

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUMAH  
KONTRAKAN DENGAN PEMBAYARAN UANG MUKA  
DI PERUMAHAN ISTANA KALIWATES RESIDENCE  
JEMBER**

**SKRIPSI**



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
Oleh:  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
MARIA ULFA  
NIM: 214102020008  
J E M B E R

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
2025**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUMAH  
KONTRAKAN DENGAN PEMBAYARAN UANG MUKA  
DI PERUMAHAN ISTANA KALIWATES RESIDENCE  
JEMBER**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri  
Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**MARIA ULFA**  
NIM: 214102020008

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Disetujui Pembimbing

  
Dr. H. Pujiyanto, M.Ag  
NIP. 19700401200031002

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUMAH  
KONTRAKAN DENGAN PEMBAYARAN UANG MUKA  
DI PERUMAHAN ISTANA KALIWATES RESIDENCE  
JEMBER**

**SKRIPSI**

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu  
persyaratan memperoleh gelar S.H  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari: Selasa

Tanggal: 01 Juli 2025

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris

  
M. Syiful Hasan, M.S.I  
NIP. 199008172023211041

  
M. Ali Syaifudin Zuhri, SEI, MM  
NIP. 198202072025211004

Anggota:

1. Dr. Ishaq, M.Ag
2. Dr. H. Pujiono M.Ag

Menyetujui

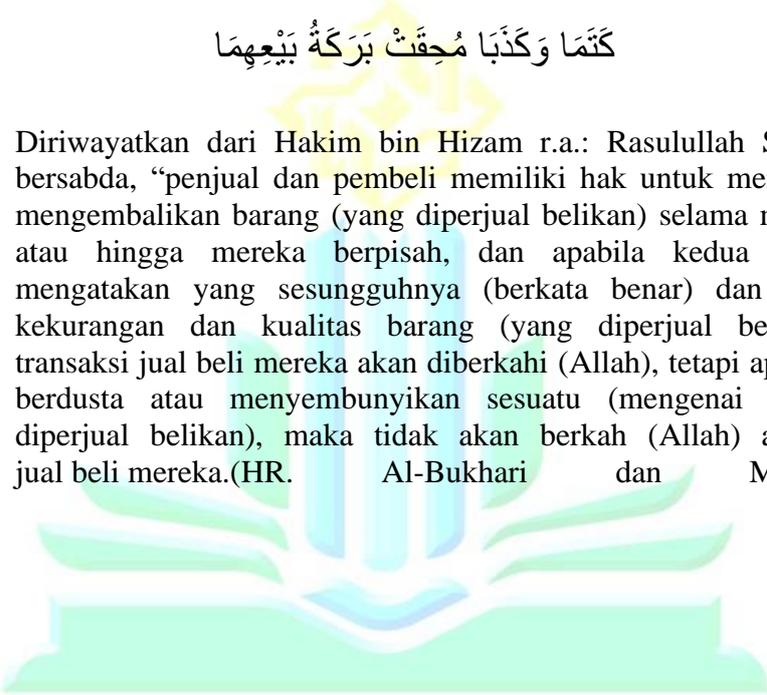
Dekan Fakultas Syariah

  
Dr. Wildani Hefni, M.A.  
NIP. 199111072018011004

## MOTTO

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِرَامٍ رَاضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لُهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَدَبَا مُحِقَّتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا

Artinya : Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam r.a.: Rasulullah SAW, pernah bersabda, “penjual dan pembeli memiliki hak untuk menyimpan atau mengembalikan barang (yang diperjual belikan) selama mereka belum atau hingga mereka berpisah, dan apabila kedua belah pihak mengatakan yang sesungguhnya (berkata benar) dan menjelaskan kekurangan dan kualitas barang (yang diperjual belikan), maka transaksi jual beli mereka akan diberkahi (Allah), tetapi apabila mereka berdusta atau menyembunyikan sesuatu (mengenai barang yang diperjual belikan), maka tidak akan berkah (Allah) atas transaksi jual beli mereka. (HR. Al-Bukhari dan Muslim) \*



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

---

\* Muhammad bin Isma'il al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari* (kitab sahih paling otoritatif dalam Islam), hadis no. 2110, Bab al-Buyu'. Terj. oleh Muhammad Nashiruddin al-Albani dalam *Shahih al-Bukhari dengan Terjemahannya*, Riyadh: Darussalam, 1997. <https://sunnah.com/bukhari:2110> diakses pada 19 mei 2025

## PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahirobbil alamin* dengan berkat dan rahmat Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi ini peneliti persembahkan untuk :

1. Kupersembahkan untuk kedua orang tuaku tercinta, Hikmah dan Hisom, yang selalu menjadi cahaya dalam setiap langkahku. Terima kasih atas cinta, doa, kesabaran, dan pengorbanan yang tiada henti mengalir dalam hidupku. Segala pencapaian ini tak lepas dari restu dan dukungan kalian yang tulus. Semoga karya sederhana ini menjadi bukti bahwa setiap perjuangan dan doa yang kalian panjatkan tak pernah sia-sia. Aku persembahkan skripsi ini sebagai wujud cinta dan rasa terima kasih yang tak terhingga.
2. Teruntuk kakakku tersayang, Nur Aini Awaliyah, terima kasih atas segala dukungan, semangat dan doa yang telah kalian berikan selama ini. Kehadiran kalian selalu menjadi sumber kekuatan dan inspirasi dalam setiap langkahku. Dalam suka maupun duka, kalian senantiasa hadir memberi nasihat dan motivasi yang membuatku terus melangkah. Semoga skripsi ini menjadi salah satu bukti kecil dari perjuangan yang tak lepas dari peran kalian berdua.
3. Teruntuk sahabat-sahabatku tersayang, Faizzatul Lailiyah, Dila Ayu Lestari, Kharisma Candraning Pangastuti, Siti Nur Mujayanah, Encik Dhalilah Jasmine, dan Vina Rohmatika. terima kasih atas banyaknya waktu untuk kebersamaan, tawa, semangat, dan dukungan yang tak ternilai selama perjalanan ini.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT atas limpahan rahmat-Nya, Taufiq, hidayah serta karunianya sehingga skripsi ini dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan Uang Muka Di Perum Istana Kaliwates” dapat di selesaikan.

Skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat, disusun untuk memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) Fakultas Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

Dalam penyusunan skripsi ini, dari berbagai belah pihak penulis memperoleh banyak bimbingan, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., MM., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember beserta staf rektor yang telah memberikan fasilitas dan pelayanan kepada penulis.
2. Bapak Dr. Wildan Hefni, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah yang telah memberikan fasilitas selama proses studi di Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Bapak Freddy Hidayat., S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah menerima skripsi ini.

