkan terminasi akad adalah berakhirnya akad karena *difasakh* (diputus) oleh para pihak dalam arti akad tidak dilaksanakan karena suatu atau lain sebab.⁵⁴

Boleh jadi pula suatu akad disertai semacam tindakan hukum para pihak yang memberikan kemungkinan kepada masing-masing untuk memutuskan akad bersangkutan

⁵³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 340.

⁵⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 348.

secara sepihak dengan memikul suatu kerugian tertentu. Ini tercermin dalam pembayaran apa yang dalam hukum Islam dinamakan urbun (semacam uang panjar/cekeram). Dikalangan ahli-ahli hukum Islam pra modern, urbun merupakan institusi yang diperdebatkan apakah sah atau bertentangan dengan hukum Islam. Jumhur (mayoritas) ahli hukum Islam pra modern berpendapat bahwa urbun tidak sah menurut hukum Islam. Di lain pihak, mazhab Hambali termasuk Imam Ahmad sendiri memandang urbun sebagai sesuatu yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum Islam. Ahli-ahli hukum Islam kontemporer dan Lembaga Fikih Islam OKI mengambil pandangan fuqaha Hambali dan menerima urbun sebagai suatu yang tidak bertentangan dengan hukum Islam, dengan alasan bahwa hadis Nabi Saw yang digunakan untuk melarang urbun tidak sah sehingga tidak dapat menjadi hujjah.⁵⁵

Beberapa KUH Perdata di Negara-negara Islam yang didasarkan kepada hukum syariah juga menerima pandangan Hambali ini yang menganggap urbun sebagai sesuatu yang sah. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Muamalat Uni Emirat Arab 148 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Irak Pasal 92 ditegaskan,

- a. Pembayaran urbun dianggap sebagai bukti bahwa akad telah final dimana tidak boleh ditarik kembali kecuali

⁵⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 349.

apabila ditentukan lain dalam persetujuan atau menurut adat istiadat.

- b. Apabila kedua belah pihak sepakat bahwa pembayaran urbun adalah sebagai saksi pemutusan akad, maka masing-masing pihak mempunyai hak menarik kembali akad; apabila yang memutuskan akad adalah pihak yang membayar urbun, ia kehilangan urbun tersebut dan apabila yang memutuskan akad adalah pihak yang menerima urbun, ia mengembalikan urbun ditambah sebesar jumlah yang sama.

Ketentuan ini memperlihatkan adanya dua tujuan urbun. Pertama urbun yang dimaksudkan sebagai bukti untuk memperkuat akad dimana akad tidak boleh diputuskan secara sepihak oleh salah satu pihak selama tidak ada persetujuan atau adat kebiasaan yang menentukan lain. Dengan demikian, urbun merupakan bagian dari pelaksanaan perikatan salah satu pihak, dan merupakan bagian dari pembayaran yang dipercepat. Kedua, urbun juga dimaksudkan sebagai pemberian hak kepada masing-masing pihak untuk memutuskan akad secara sepihak dalam jangka waktu yang ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang disepakati oleh para pihak sendiri dengan imbalan urbun yang dibayarkan. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak pembayar urbun, maka ia kehilangan urbun tersebut (sebagai kompensasi pembatalan akad) yang

dalam waktu yang sama menjadi hak penerima urbun. Sebaliknya, apabila pihak yang memutuskan akad adalah pihak penerima urbun, ia wajib mengembalikan urbun yang telah dibayar mitranya, disamping tambahan sebesar jumlah urbun tersebut sebagai kompensasi kepada mitranya atas tindakannya membatalkan akad.⁵⁶

Pasal diatas dengan kedua ayatnya memperlihatkan bahwa pembayaran urbun pada dasarnya dimaksudkan sebagai penguat atas akad dimana tidak boleh ditarik kembali tanpa persetujuan pihak lain, sebagaimana tampak jelas dari ayat (1). Sedangkan ayat dua adalah penyimpangan (perkecualian) dari asas diatas, yaitu bahwa pembayaran urbun dimaksudkan sebagai penegasan hak untuk membatalkan akad secara sepihak sehingga itu harus dilakukan berdasarkan kesepakatan secara tegas atau secara diam-diam.

Dari apa yang dikemukakan diatas tampak bahwa akad yang semula mengikat bagi kedua pihak berubah menjadi akad yang tidak mengikat karena adanya urbun yang ditujukan untuk menjadi imbalan atas pemutusan akad secara sepihak. Dengan demikian, tampak pula bahwa urbun merupakan sarana melalui pemutusan akad dilakukan.

⁵⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 350.

Di Indonesia, dalam Fatwa Syariah Nasional (DSN) dikenal juga suatu institusi serupa urbun dan disebut uang muka. Pembayaran uang muka ini dapat diberlakukan dalam akad pembiayaan murabahah antara sebuah Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan nasabahnya. Ketentuannya disebutkan pada angka 7 dari amar kedua Fatwa DSN yang berbunyi sebagai berikut:⁵⁷

Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternatif uang muka, maka:

- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga;
- b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.⁵⁸

Tampaknya konsep urbun (uang muka) dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional ini lebih cocok dikualifikasi sebagai ganti rugi berdasarkan kesepakatan dengan pembayaran awal dari pada urbun dengan alasan bahwa;

- a. Pemotongan urbun (uang muka) oleh LKS dalam hal nasabah membatalkan akad murabahah didasarkan pada besarnya kerugian yang dialaminya, sehingga apabila urbun itu lebih besar dari kerugian LKS, sisanya

⁵⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 350.

⁵⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 351.

dikembalikan kepada nasabah dan apabila lebih kecil, LKS dapat meminta tambahan kekurangannya.

- b. Dalam konsiderannya, Dewan Syariah Nasional tidak menyinggung hadis larangan urbun.
- c. Sebaliknya fatwa tersebut mengutip hadis tentang syarat (klausul) perjanjian, “Kaum Muslimin setia kepada syarat-syarat mereka,” dan hadis tentang ganti rugi, “Tidak boleh merugikan diri sendiri dan tidak boleh merugikan orang lain.”⁵⁹

5. Status Uang Muka ('Urbun) dalam Perjanjian yang Dibatalkan

Apabila suatu transaksi menggunakan klausul urbun, maka akan memunculkan akibat hukum sebagai berikut:

- a. Menurut madzhab Maliki, transaksi yang menggunakan urbun menjadi batal. Dan obyek transaksi harus dikembalikan kepada penjual dan uang muka juga harus dikembalikan kepada pembeli.
- b. Menurut madzhab Syafi'i, transaksi yang menggunakan urbun menjadi batal jika klausul urbun disebutkan di dalam akad. Tapi apabila klausul urbun disebutkan sebelum akad atau sesudah akad maka hukum transaksi sah, sedangkan klausul urbun tidak berlaku.

⁵⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 351.

- c. Menurut madzhab Hanafi, transaksi yang menggunakan urbun menjadi batal karena terdapat syarat yang membatalkan akad.
- d. Menurut madzhab Hanbali, transaksi yang menggunakan urbun sah dan klausul urbun juga mengikat meskipun tidak disebutkan masa tunggu antara transaksi dengan waktu pelunasan. Tapi menurut sebagian ulama madzhab Hanbali, transaksi dengan urbun harus ada pembatasan waktu antara akad dengan pelunasan. Dengan adanya urbun, maka akad menjadi lazim (mengikat) bagi penjual atau pihak yang menyewakan. Dengan demikian keduanya tidak boleh membatalkan akad. Sedangkan bagi pembeli atau penyewa, dengan adanya urbun ini mereka diperbolehkan untuk membatalkan akad dengan resiko mereka akan kehilangan urbun. Mazdhab Hanbali membedakan antara urbun yang dibayar sebelum akad dan yang dibayar sesudah akad. Jika urbun dibayarkan sesudah akad, maka urbun akan menjadi bagian dari harga pembayaran jika akad dilanjutkan dan menjadi milik dari penjual jika akad dibatalkan.

Namun jika urbun dibayarkan sebelum akad, maka urbun akan menjadi bagian dari harga pembayaran jika memang akad dilanjutkan, tapi jika akad dibatalkan maka penjual wajib mengembalikan urbun kepada pembeli.