4. Bapak Dr. H. Pujiono, M.Ag., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar dan meluangkan waktu, tenaga serta pikiran untuk memberikan nasehat selama kegiatan bimbingan dan pengarah dalam penyusunan skripsi.
5. Bapak Mohammad Ikrom, S.H.I.,M.S.I., Dosen Pembimbing Akademik yang telah sabar dan bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing serta selalu memberi nasehat selama perkuliahan berlangsung.
6. Bapak/Ibu Semua Dosen dan karyawan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis hingga terselesaikan skripsi ini.
7. Bapak Zulkarnain Putra, selaku ketua RW yang telah mengizinkan penelitian di Perumahan Istana Kaliwates serta membantu penulis dalam mendapatkan informasi serta motivasi dan ilmunya kepada penulis.
8. Serta kepada pihak-pihak yang terlibat semoga Allah membalas kebajikannya.

Oleh karena itu, penulis senantiasa mendoakan agar segala kebaikan, bantuan, serta dukungan yang telah diberikan oleh berbagai pihak selama proses penyusunan skripsi ini, mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT. Mengingat keterbatasan, penulis menyadari sepenuhnya bahwa karya ilmiah ini masih jauh dari kata sempurna pengetahuan, pengalaman, serta kemampuan yang penulis miliki

Untuk itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan sebagai bahan evaluasi dan perbaikan di masa mendatang. Penulis juga berharap, semoga Skripsi ini, menambah wawasan, dapat memberikan manfaat, serta menjadi

referensi yang berguna untuk para pembaca, khususnya dalam bidang sewa menyewa rumah kontrakan dengan uang muka.

Jember, 25 Mei 2025



**Maria Ulfa**  
**NIM. 214102020008**



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## ABSTRAK

**Maria Ulfa, 2025: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Kontrakan Dengan Pembayaran Uang Muka Di Perum Istana Kaliwates Jember.**

**Kata Kunci:** Sewa Rumah, Uang Muka, Hukum Islam

Sewa-menyewa rumah merupakan salah satu bentuk muamalah yang lazim terjadi dalam kehidupan masyarakat sewa-menyewa rumah, khususnya di kawasan perkotaan seperti Perumahan Istana Kaliwates Jember. Seringkali disertai dengan pembayaran uang muka sebagai jaminan awal sebelum akad disepakati secara penuh praktik sewa ini. Memunculkan perdebatan di kalangan ulama, khususnya mengenai keabsahan uang muka dalam akad ijarah, dalam perspektif hukum Islam praktik semacam ini. Untuk mengetahui dan menganalisis praktik sewa rumah kontrakan dengan pembayaran uang muka serta bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaannya di Perum Istana Kaliwates Jember

Fokus penelitian dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana praktek dalam sewa-menyewa rumah kontrakan dengan uang muka di Perum Istana Kaliwates Jember? 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan rumah di Perum Istana Kaliwates Jember?

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mendeskripsikan pelaksanaan praktek dalam sewa-menyewa rumah kontrakan di Perum Istana Kaliwates Jember. 2) Untuk mendeskripsikan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan rumah di Perum Istana Kaliwates Jember.

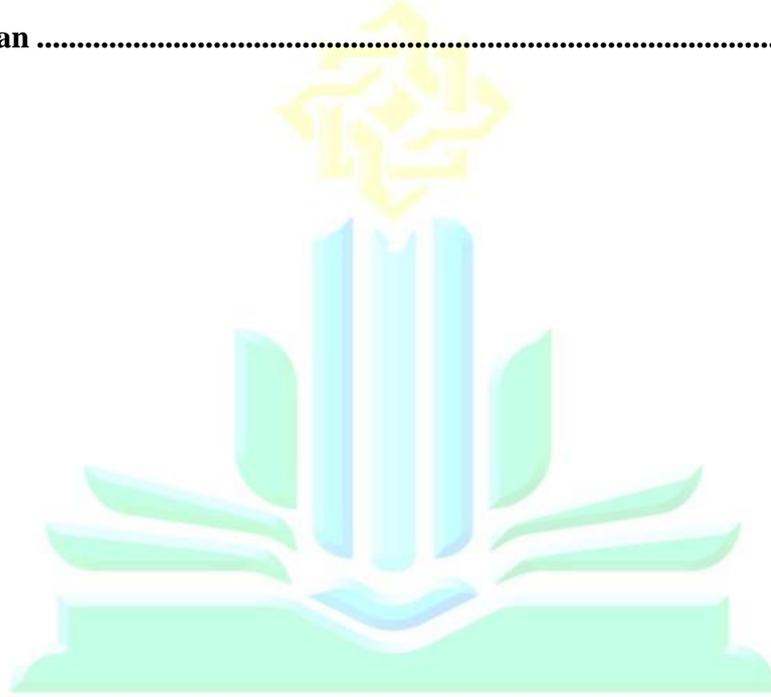
Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian hukum empiris atau studi kasus. Data diperoleh melalui observasi langsung, wawancara kepada pemilik dan penyewa rumah, serta dokumentasi terhadap praktik sewa-menyewa di lokasi penelitian. Kemudian Teknik analisis data penelitian ini menggunakan analisis taksonomi yang bersifat deskriptif, yakni menganalisis proses praktek pelaksanaan sewa-menyewa rumah kontrakan dengan pembayaran uang muka di Perumahan Istana Kaliwates Jember.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa: 1) Praktik sewa rumah kontrakan di Perum Istana Kaliwates Jember dengan sistem uang muka sudah lazim dilakukan, terutama oleh pemilik rumah dan penyewa. Prosesnya mencakup penawaran via media sosial, peninjauan lokasi, kesepakatan lisan, pembayaran sewa (termasuk uang muka), masa sewa, dan pengakhiran atau perpanjangan kontrak. Uang muka berfungsi sebagai tanda jadi atau jaminan keseriusan. 2) Dalam tinjauan hukum Islam, terdapat perbedaan pendapat. Mazhab Maliki dan Syafi'i menolak praktik ini karena mengandung unsur gharar dan potensi memakan harta secara batil. Sebaliknya, mazhab Hanbali dan beberapa sahabat seperti Umar bin Khattab membolehkannya selama ada kesepakatan dan tanpa penipuan.

## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Konteks Penelitian .....	1
B. Fokus Penelitian.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Istilah.....	10
F. Sistematika Pembahasan.....	13
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>15</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	15
B. Kajian Teori .....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
A. Pendekatan dan Jenis penelitian.....	43
B. Lokasi Penelitian.....	43
C. Subyek Penelitian .....	44
D. Teknik Pengumpulan Data.....	44
E. Analisis Data.....	45
F. Keabsahan Data .....	46
G. Tahapa-tahap penelitian.....	46
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....</b>	<b>48</b>
A. Gambaran Objek penelitian .....	48
B. Penyajian Data dan Analisis .....	55

C. Pembahasan Temuan .....	67
<b>BAB V KESIMPULAN .....</b>	<b>75</b>
A. Kesimpulan .....	75
B. Saran .....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>77</b>
<b>Lampiran .....</b>	<b>81</b>



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## DAFTAR TABEL

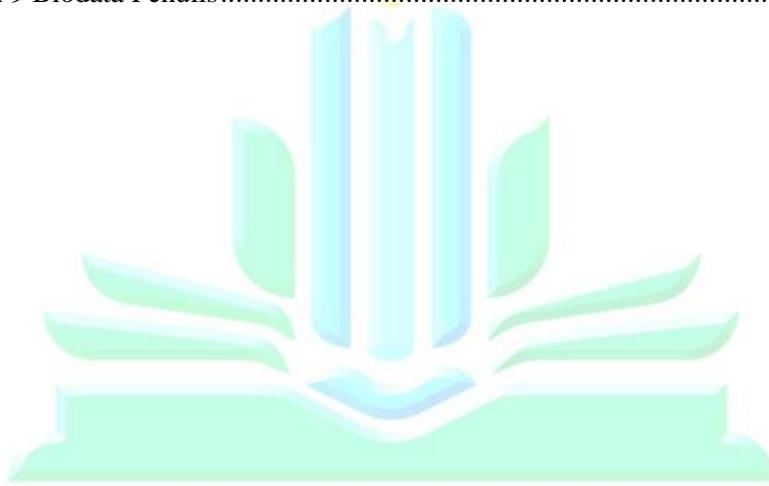
Tabel 1. 1 .....	6
Tabel 2. 1.....	24



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Pernyataan Keaslian.....	81
Lampiran 2 Matriks Penelitian.....	82
Lampiran 3 Pedoman Wawancara .....	84
Lampiran 4 Jurnal Kegiatan.....	85
Lampiran 5 Surat Ijin Penelitian .....	87
Lampiran 6 Surat Selesai Penelitian .....	88
Lampiran 7 Surat Lulus Plagiasi.....	89
Lampiran 8 Dokumentasi Foto .....	90
Lampiran 9 Biodata Penulis.....	92



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Di kehidupan sekitar banyak masyarakat yang memilih untuk menyewa rumah sebagai solusi tempat tinggal, baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang. Peraktek sewa menyewa rumah kontrakan merupakan bagian integral dari kehidupan masyarakat, terutama didaerah perkotaan. Dalam konteks ini, sewa rumah tidak hanya sekedar transaksi ekonomi, tetapi juga melibatkan aspek hukum yang penting untuk dipahami, terutama dari sudut pandang syariat Islam, akad sewa-menyewa disebut sebagai *ijarah* diatur oleh prinsip-prinsip keadilan dan saling menguntungkan. Islam. Mengenal *ijarah* (sewa-menyewa) sebagai bentuk kerjasama yang saling menguntungkan. Di sini, pemilik properti (*mu'jir*) memberikan hak pakai kepada penyewa (*musta'jir*) dengan imbalan bayaran tertentu. Al-Qur'an dan Hadis menggarisbawahi pentingnya transaksi yang adil dan pelaksanaan kewajiban secara bertanggung jawab.<sup>2</sup>

Indonesia juga memiliki hukum sewa menyewa rumah yang harus dipatuhi oleh setiap warga negara, aturan ini sengaja dikembangkan untuk melindungi fasilitas dan kewajiban kepada pemberi sewa, dikarenakan transaksi sewa menyewa rumah melibatkan uang yang tidak

---

<sup>2</sup> Baihaqi, "Hukum Sewa Rumah-Rumah KOS dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah." *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Islam* 1.2 (2022): 81-88.

sedikit. Maka jika tidak ada aturan baku yang mengatur hal tersebut, maka praktek kecurangan dikhawatirkan akan terjadi secara masif. Karena itu tidak cuma kesepakatan para pihak aturan sewa menyewa rumah sebaiknya dibuat berdasarkan hukum yang berlaku di tanah air. Yakni secara hukum proses sewa-menyewa rumah adalah hubungan keperdataan yang diatur dalam pasal 1548 KUHPerdara bahwasanya. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian antara dua pihak, di mana salah satu pihak memberikan hak untuk menggunakan suatu barang maupun jasa kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan harga yang telah disepakati, sehingga kedua belah pihak terikat untuk memenuhi kewajibannya.<sup>3</sup>

Transaksi perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk transaksi muamalah dalam banyak orang untuk menunjang kehidupan mereka. Sewa-menyewa tetap menjadi praktik muamalah yang masih relevan dalam kehidupan kontemporer. Secara etimologis, istilah ijarah bermakna 'kompensasi', 'balas jasa', atau 'imbalan'. Adapun secara terminologis, ijarah didefinisikan sebagai pemanfaatan suatu objek atau jasa melalui mekanisme pengantiannya. Sewa menyewa dapat dikatakan sebagai menjual keuntungan suatu barang sebagai sewa atau ujah. Tujuan sewa dari pemilik sendiri adalah bertujuan untuk memperoleh manfaat ekonomi dari biaya sewa yang diterima.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Rio Ch. Rondonuwu, "*Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata.*" *Lex Crimen* Vol. VII/No. 6, Agustus (2018);7-6.

<sup>4</sup> Nurhikma Djufri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan (Studi Kasus: Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado)." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 12.1 (2016).