Transaksi jual beli maupun sewa yang menggunakan klausul urbun dalam zaman modern ini telah menjadi suatu yang biasa terjadi. Dan beberapa fatwa ulama kontemporer telah menguatkan pendapat mazdhab Hanbali yang memperbolehkan transaksi urbun dengan alasan urbun sebagai sarana penguat transaksi antara kedua belah pihak, baik antara pembeli dan penjual maupun penyewa dan yang menyewakan. Dengan adanya urbun, penjual akan bisa terselamatkan dari resiko pembatalan transaksi. Sehingga jika terjadi pembatalan transaksi, maka penjual bisa mendapatkan ganti rugi yaitu berupa uang muka yang menjadi hak penjual.⁶⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Arab di sebut dengan *Al- Ijarah*. *Al- Ijarah* berasal dari kata *al- ajru*, yang berarti *al- iwadu* (ganti). Menurut pengertian *syara'*, *Al-Ijarah* dalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. *Al-Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkyyyah*) atas barang itu sendiri.⁶¹

⁶⁰ Elqori, <https://benafta.wordpress.com/2011/01/15/pembatalan-kontrak-dalam-hukum-transaksi-syariah/>, Diakses pada Jum'at 11 Desember 2022, Pukul 15.00 WIB

⁶¹ Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004.

Secara etimologi *Ijarah* disebut juga upah, sewa, jasa, atau imbalan. Sedangkan menurut istilah syara“ adalah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa dan mengontrak atau menjual jasa, dan lain-lain.⁶²

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Adapun dasar hukum sewa penyewa dilihat dari berbagai sumber hukum yang ada adalah sebagai berikut :

a. Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 233

وَالْوَالِدَتُ يُرْضَعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ
وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا
وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ
ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا
وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan

⁶² Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.

menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jikakamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.

Dari ayat di atas telah melukiskan dua konteks dimana majikan telah menyewa tenaga pkerjanya dengan bayaran berupa upah tertentu, ada yang menjadi dalil dari ayat diatas adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut, dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan atau *leasing*.

b. Hadist Nabi

Hadist nabi yang dapat dijadikan dasar hukum operasionalnya kegiatan *Ijarah* yaitu:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحْفَ عَرْقُ

Artinya: “Dari Ibnu Umar r.a. bersabda Rasulullah Saw. Berikanlah upah (sewa) buruh itu sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah).

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun *Ijarah* ada (4) empat, yaitu:

- a. *Aqid* (orang yang berakad) Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Orang yang memberikan upah dan yang menyewakan disebut *mu'ajir* dan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu disebut *musta'jir*. Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan sesuatu akad, maka golongan syafi'iyah dan hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar *mumayyiz* saja.
- b. *Sighat*

Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut *sighat* akad (*sighatul-aqd*), terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Dalam hukum perjanjian Islam *ijab* dan *qabul* dapat melalui:

- 1) Ucapan.
- 2) Utusan dan tulisan
- 3) Isyarat
- 4) Secara diam-diam

5) Dengan diam semata.

Syarat-syaratnya sama dengan *ijab* dan *qabul* pada jual beli, hanya saja *ijab* dan *qabul* dalam *Ijarah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

Menurut Ulama Hanafi, rukun sewa-menyewa itu hanya *ijab* dan *qabul* saja, mereka mengatakan: Adapun sewa-menyewa itu *ijab* dan *qabul*, sebab seperti apa yang telah kamu ketahui tersahulu bahwa yang dimaksudkan dengan rukun adalah apa-apa saja yang termasuk dalam hakekat, dan hakekat akaq sewa-menyewa adalah sifat yang dengannya tergantung kebenarannya (sahnya) sewa-menyewa itu tergantung padanya, seperti pelaku aqad dan obyek aqad. Maka ia termasuk syarat untuk terealisirnya hakekat sewa-menyewa.⁶³

Jadi menurut Ulama Hanafi rukun sewa-menyewa hanya ada dua, yaitu *ijab* dan *qabul*. Hal ini disebabkan ulama hanfi mempunyai pendapat tersendiri mengenai rukun. Mereka beranggapan bahwa yang dimaksud rukun adalah sesuatu yang termasuk hakekat dan berkaitan langsung dengan keabsahan suatu transaksi, dan dalam hal ini adlah aqad sewa-menyewa itu sendiri.

4. Macam-Macam dan Berakhirnya Sewa-Menyewa

⁶³ Aditia, Rendi. *Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa-Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen*. UIN Raden Intan Lampung, 2018.

Dilihat dari segi objeknya *Ijarah* dapat dibagi menjadi 2 macam yaitu *Ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan.

- a. *Ijarah* yang bersifat manfaat. Umpamanya sewa menyewa rumah, took, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *Ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah, tukang kebun dan satpam.⁶⁴

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak harus dengan kesepakatan.

Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asalkan benda yang menjadi objek sewa menyewa tetap ada. Kedudukan salah satu pihak yang meninggal diganti oleh ahli warisnya.

⁶⁴ Hasan, Iqbal, *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia. 2002

Demikian juga apabila terjadi jual beli karena jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.

Dalam keadaan benda/barang sewaan oleh pemiliknya di jual, maka akad sewa menyewa nya tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya demikian juga halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak baik penewa maupun pemilik. Maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.⁶⁵ Beberapa alasan yang dapat digunakan oleh membatalkan perjanjian adalah:

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Misalnya terjadi kerusakan objek sewa menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.

b. Rusaknya barang yang disewakan

Misalnya rumah sewa akan berakhir masa sewanya kalau roboh demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi akan berakhir masa sewanya. Sedangkan kalau hanya terjadi kerusakan kecil selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki/mengganti

⁶⁵ Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

adalah penyewa dan dalam hal ini tidak mengakhiri sewa menyewa.

c. Rusaknya barang yang diupahkan

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadi hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1553 menyatakan jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa menyewa karena suatu kejadian yang tak sengaja, maka persetujuan sewa menyewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewaan dapat memilih, menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga sewa, atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.⁶⁶

d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

Dalam hal ini yang dimaksudkan, bahwa apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati para pihak.

⁶⁶ Perdata, Kitab Undang Undang Hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal. 1553

e. Adanya Uzur

Misalnya: seseorang yang menyewa took untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar, atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa took yang telah diadakan sebelumnya.



BAB III

GAMBARAN WILAYAH PENELITIAN

A. Deskripsi Lokasi Penelitian

1. Letak Geografis dan Iklim

Secara geografis, Kota Bengkulu terletak pada koordinat $30^{\circ}45'$ – $30^{\circ}59'$ Lintang Selatan dan $102^{\circ}14'$ – $102^{\circ}22'$ Bujur Timur. Posisi geografis tersebut terletak di pantai bagian Barat Pulau Sumatera yang berhadapan langsung dengan Samudera Hindia. Wilayah Kota Bengkulu terdiri 8 (delapan) Kecamatan yaitu Kecamatan Selebar, Kecamatan Kampung Melayu, Kecamatan Gading Cempaka, Kecamatan Ratu Agung, Kecamatan Ratu Samban, Kecamatan Teluk Segara, Kecamatan Sungai Serut, Kecamatan Muara Bangkahulu. Dengan Batasan wilayah Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Bengkulu Tengah, Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Seluma, Sebelah Timur berbatasan Kabupaten Bengkulu Tengah, Sebelah Barat berbatasan Samudera Hindia.⁶⁷ Adapun luas wilayah kecamatan yang ada di Wilayah Kota Bengkulu, dapat dilihat pada Tabel berikut:

Tabel III. 1

**Luas Wilayah Kota Bengkulu Menurut Kecamatan Tahun
2022**

⁶⁷ <https://www.jati08.wordpress.com/profil-kota-Bengkulu-.html>. Di akses 22 Desember 2022

No	Kecamatan	Luas (Ha)
1	Kec. Selebar	4.080.874
2	Kec. Kampung Melayu	4.334.962
3	Kec. Gading Cempaka	2.018.421
4	Kec. Ratu Agung 55	898.269
5	Kec. Ratu Samban	284.844
6	Kec. Teluk Segara	297.647
7	Kec. Sungai Serut	970.053
8	Kec. Bangkahulu	2.536.244
9	Kec. Singaran Pati	431.246
	Jumlah	15.862.560

Sumber Data : BPS Kota Bengkulu

2. Kependudukan

Berdasarkan sensus penduduk tahun 2018 oleh Badan Statistik yang dikenal dengan SP2010 menunjukkan bahwa penduduk Kota Bengkulu berjumlah 368.784 jiwa, yang terdiri dari 187.109 jiwa laki-laki dan 181.635 jiwa perempuan.⁶⁸ Adapun jumlah penduduk menurut kecamatan dapat dilihat dari tabel berikut:

⁶⁸ Dukcapil Kota Bengkulu, Bengkulu dalam Angka, 2018

Tabel III. 2
Jumlah Penduduk

No	Kecamatan	Laki-Laki (Jiwa)	Perempuan (Jiwa)	Jumlah
1	Selebar	36.313	34.999	71.312
2	Kampung Melayu	20.604	19.627	40.231
3	Gading Cempaka	20.733	20.232	41.005
4	Ratu Agung	27.122	26.610	53.732
5	Ratu Samban	12.036	11.927	23.963
6	Teluk Segara	11.932	12.024	23.956
7	Sungai Serut	12.560	12.394	23.956
8	Muara Bangkahulu	23.681	22.402	46.083
9	Singaran Pati	22.128	21.420	43.548
	TOTAL	187.109	181.635	368.784

3. Pendidikan dan Sosial

Berdasarkan data tahun 2012 banyak jenis pendidikan negeri dan swasta menurut tingkat pendidikan adalah, Taman Kanak-kanak sebanyak 86, Sekolah Dasar sebanyak 104, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama sebanyak 51, Sekolah

Lanjutan Tingkat Atas sebanyak 28, Sekolah Lanjutan Tingkat Kejuruan 20 dan Perguruan Tinggi sebanyak 11.⁶⁹

Fasilitas Kesehatan berupa Puskesmas sampai tahun 2010 berjumlah sebanyak 19, Puskesmas Pembantu sebanyak 53, Puskesmas Keliling sebanyak 19, Klinik KB sebanyak 63, Rumah Bersalin sebanyak 20, Poyandu sebanyak 192, Poskesdes sebanyak 67.⁷⁰

Dalam tahapan keluarga sejahtera di Kota Bengkulu tahun 2011 – 2012 tidak sedikit pun mengalami peningkatan yakni dalamangka Pra Sejahtera : 1.775, Sejahtera I : 10.658, Sejahtera II : 22.465, Sejahtera III : 19.169 dan Sejahtera Plus : 3.967. Selanjutnya data umat beragama di Kota Bengkulu sampai tahun 2012 adalah ; Islam : 278.031, Katholik : 4.617, Protestan : 13.813, Hindu : 521 dan Budha : 1.602⁷¹

4. Mata Pencaharian

Pada umumnya penduduk Kota Bengkulu berprofesi sebagai Pedagang , Wiraswasta, Pegawai Negeri Sipil, Peternak, TNI, Polri, dan lain-lain, mata pencaharian dari masyarakat Kota Bengkulu sesuai dengan ciri wilayah perkotaan. Mata pencaharian penduduk yang paling menonjol adalah disektor jasa (35%), seperti pegawai negeri, swasta buruh, dan perdagangan (65%). Untuk jelasnya dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

⁶⁹ Diknas Kota Bengkulu, dalam Angka, 2012

⁷⁰ Bappeda Provinsi Bengkulu, Bengkulu dalam Angka, 2010

⁷¹ Bappeda Provinsi Bengkulu, Bengkulu dalam Angka, 2011-2012

Tabel III. 3
Mata Pencaharian

No	Mata Pencaharian	Jumlah Persentase
1	PNS, Swasta dan Perdagangan	65%
2	Sektor Jasa	35%
	Jumlah	100%

B. Gambaran Umum Objek Penelitian

1. Responden Penelitian

Dalam penelitian ini penulis lebih banyak menggunakan sumber data yang berupa person atau responden sebagai informasi informan adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi sebenarnya tentang situasi dan kondisi latar belakang penelitian.

Informan dalam penelitian ini adalah hanya mengambil beberapa sample saja karena yang benar-benar mengetahui masalah yang penulis teliti sebagai berikut :

No	Nama	Pekerjaan	Sebagai
1	Rizal Abraham	PNS	Pemilik Rumah
2	Budi	Pengusaha Swasta	Pemilik Rumah

3	Anton Trymarno	PNS	Pemilik Rumah
4	Robi Marta	PNS	Pemilik Rumah
5	Fauzan Azim	Mahasiswa	Penyewa
6	Maya Lorenza	PNS	Penyewa
7	Muhsin	Honorer/Guru	Penyewa
8	Yongki Aldo	Honorer/Karyawan	Penyewa



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

A. Pelaksanaan Uang Muka Dalam Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Di Kota Bengkulu

Setiap manusia tidak pernah lepas dari bantuan orang lain, demikian juga praktik sewa-menyewa. Adapun yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini yaitu pelaksanaan uang muka dalam sewa-menyewa rumah kontrakan. Pelaksanaan sewa-menyewa ini terdapat dua pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu: pemilik rumah dan calon penyewa rumah.

1. Akad Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kontrakan

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masingmasing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.⁷² Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum atau maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh pihak melalui

⁷² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 102

pembuatan akad.⁷³

Pada transaksi sewa-menyewa rumah kontrakan sangat penting kejelasan dari akad transaksi yang dilakukan. Tanpa ada akad yang jelas maka transaksi tersebut bisa diragukan keabsahan hukum dari sewa-menyewa yang dilakukan. Sewa-menyewa yang diragukan dari keabsahan secara hukum Islam memang perlu ditindaklanjuti sebab hal tersebut bisa menyebabkan 59 itan sewa-menyewa yang dilakukan menjadi sisa-sia. Itu tidak perlu terjadi jika calon penyewa dan pihak pengelola rumah kontrakan mau saling mengerti dan mengingatkan kekhilafan dan ketidaktahuan akan kejelasan akad transaksi yang dilakukan apakah sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

Tradisi uang muka dalam akad sewa-menyewa rumah kontrakan umum terjadi. Kadang-kadang ketika transaksi dibatalkan, terkesan merugikan calon penyewa. Itu karena calon penyewa harus membayarkan sejumlah uang tanpa menggunakan, atau mendapatkan hak guna sama sekali atas suatu barang dalam hal ini rumah kos atau kontrakan. Uang Muka lebih mengarah pada kepastian calon penyewa akan jadi menyewa atau membatalkan transaksi. Pada hal ini pengelola kos tidak bisa disalahkan begitu saja, sebab calon penyewa sudah mengetahui bentuk

⁷³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, h. 103

dan resiko dari transaksi yang dijalani. Ketika terjadi pembatalan transaksi dan panjar tidak dikembalikan, maka hal itu sudah sesuai dengan kesepakatan bersama.

Berikut hasil wawancara penilit dengan pemilik rumah, terkait dengan akad pelaksanaan sewa-menyewa rumah, beliau menyampaikan bahwa :

“Dalam pelaksanaan akad sewa-menyewanya hanya kami lakukan secara lisan saja (tidak tertulis) dan tanpa saksi, atas dasar suka sama suka dan rela sama rela”.⁷⁴

Hal ini juga disampaikan oleh pemilik rumah lainnya, berikut hasil wawancaranya:

“Akad pelaksanaan sewa rumahnya kami lakukan secara lisan saja. Dalam akad perjanjian tersebut berisikan tentang harga sewa, jangka waktu sewa dan uang muka sewa rumahnya”.⁷⁵

Dalam akad perjanjian tersebut terdapat beberapa ketentuan yang ditetapkan oleh pemilik rumah, sebagai berikut:

“Penyewa harus membayar uang muka terlebih dahulu, rumah baru bisa ditempati apabila uang

⁷⁴ Rizal Abraham, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 02 Agustus 2023.

⁷⁵ Budi, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 04 Agustus 2023.

sewanya sudah dilunasi".⁷⁶

Hal ini juga disampaikan oleh Bapak Robi selaku pemilik rumah, ia menyampaikan bahwa:

"Akad sewa menyewa rumah yang kami gunakan yaitu pelafadzan melalui lisan dan tindakan. Pelafadzan lisan ketika calon penyewa menyanggupi peraturan dari pemilik rumah sewa. Pelafadzan melalui tindakan adalah ketika calon penyewa membayar sejumlah uang muka, dan setelah batas waktu perjanjian tunggu berakhir dilanjutkan dengan membayar kekurangan biaya sewa keseluruhan baik secara mengangsur atau melunasi langsung. Waktu akan melakukan transaksi, kedua pihak sudah saling mengetahui resiko yang timbul ketika waktu perjanjian penyewaan berakhir. Calon penyewa tidak bisa menyalahkan pemilik rumah sewa begitu saja, sebab sudah ada perjanjian bersama. Dalam perjanjian tersebut uang muka tidak bisa diambil kembali oleh penyewa apabila sewa-menyewa rumah tersebut di batalkan".⁷⁷

Ketentuan lainnya di dalam akad perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan yang di sampaikan oleh Bapak Rizal selaku pemilik rumah sebagai berikut:

⁷⁶ Anton Trymarno, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 06 Agustus 2023.