Dari Aisyah Radhiallahu'anhu (ia berkata);

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي  
عَبْدِ بْنِ عَدِيِّ هَادِيًا خَرِيئًا الْخَرِيثُ الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ

Artinya: “Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam beserta Abu Bakar menyewa (mengupah) seseorang petunjuk jalan yang mahir dari Bani ad-Dail kemudian dari ‘Abdu bin ‘adi.”<sup>5</sup>

Perjanjian dari segi janji yang harus dilaksanakan, dapat dibedakan menjadi tiga diantaranya yang pertama, penyerahan suatu objek. Kedua, kesepakatan untuk melakukan suatu tindakan, dan ketiga, komitmen untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian ini disebut sebagai prestasi. Sewa menyewa masuk pada dua ranah perjanjian utama: pertama penyerahan objek untuk dimanfaatkan penyewa (*musta'jir*), dan kedua kompensasi finansial (*ujrah*) yang diberikan kepada pemberi sewa (*mu'jir*). Pola hubungan ini memiliki kemiripan dengan perjanjian kerja dalam hukum ketenagakerjaan. Dalam struktur *ijarah*, *ujrah* menempati posisi sebagai salah satu rukun utama yang berfungsi sebagai nilai tukar (*countervalue*) atas manfaat yang diperoleh *musta'jir*.<sup>6</sup>

Dalam transaksi sewa-menyewa tidak ada peralihan hak milik, barang yang disewa tetap menjadi milik pemiliknya penyewa hanya mendapatkan hak untuk menggunakan barang tersebut selama periode sewa yang disepakati, yang berarti jika masa sewa berakhir maka barang objek sewa tersebut

<sup>5</sup> Muhammad bin Isma'il al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, tahqiq: Muhammad Zuhair bin Nasir an-Nashir, cet. 1, Riyadh: Dar Thibah, 1422 H/2001 M, Juz 5, hlm. 61, no. hadis 3906. <https://sunnah.com/bukhari:3906> diakses pada 7 November 2024

<sup>6</sup> Jaih Mubarak, dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung: Simbios Rekatama Media, 2018) 21-22

dikembalikan kepada pemiliknya. Meskipun penyewa menggunakan barang tersebut, hak milik tetap berada pada pemiliknya dan penyewa hanya memiliki hak atas penggunaan barang selama masa sewa.<sup>7</sup>

Salah satu aspek penting dalam praktek sewa rumah kontrakan adalah pembayaran uang muka pembayaran ini seringkali digunakan sebagai jaminan bagi pemilik rumah bahwa penyewa serius dalam niatnya untuk menyewa namun terdapat berbagai pandangan mengenai hukum pembayaran uang muka dalam Islam beberapa pendapat menyatakan bahwa uang muka dapat diterima selama tidak ada unsur *gharar* ketidakpastian dan kedua belah pihak sepakat mengenai syarat-syaratnya.<sup>8</sup>

Sewa menyewa rumah terdapat hak dan kewajiban kepada pemilik rumah dan penyewa rumah pemberi sewa berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan jumlah waktu dan cara yang telah disepakati dalam perjanjian, pemberi sewa berhak memeriksa kondisi rumah secara berkala untuk memastikan bahwa bangunannya dipelihara dengan baik, Jika menyewa menyebabkan kerusakan yang tidak termasuk dalam pemakaian wajar pemberi sewa berhak menuntut kompensasi atau penggantian biaya perbaikan, dan pemberi sewa wajib menyerahkan rumah dalam kondisi layak pakai sesuai yang dijanjikan dalam surat perjanjian, jika terjadi segala kerusakan atau kejadian yang bukan berasal dari perbuatan *mustajir* (penyewa) maupun *mu'jir* (pemberi sewa) dalam transaksi *ijarah* wajib memperbaiki rumah

---

<sup>7</sup> Rosita Tehuayo, "Sewa-menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah", *Jurnal Tahkim*, 14.1 (2018):87

<sup>8</sup> Salman Alfazri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus Di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin)." *uniska* (2018).

tersebut agar tetap layak huni, pemberi sewa wajib memberikan kebebasan kepada penyewa untuk menggunakan rumah tanpa gangguan Selama masa sewa berlangsung, kecuali untuk inspeksi yang telah disepakati. Sedangkan hak dan kewajiban dari penerimaan Sewa adalah penerima sewa berhak menggunakan dan menikmati rumah yang disewa sesuai perjanjian yang telah disepakati bersama, penerimaan sewa berhak meminta pemberi sewa untuk memperbaiki kerusakan besar yang tidak disebabkan oleh kelalaiannya, penerima sewa berhak memakai rumah tanpa gangguan dari pemberi sewa, kecuali untuk keperluan tertentu yang telah disetujui, dan kewajiban dari penerima sewa yaitu penghuni wajib membayar biaya sewa sesuai ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak baik dari segi jumlah maupun waktu pembayaran, penerima sewa wajib menjaga kondisi rumah dengan baik termasuk tidak melakukan perubahan tanpa izin tertulis dari pemberi sewa, penerimaan sewa wajib mengembalikan kondisi rumah seperti semula kecuali kerusakan kecil atau perubahan wajar akibat pemakaian. Dengan adanya hal tersebut pentingnya pembuatan surat perjanjian sebelum melakukan sewa menyewa rumah surat ini bisa menjadi bukti terjadinya perjanjian sewa menyewa rumah sekaligus mencatatkan hak dan kewajiban para pihak terkait bila terjadi perselisihan, surat perjanjian kontrak rumah juga bisa menjadi acuan dalam proses penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan di kemudian hari.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Yuhan Al Khairi, Hukum Sewa Menyewa Menurut Undang-Undang dan Islam, November 13, 2024, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/menyewakan-properti-1603-hukum-sewa-menyewa-rumah-id.html>

Perumahan istana kaliwates jember merupakan perumahan yang termasuk dalam katagori pemukiman padat dimana perumahan ini menawarkan 949 unit rumah yang dimana awal penawaran rumah tersebut sudah di minati ratusan masyarakat dan tak jarang pemilik rumah yang membuka peluang dengan mengontrakan rumahnya dikarenakan perumahan ini sangat srategis dekat dengan pusat kota dan pusat pendidikan maka banyak masyarakat, mahasiswa yang dari luar kota memiliki minat untuk tinggal di perumahan istana kaliwates dengan mengontrak, jumlah rumah yang dikontrakan di perumahan istana kaliwater jember sekitar 80 rumah dengan jumlah penduduk 256 KK. Dibandingkan perumahan di sekitar nya perumahan istana kaliwates jember merupakan perumahan yang banyak peminat dalam mengontrak rumah dikarekan perumahan ini merupakan perumahan baru berdiri sejak 2017 memiliki tempat yang strategis dan memiliki pemasaran harga kontrak rumah yang murah.<sup>10</sup>

**Tabel 1. 1**  
**Perbandingan Kontrakan di Setiap Perumahan**

<b>Perumahan</b>	<b>Rumah yang dikontrakan</b>	<b>Harga kontrak</b>
Alam Hijau	42 Rumah	(±) 8 Jt
Griya Mangli	30 Rumah	(±) 7 Jt
Istana Kaliwates	80 Rumah	(±) 4 Jt

<sup>10</sup> Zulkarnain Putra, *Obsrvasi*, Perumahan Istana Kaliwates Jember, 13 Februari 2025

Penelitian ini ditujukan untuk meneliti dan menganalisis secara mendalam pelaksanaan pembayaran deposit pada sewa menyewa rumah kontrakan, dengan sudut pandang hukum Islam, guna memberikan gambaran yang jelas mengenai kesahihan dan nilai-nilai keadilan dalam praktik ini. Di samping itu, studi ini juga bertujuan untuk merumuskan saran-saran konstruktif mengenai penyesuaian mekanisme sewa kontrakan dengan sistem uang muka agar mematuhi prinsip-prinsip hukum Islam, sehingga terwujud transaksi yang berkeadilan dan sesuai syariat.