⁷⁷ Robi Marta, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 08 Agustus 2023.

“Perjanjian sewa-menyewa rumah itu berakhir ketika terjadi pembatalan transaksi yaitu kesepakatan membatalkan akad karena asal dari penyewaan bersifat tetap maka salah satu pihak tidak berhak membatalkan perjanjian dengan keinginan secara sepihak. Selain itu salah satu pihak juga tidak boleh mengadakan perjanjian itu berdasarkan keinginan pribadi saja. Apabila suatu perjanjian dibatasi dengan suatu target maka perjanjian tersebut berakhir dengan pencapaian target dari perjanjian atau berupa pekerjaan yang sudah terselesaikan. Kalau masa yang ditentukan sudah berhasil diselesaikan maka secara otomatis perjanjian itu berakhir.”⁷⁸

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa akad perjanjian sewah-menyewa rumah dilakukan secara lisan. Dan ketentuan dalam sewa rumah kontrakan penyewa harus membayar uang muka terlebih dahulu apabila hendak menyewa rumah kontrakan. Dan uang muka tidak dapat dikembalikan apabila sewa-menyewa tersebut dibatalkan.

2. Alasan Penerapan Uang Muka Dalam Sewa Menyewa Rumah Kontrakan

Uang Muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seorang pembeli barang kepada penjual. Bila

⁷⁸ Rizal Abraham, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 02 Agustus 2023.

akad itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran, kalau tidak jadi, maka menjadi milik penjual.⁷⁹

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan pemilik rumah kontrakan terkait alasan penerapan uang muka sewa rumah, sebagai berikut:

“Alasan uang muka tersebut ialah sebagai tanda jadi untuk sewa rumahnya, agar tidak di sewakan lagi kepada orang lain. Dan uang muka tersebut tidak dapat dikembalikan apabila terdapat pembatalan sewa, perihal itu sudah disampaikan di awal perjanjian”.⁸⁰

Dari keterangan yang peneliti dapatkan dengan pemilik rumah kontrakan lainnya lebih kurang mempunyai alasan yang sama seperti yang disampaikan oleh Bapak Rizal yaitu sebagai tanda jadi sewa supaya rumah kontrakan tersebut tidak disewakan kepada orang lain.

Alasan lain yang disampaikan oleh Bapak Budi terkait alasan beliau menerapkan uang muka dalam sewa rumah kontrakannya, sebagai berikut:

“Penerapan sistem uang muka dalam sewa-menyewa cukup membantu kami selaku pemilik rumah dalam memilih calon penyewa. Jika mendapat konsumen

⁷⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21, (Jakarta: Intermasa, 2005), h. 1.

⁸⁰ Rizal Abraham, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 02 Agustus 2023.

yang susah membayar bisa menimbulkan kesulitan di kemudian hari. Waktu bisa lebih efisien sebab tidak perlu menunggu calon konsumen yang hanya sekedar melihat-lihat atau ingin menyewa namun tidak memberikan kepastian. Sangat merugikan jika ada orang yang ingin menyewa karena menunggu calon penyewa lain yang hanya sekedar janji semata. Oleh karena itu kami menerapkan sistem uang muka pada sewa-menyewanya”.⁸¹

Dari wawancara diatas hal ini juga di sampaikan oleh Bapak Anton dan Bapak Robi, sebagai berikut:

“Kami selaku pemilik rumah kontrakan merasa perlu menerapkan uang muka dalam sewa menyewa rumah karena tidak ingin dirugikan secara waktu maupun materi. Selain itu agar calon penyewa tidak melanggar perjanjian. Apabila tidak jadi atau membatalkan perjanjian harus mau menanggung resiko yang sudah ditentukan. Itu tidak menjadi masalah lagi sebab sudah resiko dari perjanjian. Kedua pihak harus saling menerima dan mengingatkan”.⁸²

“Kami selaku pemilik rumah sewa bisa dirugikan jika tidak menerapkan uang-muka dalam sewa menyewa.

⁸¹ Budi, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 04 Agustus 2023.

⁸² Anton Trymarno, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 06 Agustus 2023.

Calon penyewa yang usil suka menjanjikan sesuatu yang belum pasti, ketika mendapati rumah lain dengan harga lebih murah dan bangunan tidak kalah bagus maka kemungkinan besar akan berpindah. Pada kasus demikian kami selaku pemilik rumah sewa yang tidak jadi dipilih tersebut menderita kerugian waktu bahkan materi sebab bisa ditawarkan kepada orang lain yang membutuhkan. Penerapan uang muka tidak selalu merugikan namun bisa membantu meringankan beban dan mengefisienkan waktu agar tidak terbuang sia-sia”.⁸³

Berdasarkan data yang peneliti dapatkan bahwa penerapan uang muka dalam sewa-menyewa adalah tindakan sah-sah saja karena dalam praktik sewa-menyewa pelaksanaan uang muka tersebut tidak ada paksaan di dalamnya melainkan suatu tindakan supaya tidak ada salah satu pihak yang dirugikan.

3. Besar Uang Muka yang ditetapkan

Pemilik rumah sewa biasanya menerapkan uang muka dalam setiap orang yang hendak menyewa rumah yang dimiliki tersebut. Tidak ada perbedaan tipe dan karakter orang namun yang menentukan adalah jumlah biaya uang muka hasil negosiasi antara pemberi sewaaan dan calon penyewa. Uang Muka dianggap perlu karena hal

⁸³ Robi Marta, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 08 Agustus 2023.

itu merupakan salah satu bukti tanda jadi bahwa calon penyewa benar akan melakukan transaksi sewa menyewa rumah. Setiap orang yang hendak menyewa rumah maka harus mematuhi peraturan yang sudah ada yaitu membayar sejumlah uang sebagai tanda jadi atas transaksi yang akan dilakukan.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan penyewa rumah kontrakan mengenai besaran uang muka pada sewa-menyewa rumah kontrakan di Kota Bengkulu, sebagai berikut:

“Besar uang muka yang ditarik dari setiap calon penyewa biasanya berbeda-beda tergantung dari kesepakatan dari kedua belah pihak. Ada tipe yang sering di pakai oleh pemilik rumah sewa terkait besaran uang muka, yaitu dengan cara negosiasi dan ada juga dengan cara langsung mematok harga untuk uang mukanya. Yang sudah saya temui besaran uang muka untuk menyewa rumah yaitu Rp.200.000,- 500.000”.⁸⁴

Hal lain juga disampaikan oleh Fauzan selaku penyewa rumah, sebagai berikut:

“Ada beberapa pemilik rumah yang menerapkan panjar pada setiap calon penyewa sebesar 10 % dari harga sewa keseluruhan. Calon penyewa tidak

⁸⁴ Maya Lorenza, Penyewa, *Wawancara*, 10 Agustus 2023.

merasa keberatan sebab harga tersebut tidak terlalu memberatkan dan sangat wajar. Namun hal tersebut tergantung kepada tipe rumah kontrakan yang akan disewakan.”⁸⁵

Berdasarkan hasil wawancara tersebut peneliti menyimpulkan bahwa besaran uang muka pada sewa-menyewa rumah kontrakan yang ada di kota Bengkulu berkisar dari Rp. 200.000,-500.000, dari total biaya uang muka tersebut calon penyewa tidak ada yang keberatan.

4. Alasan pembatalan sewa rumah kontrakan

Setelah perjanjian dan uang muka diberikan oleh penyewa kepada pemilik rumah, perjanjian sewa menyewa sudah disepakati oleh kedua belah pihak, dalam praktik yang dilakukan ada beberapa penyebab pembatalan sewa-menyewa rumah ini.

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti dapatkan terkait pembatalan sewa rumah, sebagai berikut:

“Alasan kami membatalkan sewa rumah tersebut dikarenakan masa dari pembayaran uang sewa sudah berakhir namun pihak penyewa belum juga melunasi biaya sewanya”.⁸⁶

Hal ini juga disampaikan oleh pemilik rumah lainnya, sebagai berikut:

⁸⁵ Fauzan Azim, Penyewa, *Wawancara*, 11 Agustus 2023.

⁸⁶ Robi Marta, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 08 Agustus 2023.

“Alasan kami membatalkan sewa rumah tersebut dikarenakan pihak penyewa kurang menjaga kebersihan dari rumah tersebut serta penyewa juga tidak mematuhi perturan yang telah kami sepakatai di awal perjanjian, menindaklanjuti perihal tersebut kami selaku pemilik rumah akan mengembalikan uang sewa yang telah ia lunasi, akan tetapi kami tidak bertanggung jawab atas biaya uang muka yang telah ia berikan kepada kami”.⁸⁷

Selanjutnya hasil wawancara peneliti dengan penyewa rumah terkait pembatalan sewa rumah, sebagai berikut:

“Kami selaku penyewa rumah merasa dirugikan atas pembatalan sewa rumah tersebut, karena uang muka yang telah kami bayarkan tidak kami dapatkan kembali”.⁸⁸

“Jika kami selaku penyewa yang melakukan pembatalan perjanjian sebelum masa perjanjian berakhir, maka uang muka dijadikan sebagai pengganti kerugian atas pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh penyewa. Namun hal tersebut tidak

⁸⁷ Anton Trymarno, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 06 Agustus 2023.

⁸⁸ Muhsin, Penyewa, *Wawancara*, 12 Agustus 2023.

dijelaskan sepenuhnya oleh pemilik rumah diawal perjanjian”.⁸⁹

Menindaklanjuti perkataan dari penyewa bapak Budi selaku pemilik rumah menyampaikan bahwa:

“Protes yang dilakukan oleh penyewa tersebut tidak dapat mengembalikan uang muka yang telah kami terima, karena itu semua sudah disepakati di awal perjanjian.”⁹⁰

Dari wawancara di atas dapat dianalisis bahwa kedua belah pihak mengalami miskomunikasi atau ketidakterbukaan informasi tentang perjanjian sewa menyewa yang dilakukan. Dilihat dari sisi pemilik rumah, pemilik rumah tidak memberikan informasi yang rinci tentang penetapan harga sewa kepada si penyewa yang mengakibatkan penyewa pasrah karena uang sewa telah diberikan secara penuh kepada pemilik rumah. Sedangkan dari sisi penyewa, penyewa tidak teliti dalam menggali informasi tentang perjanjian sewa menyewa seperti tidak melakukan perjanjian secara tertulis.

Menurut analisis peneliti tentang kedudukan uang muka dalam praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Kota Bengkulu bahwa syarat atas kejelasan pembayaran uang sewa belum terpenuhi secara hukum karena pemilik

⁸⁹ Yongki Aldo, Penyewa, *Wawancara*, 13 Agustus 2023.

⁹⁰ Budi, Pemilik Rumah, *Wawancara*, 04 Agustus 2023.

rumah tidak menjelaskan secara rinci tentang kedudukan uang muka sewa rumah.

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap kedudukan uang muka sewa rumah kontrakan yang di batalkan di Kota Bengkulu

Sewa menyewa dalam fiqh muamalah disebut dengan ijarah. dalam permasalahan yang penulis teliti, penulis menganalisis yang pertama sekali dari segi rukun dan syarat ijarah. rukun dan syarat ijarah yaitu *Aqid* (orang yang berakad) Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Menurut Jumhur Ulama syarat dari orang yang berakad adalah kecakapan dalam bertindak, Mazhab Syafi'iyah dan Hanabilah menambahkan orang yang melakukan akad harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar *mumayyiz*.⁹¹

Sighat adalah Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut *sighat akad (sighatul-aqd)*, terdiri dari ijab dan qabul.⁹² Dalam hal ini pemilik dan konsumen melakukan perjanjian lisan dengan penggunaan uang muka, uang muka tersebut adalah uang yang dibayarkan pada awal perjanjian sewa menyewa rumah di kota Bengkulu, uang muka ini secara tidak langsung mengikat konsumen dan pemilik

⁹¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Cet.4, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 321.

⁹² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat....*, h. 322.

dalam perjanjian karena tidak adanya perjanjian tertulis antara kedua belah pihak.

Upah Yaitu sesuatu yang diberikan kepada musta'jir atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh mu'ajir. Dengan syarat hendaknya:

- a. Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu Ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- b. Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu, manfaat dan pembyaran uang sewa yang menjadi objek sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.
- c. Manfaat untuk mengontrak seorang musta'jir harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya.⁹³

Dari rukun dan syarat sewa menyewa di atas, peneliti menganalisis bahwa perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan di Kota Bengkulu telah memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa, untuk orang yang berakad adalah orang yang dewasa dan cakap bertindak, adanya sighat atau ijab qabul yang dilakukan secara lisan, dan objek akan jelas yaitu sebuah rumah serta upah atau harga sewa juga jelas sebesar Rp.6.000.000,-/tahun.

Analisis kedua, peneliti menganalisis dari segi uang muka atau dalam fiqh muamalah disebut dengan *urbun*. Banyak ulama berbeda pendapat tentang uang muka tersebut. Uang muka atau panjar dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual

⁹³ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Cet.2, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), h. 15.

sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu tidak dapat diminta kembali.

Dalam Islam ada beberapa pendapat tentang uang muka ini, Menurut Khutaibah para ulama tidak sependapat tentang bolehnya jual beli/sewa menyewa ini. Imam Malik, dan Imam Syafi'i menyatakan ketidaksahannya, karena adanya syarat *fasad* (rusak) dan adanya unsur *gharar* (spekulasi) dan juga jual beli ini termasuk karegori memakan harta orang lain dengan jalan *bathil*.

Sedangkan menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: I02/0SN-MUIIX/2016: "uang muka dapat dijadikan ganti rugi (al-ta'widh) oleh pemberi sewa karena proses upaya untuk mewujudkan barang sewa (apabila penyewa melakukan pembatalan sewa), dan menjadi pembayaran sewa (ujrah) apabila akad al-Ijârah al-Maushufah fi alDzimmah dilaksanakan sesuai kesepakatan.

Dari permasalahan yang Penulis teliti ada beberapa hal yang membuat uang muka dalam permasalahan ini dibolehkan yaitu pada uang muka di awal perjanjian sebesar Rp.200.000-500.000,- dan jika penyewa tidak menyanggupi untuk melanjutkan perjanjian uang muka tersebut hangus. Hal ini didasari atas kompensasi waktu tunggu yang diberikan oleh pemilik rumah kepada si penyewa untuk memikirkan melanjutkan atau tidak perjanjian sewa menyewa rumah tersebut. Hal ini sesuai dengan argumentasi Ulama Maliki bahwa tidak memiliki batasan tertentu dalam khiyar, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan dari macam barang yang dijual (lama barang tidak boleh melebihi kebutuhan meneliti barang dagang), contoh satu atau dua hari untuk pakaian, satu bulan untuk rumah.⁹⁴

⁹⁴ Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1993), h. 36.

Jika dilihat dari uang muka yang tidak dijelaskan setelah akad berlangsung dan digabungkan dalam harga sewa, menurut Penulis ini akan berakibat salah satu pihak merasa dirugikan, dalam hal ini adalah penyewa. Karena penyewa tidak mengetahui informasi tersebut di awal perjanjian. Hal ini tidak sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

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

Artinya : 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.

Dari ayat di atas dijelaskan bahwa dilarang memakan harta sesama dengan jalan yang batil, maksudnya adalah dengan hal-hal yang dapat merugikan salah satu pihak.

Jadi menurut Penulis, akad sewa menyewa rumah yang dilakukan di Kota Bengkulu sudah sesuai dengan tinjauan hukum ekonomi syariah akan tetapi untuk ketentuan uang muka dikategorikan belum memenuhi kriteria uang muka dalam Islam dan masih belum masuk kriteria dari tujuan dan hak konsumen yang diatur oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, berikut kesimpulan pada penelitian ini:

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.

B. Saran

1. Pihak yang menyewa agar lebih menjelaskan lagi ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan objek sewa agar ada keterbukaan informasi.
2. Bagi pihak penyewa agar lebih teliti dan kritis lagi mengenai ketentuan perjanjian sewa menyewa dan alangkah lebih baiknya perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis.



DAFTAR PUSTAKA

- Absari, Dyatri Utami, *Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Panjer dalam Sewa-Menyewa Tana*, Journal Of Islamic, Economy, Finance and Banking, Vol. 4 No. 2, 2020.
- Aditia, Rendi. *Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa-Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen*. UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Aibak, Kutbuddin, *Kajian Fikih Kontemporer*, Yogyakarta: Kalimedia, 2017.
- al-Mushlih, Abdullah, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2001.
- al-Mushlih, Abdullah., ash-Shawi, Shalah, *Ma La Yasa' at-Tajiri Jahluhu*, Terj. Abu Umar Basyir, Jakarta: Darul Haq, 2001.
- al-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Damaskus: Dar al-Fikr, 2006.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed.1, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ariyani, Evi, *Hukum Perjanjian Implementasinya dalam Kontrak Karya*, Cet.1, Salatiga: STAIN Salatiga Press, 2012.
- Bakry, Nazar, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Elqori, <https://benafta.wordpress.com/2011/01/15/pembatalan-kontrak-dalam-hukum-transaksi-syariah/>, Diakses pada Jum'at 11 Desember 2022, Pukul 15.00 WIB
- Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1991.
- Hariri, Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004.
- Hasan, Iqbal, *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia. 2002
- Helmi, Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1993.
- Hidayat, Enang, *Fiqh Jual Beli*, Cet.1, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.