Terkait praktik uang muka dalam transaksi sewa rumah yang telah dijelaskan sebelumnya, terdapat perbedaan pendapat yang signifikan di kalangan ulama mengenai kebolehnya. Mayoritas fuqaha berpendapat bahwa transaksi sewa-menyewa dengan sistem uang muka merupakan bentuk akad yang terlarang dan tidak sah. Mazhab Hanafi menyatakan bahwa transaksi semacam ini bersifat *fasid* (rusak) karena terdapat cacat pada unsur harganya. Sementara ulama dari mazhab lainnya menilai akad ini batal, merujuk pada larangan Nabi Muhammad SAW terhadap praktis *urbun* (uang muka). Transaksi ini dinilai mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian), spekulasi, serta berpotensi menzalimi salah satu pihak jika perjanjian sewanya batal. Di sisi lain, terdapat pula ulama yang membolehkan praktik ini dengan memandangnya sebagai bentuk kompensasi atas risiko penantian dan potensi kerugian yang mungkin dialami salah satu pihak.<sup>11</sup> Oleh karena itu dalam

---

<sup>11</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu, Jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk. Cet ke-1, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 118-120.

penelitian ini akan dibahas berbagai macam permasalahan dalam hal terkait **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Kontraan Dengan Pembayaran Uang Muka Di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember.**

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan diatas, maka fokus penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek dalam sewa-menyewa rumah kontrakan dengan uang muka di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan rumah di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus penelitian diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan pelaksanaan praktek dalam sewa-menyewa rumah kontrakan di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan rumah di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian adalah suatu kontribusi setelah selesai melakukan sebuah penelitian. Hasil dari penelitian diharapkan mampu menjadi manfaat bagi pihak lain, diantaranya:

## 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan keterlibatan terhadap ilmu pengetahuan khususnya dalam praktek hukum sewa-menyewa (*ijarah*) dengan tujuan meningkatkan transaksi ekonomi yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Manfaat Bagi Peneliti

- 1) Diharapkan dapat memberikan wawasan serta dapat memperluas pengetahuan penelitian dan sebagai langkah awal untuk peneliti bisa mengembangkan keterampilan dalam penulisan karya ilmiah.
- 2) Diharapkan dapat menjadi pengembangan ilmu yang peneliti dapat selama perkuliahan.

### b. Manfaat Bagi Pelaku Usaha

- 1) Diharapkan menjadi tambahan ilmu pengetahuan bagi pelaku usaha terhadap hukum sewa-menyewa (*ijarah*) sehingga dapat diterapkan oleh pelaku usaha ketika bertransaksi dengan sewa-menyewa (*ijarah*)
- 2) diharapkan dapat menjadi pandangan baru bagi pelaku usaha untuk menerapkan transaksi sewa-menyewa dengan prinsip-prinsip Syariah

### c. Manfaat Bagi Masyarakat

- 1) Diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu bagi masyarakat yang hendak melakukan transaksi sewa-menyewa bahwa dalam hukum

sewa-menyewa (*ijarah*) dapat diterapkan dengan prinsip-prinsip syariah.

- 2) Diharapkan dapat menjadi solusi bagi masyarakat untuk berhati-hati dalam memilih transaksi sewa-menyewa yang telah menerapkan prinsip syariah.

d. Manfaat Bagi Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

- 1) Diharapkan dapat menjadi acuan atau pedoman pada aktivitas akademik dan bermanfaat bagi inovasi ilmiah dan aktual
- 2) Diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam menambah wawasan pengetahuan dan menambah literatur kepustakaan di lingkungan Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

## **E. Definisi Istilah**

### **1. Hukum Islam**

Dalam tatanan sistem hukum Indonesia, hukum Islam menempati posisi sebagai salah satu bentuk hukum positif yang diakui keberlakuannya di anut dan dipatuhi oleh umat Islam yang mana hukum Islam merupakan bagian dari sistem hukum Indonesia saat ini yang mempunyai peranan yang sangat penting dalam mengatur dan membentuk kehidupan warga negara Indonesia. Hukum Islam memiliki terminologi khusus sebagaimana disiplin ilmu lainnya. Dalam kajian hukum Islam, kita sering menemukan istilah-istilah seperti fiqih, syariah, tasyri' islami, dan hukum Islam. Secara

etimologis, fiqih bermakna 'pemahaman mendalam' atau 'pengetahuan komprehensif'.<sup>12</sup>

Dalam konstruksi hukum Islam, terdapat dua kategori utama sumber hukum. Pertama adalah sumber naqli (transenden) yang meliputi Al-Qur'an dan As-Sunnah, serta sumber aqli (rasional) yang merupakan produk ijtihad melalui berbagai metodologi penalaran. Kandungan normatif dalam Al-Qur'an dan Hadis seringkali bersifat fundamental sehingga memerlukan penafsiran kontekstual. Sebagai landasan utama syariah, Al-Qur'an dan As-Sunnah dengan dukungan ilmu tafsir dan musthalah hadis mencakup tiga ranah hukum: pertama, hukum yang mengatur mukallaf (subjek hukum dewasa); kedua, norma etika yang membimbing manusia menuju kebaikan dan menjauhi kemungkarannya; serta ketiga, ketentuan praktis yang mengatur tindakan, perkataan, dan hubungan hukum antar individu. Khususnya dalam mengatur interaksi sosial meliputi perikatan, transaksi, dan kepemilikan properti, lahir konsep hukum perdata Islam yang menjadi fondasi hukum ekonomi syariah