<https://www.jati08.wordpress.com/profil-kota-Bengkulu-.html>.

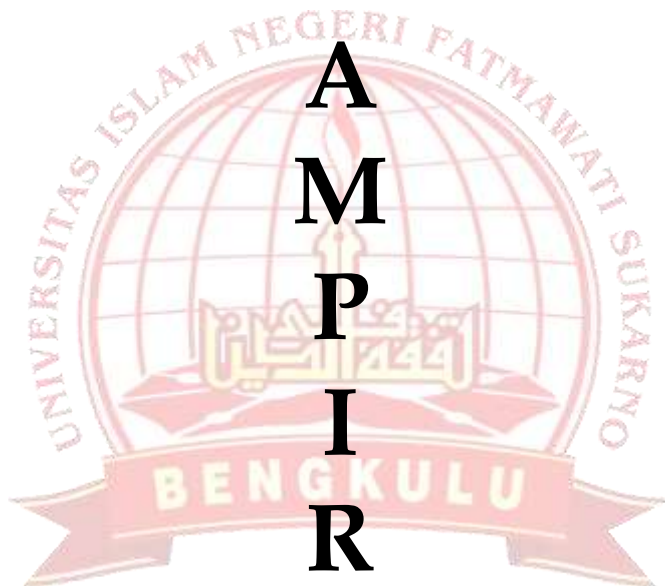
Di akses 22 Desember 2022

- Imaniyati, Neni Sri., Putra, Panji Adam Agus, *Hukum Bisnis dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*, Cet.1, Bandung: PT Refika Aditama, 2017.
- Karim, Adiwarman A., *Bank Islam*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Karim, Helmi, *Fiqh Mu'amalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Kumala, Prayudi, *Penerapan Konsep Ekonomi Syariah Dalam Mekanisme Sewa Lahan Pertanian*, Journal of Islamic Finance, Vol. 1 No. 2 Januari 2021.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1985.
- Mubarak, Jaih., Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Cet.2, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Mubarak, Jaih., Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Cet.2, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Muhammad, Abdul Kodir, *Hukum Dan Penentuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Muhammad, Pabundu Tika, *Metodelogi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Mukaromah, Siti, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta"*, Skripsi, 2002.
- Munawir, Achmad Warison., Fairuz, Muhammad, *Kamus Al-Munawir Indonesia-Arab*, Surabaya: Pustaka Progresif, 2007.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2013.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Cet.4, Jakarta: Amzah, 2017.
- Nakburo, Cholid., Achmadi, Abu, *Metode Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2005.
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Perdata, Kitab Undang Undang Hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal. 1553
- Rizal, H. Moh. Farid, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sanksi Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Tanah"*, Skripsi, 2012.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21, Jakarta: Intermasa, 2005.

- Sugion, *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*, Bandung: Alfabeta, 2012.
- Sugiono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Sukmaningsih, Indah, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Panceng Gresik Jawa Timur*”, Skripsi, 2002.
- Syafe’I, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Syarifuddin, Amir, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2003.



L A M P I R A N











Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Web: iaibengkulu.ac.id

1. IDENTITAS MAHSISWA

Nama : Andrian Parza
NIM : 101120086
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Semester : 8 (Delapan)

Judul Proposal yang diusulkan :

1. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Kontrak TV Kabel Berlangganan Internet Indihome (Studi Kasus di Telkom Bengkulu)
2. Keadahuan uang muka dalam perjanjian yang dibatalkan pada Sewa Rumah Kontrakan menurut Hukum Ekonomi Syariah
3. Analisis Hukum Islam terhadap Sewa - Menyewa pondokan di wisata Pantai Panjang Kota Bengkulu

II. PROSES KONSULTASI

a. Konsultasi dengan Pembimbing Akademik

Catatan:

- Data 2. Respirasi / Oksidasi

PA

Weni' Gusmansyah, MH

b. Konsultasi dengan Dosen Bidang Ilmu

Catalan:

Catatan:

- tentukan lokasi penelitian. Lakukan survey pra penelitian.
- Gangguan teori & masukkan Award dalam Islam Jarak Apa dan sistem juga dalam Islam.

Dose^a

Dose: $22 \frac{1}{2}$ cc.
Hidant. Amputation

III. JUDUL YANG DIUSULKAN

Setelah konsultasi dengan Pembimbing Akademik dan Dosen Bidang Ilmu, maka judul yang Saya usulkan adalah : Kedudukan uang muka Dalam Perjanjian Yang ditandatangani pada sewa rumah kontrakan menurut hukum ekonomi syariah

Mengetahui,
Ks. Prodi HES

Padrun Taman, m.s.1
NIP 190612092019031002

Bengkulu,
Mahasiswa

Andrian Farza
1811120086



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagur Dawa
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili, (0736) 51172
Web: iainbengkulu.ac.id

BUKTI MENGHADIRI SIDANG MUNAQASHAH SKRIPSI

Nama : ANDRIAN FARZA
Nim : 1811120086
Jur/Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH.

No	Hari/ Tanggal Waktu	Nama Mahasiswa Yang Ujian	Judul Skripsi	Penguji Skripsi	TTD Penguji Skripsi
1.	Kamis 19-08-2021 Jam 8.40-9.40	Rahmad Wahyudi 171120064 HES	Status uang muka pesantren Catering yang dibatalkan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Kota Bengkulu)	1. Dr. H. Khairudin Wahid, M. Ag 2. Hamid M. Pd. I	1. 2.
2.	Kamis 19-08-2021 Jam 8.40-9.40	MILA PUSPITA HES	Perspektif hukum Islam terhadap Jual beli Chip game online Higgs Domino	1. Heriati Juir M. Ag. 2. Etry Mike MH	1. 2.
3.	Kamis 19-08-2021 Jam 11.00-12.00	Anggun Oktavia 171120043 HES	Praktek pengajuan kredit dibayar tunai menurut hukum ekonomi syariah.	1. Rohmadi MA 2. Wahsyah Putra M. Sot	1. 2.
4.	Kamis 19-08-2021 Jam 11.00-12.00	Hendri Saputra 171120060 HES	akad dan sistem objek online grab dan Maxim dikota bkl. perspektif HES	1. Heriati Juir M. Ag. 2. Dr. Mili Yarmuni MA	1. 2.
5.	Kamis 19-08-2021 Jam 14.10-15.10	Fachri Muhammad 171120006 HTN	Pembayaran bupati berdasarkan uu no 23 tahun 2014 tentang pemerintahan daerah	1. Dr. Zulfah Mardut M. Ag 2. Etry Mike M. H.	1. 2.
6.	Kamis 19-08-2021 Jam 15.20-16.20	Rizki Ananda 171120029 HES	Perspektif hukum ekonomi syariah terhadap akad sewa menyewa game playstation pada kota Bengkulu	1. Dr. Heriati Juir M. Ag 2. Wahsyah Putra M. Sot	1. 2.
7.	Jumat 20-08-2021 Jam 08.40-09.40	Lini Yostin 171120008 HES	ekonomi syariah jual beli barang elektronik hasil jaminan dan dalam perspektif HES (studi pada pedagang elektronik)	1. Rohmadi MA 2. Hamid M. Pd. I	1. 2.
8.	Jumat 20-08-2021 Jam 9.50-10.50	ALI Mansyah Nurdin 151120008 HES	Perdagangan Syariah Kota Bkl Analisis tentang peredaran bank antar pasal 14 uu no 35 th 2014 tentang perlindungan anak (studi di desa ulah banding Taman, m. Si)	1. Dr. H. Khairudin Wahid, M. Ag 2. Badrun	1. 2.
9.	Jumat 20-08-2021 Jam 11.00-12.00	Dadi Suryadinata 161120026 HES	kon. batik Hsu bb. B. utas Praktek al-ijarah al-muthaimin Bil-Tamuk Di Lembang	1. Dr. Mili Yarmuni MA 2. Etry Mike MH	1. 2.
10.	Jumat 20-08-2021 13.30-14.30	RAPID MARPOPI 171120029 HES	HES. Eksekusi Jaminan Fidusia pada unit kredit macet kendaraan roda dua perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam	1. Dr. Mili Yarmuni MA 2. Wery busmansyah, MH	1. 2.

(Study Pt. Astra Credit Companies (ACC) Kota Bkl

Bengkulu, ... , 2021
Ka. Prodi HKI/HES/HTN

NIP:



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Web: iainbengkulu.ac.id

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL MAHASISWA

Hari/ Tanggal : SENIN, 10 OKTOBER 2022
Nama : ANDRIAN FARZA
NIM : 1811120086
Jurusan/ Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

JUDUL PROPOSAL	TANDA TANGAN MAHASISWA	NAMA PENYEMINAR	TANDA TANGAN PENYEMINAR
Kedudukan uang muka dalam Perjanjian Yang dibatalkan pada sewa - menyewa rumah kontrak menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi dikota Bengkulu)	 ANDRIAN FARZA 181120086	1. Dr. Rokhmah, M.P. 2.	 1. 2.

Wassalam
Ka. Prodi HKI/ HES/ HTN


Badrun Fakhri, M.S.I
NIP. 1975 0725 2006 042002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
BENGKULU

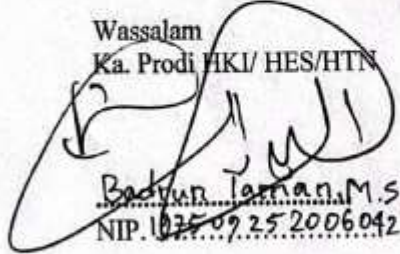
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Web: iainbengkulu.ac.id

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL MAHASISWA

Hari/ Tanggal : SENIN, 10 OKTOBER 2022
Nama : ANDRIAN FARZA
NIM : 1811120086
Jurusan/ Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

JUDUL PROPOSAL	TANDA TANGAN MAHASISWA	NAMA PENYEMINAR	TANDA TANGAN PENYEMINAR
kedudukan uang muka dalam perjanjian yang dibatalkan pada Sewa - menyewa rumah kontrakkan menurut perspektif hukum Ekonomi Syariah (studi di kota Bengkulu)	 ANDRIAN FARZA 1811120086	1.	1.
		2. rohanad. Aziz. Z.	2. 

Wassalam
Ka. Prodi HKI/ HES/HTN


Badriyus Tarmam, M.S.I
NIP. 197509252006042002

Bengkulu, 16 November 2022

Lampiran :
Prihal : Permohonan SK Pembimbing Skripsi

Kepada Yth
Dekan Fakultas Syariah, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu
di
Bengkulu

Assalamualaikum, Wr.Wb.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andrian Farza
NIM : 1811120086
Prodi/Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ 9 (Sembilan)
Judul Skripsi : Kedudukan Uang Muka Dalam Perjanjian yang
Dibatalkan Pada Sewa-Menyewa Rumah
Kontrakan Menurut Perspektif Hukum Ekonomi
Syariah
(Studi Di Kota Bengkulu)

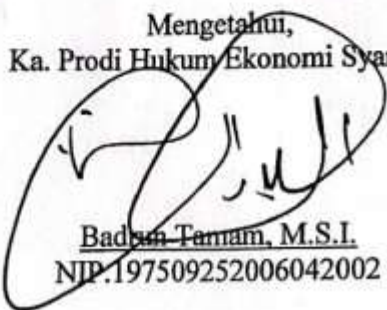
Sehubungan dengan hasil seminar proposal dan telah dilakukan perbaikan sesuai dengan saran penyeminar 1 dan 2, untuk itu kiranya Bapak berkenan untuk mengeluarkan Surat Penunjukan SK Pembimbing Skripsi.

Sebagai bahan pertimbangan Bapak saya lampirkan:

1. Proposal yang sudah dipebaiki 1 rangkap
2. Lembar pengesahan penyeminar 1 dan 2 yang diketahui oleh Kaprodi
3. Fotocopy berita acara seminar proposal
4. Lembar saran dari penyeminar 1 dan 2.

Demikian atas kerjasamanya Bapak diucapkan terimakasih.

Mengetahui,
Ka. Prodi Hukum Ekonomi Syariah


Badran Tamam, M.S.I.
NIP.197509252006042002

Mahasiswa


Andrian Farza
NIM: 1811120086

HALAMAN PENGESAHAN

Proposal Skripsi berjudul “Kedudukan Uang Muka Dalam Perjanjian Yang Dibatalkan Pada Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Menurut Hukum Ekonomi Syariah” (Studi di Kota Bengkulu) yang disusun oleh :

Nama : Andrian Farza

NIM : 1811120008

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah diujikan oleh tim penguji proposal Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Bengkulu pada :

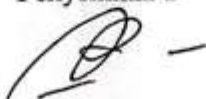
Hari : Senin

Tanggal : 10 Oktober 2022

Proposal Skripsi tersebut telah diperbaiki sesuai saran-saran tim penguji. Oleh karenanya sudah dapat diusulkan penetapan Surat Keputusan (SK) Pembimbing Skripsi.

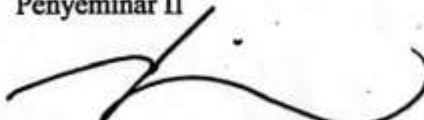
Bengkulu, 01 November 2022

Penyeminar I



Dr. Rohmadi, MA
NIP.197103201996031001

Penyeminar II



Muhammad Azis Zahiruddin, MH
NIP.199504232020121007

**PEDOMAN WAWANCARA
PENELITIAN SKRIPSI**

**“Kedudukan Uang Muka Dalam Perjanjian Yang Dibatalkan Pada Sewa-
Menyewa Rumah Kontrakan Menurut Hukum Ekonomi Syariah”
(Studi di Kota Bengkulu).**

Nama : Andrian Farza
Nim : 1811120008
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

A. Daftar Pertanyaan Untuk Pemilik Rumah Kontrakan

1. Siapa nama bapak/ibu ?
2. Apa profesi/pekerjaan bapak/ibu ?
3. Apakah bapak/ibu mengetahui tentang sewa-menyewa ?
4. Bagaimana prosedur pelaksanaan atau tata cara sewa tersebut ?
5. Apa alasan bapak/ibu melakukan sewa tersebut ?
6. Sudah berapa lama bapak/ibu menyewakan rumah tersebut ?
7. Bagaimana akad perjanjian sewa tersebut ?
8. Berapa biaya sewa rumah tersebut ?
9. Bagaimana sistem pembayarannya? Apakah dengan uang muka, tunai, atau pembayaran berkala?
10. Jika ada uang muka, apa alasan diadakan penerapan uang muka tersebut ?
11. Berapa uang muka yang biasa diminta?
12. Fasilitas apa yang diberikan ketika menyewa rumah tersebut ?
13. Apakah ada aturan yang di terapkan pada sewa rumah tersebut ?
14. Bagaimana status uang muka, jika ada pembatalan sewa? apakah uang akan kembali? Hangus? Atau ada akad baru dengan syarat?
15. Apa faktor penyebab pembatalan sewa tersebut ?

B. Daftar Pertanyaan Untuk Penyewa Rumah

1. Siapa nama Bapak/ibu ?
2. Apa profesi saudara ?
3. Apakah bapak/ibu mengetahui tentang sewa-menyewa ?

4. Apakah sebelumnya bapak/ibu sudah pernah menyewa rumah ?
5. Bagaimana prosedur pelaksanaan atau tata cara sewa tersebut ?
6. Apa alasan bapak/ibu melakukan sewa tersebut ?
7. Bagaimana akad perjanjian sewa tersebut ?
8. Berapa biaya sewa rumah tersebut ?
9. Bagaimana sistem pembayarannya? Apakah dengan uang muka, tunai, atau pembayaran berkala?
10. Jika ada uang muka, apa alasan diadakan penerapan uang muka tersebut ?
11. Berapa uang muka yang diminta ?
12. Fasilitas apa yang diberikan pemilik rumah sewa tersebut ?
13. Apakah ada aturan yang di terapkan pada sewa rumah tersebut ?
14. Bagaimana status uang muka, jika ada pembatalan sewa? apakah uang akan kembali? Hangus? Atau ada akad baru dengan syarat ?
15. Apa faktor penyebab pembatalan sewa tersebut ?