## **2. Sewa Rumah Kontrakan**

Sewa rumah kontrakan merupakan suatu perantara bagi seseorang untuk menemukan tempat tinggal sementara yang biasa dicari oleh kalangan yang belum mampu untuk membangun rumah sendiri seperti orang yang baru membangun rumah tangga dan tak jarang juga bagi

---

<sup>12</sup> Palmawati Tahir, and Dini Handayani. *Hukum Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018) 14

pelajar-pelajar yang hendak mencari sewa rumah kontraan untuk menjadikan tempat tinggal sementara selama menuntut ilmu di kota orang dikarenakan harga sewa rumah kontraan lebih mengirit biaya dari pada harus menyewa kos-koasan. Dalam islam sewa-menyewa disebut ijarah, dimana barang dan jasa yang bisa digunakan atau diambil manfaatnya. Barang sewaan dianggap sah jika nilainya bisa ditentukan berdasarkan waktu atau kerja yang dilakukan. Sewa-menyewa dapat diartikan melakukan suatu akad sebagai suatu perjanjian dengan memanfaatkan barang dan jasa yang diterima dari orang lain melalui pembayaran sesuai perjanjian yang telah ditentukan, jika meninggalkan salah satu akad sewa menyewa tidak akan batal, namun jika properti sewaan rusak maka sewa tersebut dapat dibatalkan. Penyewaan adalah suatu peralihan hak guna manfaat atas penggunaan barang atau jasa melalui upah sewa tanpa pengalihan kepemilikan atas properti tersebut.<sup>13</sup>

### 3. Pembayaran Uang Muka

Pembayaran uang muka, atau down payment dalam bahasa inggris, adalah sejumlah uang yang dibayarkan diawal sebagai bagian dari total pembayaran suatu barang atau layanan, uang muka ini berfungsi sebagai tanda jadi dan jaminan bagi penjual untuk melanjutkan transaksi demi mengurangi resiko pembatalan atau tidak melunasi sisa pembayaran.<sup>14</sup>

Secara spesifik, Uang muka merupakan pembayaran awal yang diberikan

---

<sup>13</sup> Nurhikma Djufri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan (Studi Kasus: Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado)." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 12.1 (2016).

<sup>14</sup> Prasintho Fridholin Sunandito, Yusuf Hidayat, Sistem Urbun/Down Payment Pada Akad Jual Beli Syariah, Vol. V 2, Juli 2020

sebagai bentuk komitmen dalam suatu transaksi disepakatinya suatu transaksi jual beli, sehingga dapat disebut juga panjar. Dalam prakteknya jumlah uang muka dapat bervariasi biasanya sekisaran 15% sampai 50% dari total harga namun bisa disesuaikan tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan merupakan gambaran tentang isi dari penelitian yang mendeskripsikan alur pembahasan skripsi dari tiap bab mulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup beberapa sub bab tersebut akan saling berkaitan sehingga satu dengan yang lain tidak dapat dibedakan, bertujuan untuk permasalahan yang dirumuskan dapat terjawab dengan jelas dan sistematis.<sup>15</sup> Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab yaitu:

BAB I pada bagian ini berisi tentang pendahuluan yang memuat beberapa komponen dasar penelitian seperti, konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, sistematika pembahasan.

BAB II pada bagian ini berisi tentang kajian pustaka yang terdiri dari penelitian terdahulu dan kajian teori. Penelitian terdahulu menjelaskan penelitian yang relevan dengan penelitian ini dan memperluas pandangan serta sebagai tolak ukur dari keaslian suatu penelitian. Dan kajian teori menjelaskan

---

<sup>15</sup> Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: UIN Kiai Haji Achamd Siddiq Jember, 2023). 77.

tentang teori yang dijadikan bahan acuan dalam melakukan penelitian yang telah disesuaikan.

BAB III pada bagian ini berisi tentang metode penelitian seperti, pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV pada bagian ini berisi tentang penyajian data dan analisis data, pada bab ini peneliti akan menjelaskan tentang hasil penelitian yang terdiri dari, gambaran objek penelitian, penyajian data dan analisis serta pembahasan temuan.

BAB V pada bagian ini berisi tentang penutup, yang menjelaskan tahap akhir dengan membahas kesimpulan penelitian dengan rangkuman dari semua pembahasan yang telah diuraikan dari beberapa bab sebelumnya dan saran serta rekomendasi yang mengacu dari hasil penelitian dan kesimpulan akhir.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini diuraikan berbagai hasil studi sebelumnya yang berkaitan dengan topik penelitian, dilanjutkan dengan merangkum intisari dari penelitian-penelitian terdahulu tersebut yang meliputi berbagai jenis karya akademik :

- a. Penelitian ini dilakukan oleh Khaisar Soewisno. 2022. Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dialihkn Sebagai Kios (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)”.<sup>16</sup> Penelitian ini mengkaji konversi fungsi hunian menjadi kios komersial. Transformasi fungsi bangunan ini dilakukan sebagai respons terhadap kebutuhan penyewa yang beragam, mengingat para penyewa tidak hanya memanfaatkan properti sebagai tempat tinggal keluarga. Variasi profesi penyewa - mulai dari pekerja tetap hingga wirausaha - menciptakan kebutuhan berbeda. Bagi penyewa dengan penghasilan tidak tetap yang bergantung pada usaha dagang, adaptasi ruang hunian menjadi unit komersial kerap menjadi solusi untuk memenuhi kewajiban sewa. Fenomena penggunaan rumah sewaan sebagai kios dagang telah

---

<sup>16</sup> Khaisar Soewisno, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dialihkn Sebagai Kios (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)*”, (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2022)

menjadi praktik umum akibat keterbatasan ekonomi. Fokus penelitian ini adalah:

1. Konversi guna bangunan dari hunian ke komersial pada unit sewaan di permukiman Tanjung Harapan, Kotabumi Selatan.
2. Tinjauan Hukum Syariah terhadap perubahan peruntukan bangunan sewaan di masyarakat Tanjung Harapan, Kotabumi Selatan

Penelitian ini menerapkan metode pengolahan data melalui tiga tahap sistematis: pemeriksaan data (editing) berupa verifikasi kelengkapan dan validitas data lapangan maupun kepustakaan, rekonstruksi data berupa penyusunan ulang informasi secara logis dan kronologis, serta sistematisasi data berdasarkan variabel penelitian. Temuan penelitian mengungkapkan bahwa meskipun transaksi sewa-menyewa awalnya disepakati secara lisan antara pemilik dan penyewa, terjadi pelanggaran perjanjian ketika penyewa melakukan modifikasi bangunan tanpa persetujuan. Sewa dengan mengubah bentuknya namun masalah ini bisa diselesaikan oleh pemilik rumah dengan penyewa dengan cara kekeluargaan dan pada akhirnya pemilik rumah meminta ganti rugi atas apa yang telah dilakukan oleh penyewa tersebut. Dan pandangan hukum Islam sendiri yaitu *haram* tidak diperbolehkan tidak sesuai dengan *syara*, dimana pengalihan fungsi objek sewa dapat merugikan salah satu pihak dan perbuatan tersebut telah melanggar perjanjian awal yang di buat oleh dua belah pihak.