Bengkulu, 10 Oktober 2022

Peneliti



Andrian Farza

NIM. 1811120008

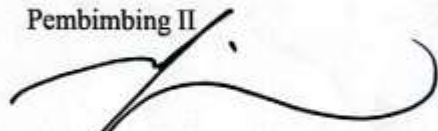
Pembimbing I



Dr. Rohmadi, MA

NIP.197103201996031001

Pembimbing II



Muhammad Aziz Zakiruddin, MH

NIP.199504232020121007

Bengkulu, Januari 2023

Lampiran :
Prihal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth
Dekan Fakultas Syariah IAIN Bengkulu
di
Bengkulu

Assalamualaikum, Wr.Wb.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANDRIAN FARZA
NIM : 181120086
Prodi/Semester : Hukum EKONOMI SYARIAH
Judul Skripsi : Keseluruhan uang muka dalam Perjanjian
yang dibatalkan pada sewa-menyewa
Rumah kontrakan menurut PERSPEKTIF
Hukum Ekonomi Syariah (Studi di kota Bengkulu)
Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui Hukum kedudukan uang muka
dalam Perjanjian yang dibatalkan pada sewa-
menyewa Rumah kontrakan menurut PERSPEKTIF
Hukum Ekonomi Syariah (Studi di kota Bengkulu)

Untuk melengkapi data penelitian skripsi, kiranya Bapak berkenan
mengeluarkan Surat Izin Penelitian. Sebagai bahan pertimbangan Bapak
saya lampirkan:

1. SK Pembimbing (asli dan fotocopy)
2. Bab I Skripsi
3. Pedoman wawancara yang diketahui pembimbing skripsi

Demikian atas kerjasamanya diucapkan terimakasih.

Mengetahui,
Ka. Prodi HES



ETRY MIKE, M.H.
NIP.198811192019032010

Mahasiswa



ANDRIAN FARZA
NIM. 181120086



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
Jalan Raden Fatah Pager Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172 - Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

Nomor : 874/Un.23/F.1/PP.00.9/07/2023
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

10 Juli 2023

Yth
Kepala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Kota Bengkulu

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan penyelesaian Program Studi Sarjana S.1 pada
Fakultas Syariah Universitas Fatmawati Sukarno Bengkulu Tahun
Akademik 2022-2023 atas nama:

Nama : Andrian Farza
NIM : 1811120086
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Fakultas : Syari'ah

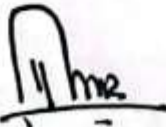
Dengan ini kami mengajukan permohonan izin penelitian untuk
melengkapi data penulisan Skripsi yang berjudul : **"Kedudukan Uang
Muka Dalam Perjanjian yang Dibatalkan Pada Sewa Menyewa
Rumah Kontrakan Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah
(Studi Di Kota Bengkulu)"**.

Tempat Penelitian :

1. Masyarakat Pemilik Kontrakan di Kota Bengkulu
2. Masyarakat Penyewa Kontrakan di Kota Bengkulu

Demikianlah atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima
kasih.

Dekan,


Dr. Suwarjin, S.Ag., MA.
NIP. 196904021999031004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172
Web: uinfatbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa: ANDRIAN FARZA Pembimbing I/II: Dr. Rohmadi, MA
NIM: 184120086 Judul Skripsi: kedudukan uang muka dalam
Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah Perjanjian yang dibatalkan pada saat
Prodi: HES menyewa rumah kontrakan menurut perspektif
Hukum Ekonomi Syariah (studi di kota Bengkulu)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I/II	Paraf Pembimbing
		I. Pendahuluan	- Sdr. tolaklah masalahnya	P
		Penelitian Terdahulu	- Sdr. Tambahkan jurnal	P
		Bab. II	- Tambahkan teorinya	P
		Bab. III	- Respondennya Ser. Pasir	P
		Bab. IV	- Analisisnya ser. Pertajam	P
		Bab. V	- Kesimpulan sdr. Pertajam	P
		Bab. I - V	Ace	P

Bengkulu, M

Mengetahui,
Kaprodi HES

..... H
Pembimbing I/II

(.....)
NIP.

(Dr. Rohmadi, MA.)
NIP. 197103201996031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51172. Faksimili. (0736) 51171-51172
Web: uinfasbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Andrian Farza Pembimbing #II: Muhammad Aziz Zikiruddin - M.H
NIM : 181120086 Judul Skripsi : Kedudukan Uang Muka dalam
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah Perjanjian Yang dibatalkan Pada Sewa
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah Menyewa Rumah kontrakan menurut Perspektif
Hukum Ekonomi Syariah (studi di kota Bengkulu).

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I/II	Paraf Pembimbing
		Bab I	- Perbaiki Penulisan serta buat daftar isi sementara	
		Bab II	- Dapat dibaguskan	
		Bab III	- Penambahan submateri pada objek penelitian.	
		Bab II dan III	- Acc	
		Bab IV	- Perbaiki Sistematis Penulisan - Sesuaikan isi dengan Perbandingan Rumusan masalah	
		Bab IV	- Acc	
		Bab V	- Acc	

Mengetahui,
Kaprodi HKI/HES/HTN

(...ETRY MIKE, M.H...)
NIP. 195811172019032010

Bengkulu, M
..... H
Pembimbing #II

(Muhammad Aziz Zikiruddin - M.H)
NIP. 19550423202021007



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

DAFTAR NILAI

NAMA : Andrian Farza
NIM : 1811120086
JURUSAN : Hukum Ekonomi Syariah

I. Nilai yang diperoleh dalam bimbingan Skripsi	Nilai
1. Sistematika	
2. Isi	
3. Cara Penyajian	
4. Usaha calon selama dalam bimbingan	
Jumlah	
II. Nilai yang diperoleh dalam ujian Skripsi	
1. Sistematika	
2. Isi termasuk konsep, aktualisasi dan jalan pikiran	
3. Bahasa	
4. Cara Penyajian	
5. Kemampuan yang mempertahankan	
III. Nilai Skripsi (Penilaian)	
1. Pembimbing I	
2. Pembimbing II	
3. Penguji I	
4. Penguji II	
Jumlah	

85

Bengkulu,

June - 2025

Pembimbing I

Prof. Dr. Rohmadi, MA
NIP. 197103201996031001

Catatan :

- Hanya dinilai oleh Pembimbing



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211
Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

DAFTAR NILAI

NAMA : Andrian Farza
NIM : 1811120086
JURUSAN : Hukum Ekonomi Syariah

I. Nilai yang diperoleh dalam bimbingan Skripsi	Nilai
1. Sistematika	
2. Isi	
3. Cara Penyajian	
4. Usaha calon selama dalam bimbingan	
Jumlah	
II. Nilai yang diperoleh dalam ujian Skripsi	
1. Sistematika	
2. Isi termasuk konsep, aktualisasi dan jalan pikiran	
3. Bahasa	
4. Cara Penyajian	
5. Kemampuan yang mempertahankan	
III. Nilai Skripsi (Penilaian)	
1. Pembimbing I	
2. Pembimbing II	
3. Penguji I	
4. Penguji II	
Jumlah	85

Bengkulu,

Pembimbing II

Dr. Muhammad Aziz Zakiruddin, MH
NIP. 199504232020111007

Catatan :

- Hanya dinilai oleh Pembimbing

SURAT KETERANGAN PLAGIASI

Tim Uji Pengawas Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno
(UINFAS) Bengkulu Menerangkan bahwa:

Nama : Andrian Farza

Nim : 1811120086

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Kedudukan uang muka dalam perjanjian yang dibatalkan
pada sewa-menyewa rumah kontrakan menurut perspektif
HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Kota Bengkulu)

Telah dilakukan Uji Plagiasi terhadap skripsi sebagaimana tersebut diatas, dengan
tidak ditemukan karya tulis yang bersumber dari hasil karya orang lain dengan
presentasi plagiasi

Demikian surat keterangan plagiasi ini kami buat untuk dipergunaan sebagaimana
mestinya.

Kepala Prodi
Hukum Ekonomi Syariah



(Dr. Aziz Zakiruddin, S.H., M.H.)
NIP. 199504232020121007

Yang Menyatakan



Andrian Farza
1811120086

12/6 2024
Edi Nugraha, M.B.S.

Andrian Farza

by Prodi HES

Submission date: 10-Jun-2024 12:50PM (UTC+0700)
Submission ID: 2399381482
File name: skripsi_full.docx (257.39K)
Word count: 14620
Character count: 91797

Andrian Farza

ORIGINALITY REPORT

29%

SIMILARITY INDEX

29%

INTERNET SOURCES

9%

PUBLICATIONS

%

STUDENT PAPERS

MATCH ALL SOURCES (ONLY SELECTED SOURCE PRINTED)

27%

★ 123dok.com

Internet Source

Exclude quotes ☐ Off

Exclude bibliography ☐ Off

Exclude matches ☐ < 550 words