Persamaan dari penelitian terdahulu ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah sama-sama berfokus pada tinjauan hukum islam dan sama-sama membahas tentang sewa rumah. Adapun perbedaannya adalah pada penelitian terdahulu ini membahas tentang sewa menyewa rumah kontrakan yang dialihkan sebagai kios, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah membahas tentang sewa menyewa rumah kontraan dengan pembayaran uang muka.

- b. Penelitian ini dilakukan oleh Dendi Purwagandi. 2019. Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontarkan Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang”.<sup>17</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah praktek Pelaksanaan sewa-menyewa tempat tinggal di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang telah memenuhi rukun dan syarat ijarah menurut hukum syariah, serta untuk menggali penerapan prinsip-prinsip syariah yang ada dalam akad sewa rumah (ijarah). Secara spesifik, penelitian ini dapat mengidentifikasi aspek-aspek yang mungkin bertentangan dengan hukum Islam, seperti ketentuan mengenai uang muka, durasi kontrak, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Rumusan Masalah yang diteliti oleh penelitian terdahulu ini adalah:

1. Bagaimana proses dan langkah-langkah implementasi kontrak sewa rumah kontrakan di kawasan Situgadung?

---

<sup>17</sup> D. Purwagandi, *Tinjauan hukum islam terhadap praktek sewa-menyewa rumah kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang* (Bachelor's thesis, Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. 2019).

2. Bagaimanakah solusi bila terjadi pelanggaran kontrak?
3. Apakah tarif sewa yang ditetapkan telah sepadan dengan manfaat yang bisa dinikmati??

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan lapangan. Temuan penelitian mengungkapkan bahwa praktik persewaan hunian di Desa Situgadung masih bertahan hingga kini karena menjadi sumber pendapatan yang menguntungkan bagi pemilik properti. Proses transaksi sewa-menyewa dilaksanakan melalui akad lisan antara lessor dan lessee, namun tanpa spesifikasi detail klausul perjanjian yang jelas secara detail didalam tulisan yang merupakan kewajiban dan hak para pihak dalam perjanjian sewa hunian. Secara operasional, penyewa wajib membayarkan sejumlah dana yang telah ditentukan sebagai kompensasi atas hak penggunaan properti. Sementara itu, pemilik properti berhak menerima pembayaran sewa dengan kewajiban menyediakan hunian yang layak sesuai kesepakatan Bersama

Persamaan dari penelitian terdahulu ini dengan penelitian yang dilakukan peneliti adalah sama-sama berfokus dengan hukum islam dan sama-sama membahas sewa rumah. Adapun perbedaannya adalah peneliti terdahulu ini membahas terkait sewa rumah kontrakan saja sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah sewa rumah kontrakan dengan pembayaran uang muka.

- c. Penelitian ini dilakukan oleh Muhammad Yogie Prasetyo. 2022. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Rumah Kontrakan (Studi Dikelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu)”<sup>18</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa, Kota Bengkulu, dari perspektif hukum ekonomi syariah. Secara khusus, penelitian ini mengkaji apakah praktik-praktik sewa rumah yang berlangsung di sana sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, terutama yang berkaitan dengan kejelasan akad, keadilan harga, dan tidak adanya unsur riba atau gharar. Rumusan Masalah yang diteliti oleh penelitian terdahulu ini adalah:

1. Bagaimana praktik sewa rumah kontrakan di kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu?
2. Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu?

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan pemilik rumah kontrakan dan penyewa, serta observasi langsung terhadap praktik-praktik yang terjadi di lapangan. Selain itu, studi pustaka digunakan untuk memahami teori-teori hukum ekonomi syariah yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa, Kota Bengkulu dilakukan

---

<sup>18</sup> M. Y. Prasetyo, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Praktek Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu)* (Doctoral dissertation, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu 2022).

secara lisan. Adapun hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa rumah diatur sesuai ketentuan masing-masing. Pemilik rumah kontrakan berkewajiban menyerahkan rumah, memberikan manfaat atas rumah, serta menanggung kerusakan kecuali akibat kelalaian penyewa, dan berhak menerima uang sewa. Sementara itu, penyewa rumah kontrakan berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu dan berhak memperoleh manfaat dari rumah tersebut dari sewa dan wajib menjaga objek yang disewakan. Kemudian pengalihan fungsi akad perjanjian sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu yaitu menjadikan rumah kontrakan.

Persamaan antara penelitian terdahulu dan penelitian yang dilakukan oleh peneliti ini terletak pada fokus kajian, yaitu sama-sama membahas mengenai sewa-menyewa rumah. Perbedaannya terletak pada sudut pandang yang digunakan, di mana penelitian terdahulu meninjau dari aspek hukum ekonomi syariah terhadap sewa rumah kontrakan, sedangkan penelitian ini mengkaji dari perspektif hukum Islam terhadap sewa rumah kontrakan dengan sistem pembayaran uang muka.

- d. Penelitian ini dilakukan oleh Salem Renaldi. 2020. “Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif Pan Hukum Islam (Studi Rumah Kost Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarami)”.<sup>19</sup> Rumah kost adalah layanan yang menyediakan ruangan (kamar) atau

---

<sup>19</sup> Salem Renaldi, “Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif Pan Hukum Islam (Studi Rumah Kost Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarami)”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020)

tempat tinggal dengan sejumlah biaya tertentu untuk setiap periode waktu.

Fokus dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa rumah kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarami Bandar Lampung
2. Bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost Abu Bakar Korpri Jaya Sukarame Bandar Lampung ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (field research) dengan memanfaatkan sumber data primer dan sekunder. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost ditinjau dari perspektif hukum positif dan hukum Islam pada studi di Rumah Kos Abu Bakar Korpri Jaya Sukorame Bundar, Lampung. Fokus penelitian ini terletak pada aspek hukum positif dan hukum Islam terkait tidak terpenuhinya hak dan kewajiban yang seharusnya dijalankan oleh pemilik kos Abu Bakar serta diperoleh oleh penyewa kos tersebut. Dalam praktik sewa-menyewa, ditemukan bahwa pelaksanaannya tidak sesuai dengan akad awal yang telah disepakati. Hal ini penting untuk dikaji lebih lanjut agar tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak di masa mendatang atas transaksi atau pelaksanaan akad yang terjadi.

Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini adalah sama-sama berfokus pada hukum Islam dan membahas mengenai penyewaan rumah. Perbedaannya terletak pada ruang lingkup dan objek kajian, di mana penelitian terdahulu

membahas mengenai hukum positif dan hukum Islam dalam pelaksanaan sewa rumah kost, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini hanya meninjau dari aspek hukum Islam terhadap praktik sewa rumah kontrakan dengan sistem pembayaran uang muka.

- e. Penelitian ini dilakukan oleh Milano Dolo. 2019. “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah”.<sup>20</sup>

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah dari sudut pandang yuridis, dengan penekanan pada aspek legalitas, keabsahan kontrak, serta perlindungan hukum bagi kedua pihak, yakni pemilik dan penyewa. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengungkap berbagai permasalahan yang umum muncul dalam pelaksanaan perjanjian tersebut serta menyusun rekomendasi penyelesaian yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Adapun rumusan masalah yang dikaji dalam penelitian terdahulu ini adalah:

1. Bagaimana sanksi hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi?
2. Bagaimanakah tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah?

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan jenis penelitian deskriptif analitis. Hasil Penelitian ini adalah data dikumpulkan melalui kajian pustaka terhadap peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>20</sup> M. Dolo, Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Lex Privatum*, Vol. 6 no. 10 (2019).

mengatur perjanjian sewa menyewa, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), serta peraturan lain yang relevan. Selain itu, wawancara dengan pihak-pihak terkait (pemilik rumah dan penyewa) juga dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai praktik pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa unsur dan syarat yang dimaksud mencakup adanya persetujuan atau kesepakatan antara para pihak, kecakapan hukum atau kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang, serta adanya objek (prestasi) tertentu. Objek tersebut dapat berupa pemberian suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, pelaksanaan suatu perbuatan tertentu, atau justru tidak melakukan suatu perbuatan tertentu. Selain itu, tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak dalam perjanjian tersebut harus memenuhi syarat keabsahan, yaitu bersifat halal dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Persamaan dari penelitian terdahulu ini dengan penelitian yang dilakukan peneliti adalah sama-sama membahas penyewaan rumah. Adapun perbedaannya adalah peneliti terdahulu ini membahas tentang Tinjauan Yuridis dalam penyewaan rumah dan menggunakan metode normatif sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah tentang hukum tinjauan dari hukum islam terhadap sewa rumah kontrakan dengan pembayaran uang muka dengan menggunakan metode empiris.

Tabel 2. 1

## Tabulasi Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Khaisar Soewisno, 2022, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dialihkn Sebagai Kios (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)	Hasil dari penelitian ini adalah transaksi ini dilakukan secara lisan serta pemilik rumah dan penyewa saling sepakat dengan perjanjian tersebut namun penyewa telah menggingari perjanjian dengan meodifikasi rumah sewa dengan mengubah bentuknya namun masalah ini bise diselesaikan oleh pemilik rumah dengan penyewa dengan cara kekeluargaan dan pada akhirnya pemilik rumah meminta ganti rugi atas apa yang telah dilakukan oleh penyewa tersebut. Dan pandangan hukum islam sendiri yaitu <i>haram</i> tidak diperboleh tidak sesuai dengan <i>syara</i> , dimana pengalihan fungsi objek sewa dapat merugikan salah satu pihak dan perbuatan tersebut telah melanggar perjanjian awal yang di buat oleh dua belah pihak.	Sama-sama berfokus pada tinjauan hukum Islam dan sama-sama membahas tentang sewa rumah	Perbedaannya adalah pada penelitian terdahulu ini membahas tentang sewa menyewa rumah kontrakan yang dialihkan sebagai kios, sedangkan Penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah membahas tentang sewa menyewa rumah kontrakan dengan pembayaran uang muka
2	Dendi Purwagandi. 2019. Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontarkan Di	Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Desa Situgadung masih dipertahankan hingga saat ini karena dianggap sebagai	Sama-sama berfokus dengan hukum islam dan sama-sama	perbedaannya adalah peneliti terdahulu ini membahas

	Desa Situgandung Kabupaten Tangerang	peluang usaha yang menguntungkan bagi para pemilik rumah kontrakan. Proses sewa-menyewa dilakukan melalui akad secara lisan antara pemilik dan penyewa. Namun, isi dari perjanjian tersebut tidak dituangkan secara rinci dalam bentuk tertulis, terutama terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam pelaksanaannya, penyewa memberikan sejumlah uang sesuai kesepakatan sebagai bentuk pembayaran atas pemanfaatan tempat tinggal, sedangkan pemilik rumah kontrakan menerima uang sewa dan berkewajiban memberikan manfaat hunian kepada penyewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.	menbahas sewa rumah	terkait sewa rumah kontrakan saja sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah sewa rumah kontrakan dengan pembayara n uang muka.
3	Muhammad Yogie Prasetyo. 2022. "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Rumah Kontrakan (Studi Dikelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu)	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa, Kota Bengkulu dilakukan secara lisan. Adapun hak dan kewajiban antara pemilik dan penyewa rumah memiliki ketentuan masing-masing. Pemilik rumah kontrakan berkewajiban untuk menyerahkan rumah, memberikan manfaat atas rumah tersebut, menanggung kerusakan rumah kecuali yang disebabkan oleh kelalaian penyewa, serta berhak menerima pembayaran sewa. Sementara itu, penyewa rumah kontrakan berkewajiban membayar uang	sama-sama membahas tentang sewa menyewa rumah.	Perbedaan peneliti terdahulu ini adalah membahas terkait tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap sewa rumah kontrakan sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah

		<p>sewa tepat waktu, berhak memperoleh manfaat dari rumah yang disewa, serta wajib menjaga kondisi rumah selama masa sewa.</p> <p>Selanjutnya, terjadi pengalihan fungsi atas akad sewa rumah kontrakan di Kelurahan Pagar Dewa, Kota Bengkulu, yaitu dengan menjadikan rumah kontrakan sebagai fungsi atau tujuan lain yang tidak sesuai dengan perjanjian awal.</p>		<p>tentang tinjauan hukum islamnya terhadap sewa rumah kontrakan dengan pembayaran uang muka</p>
4	<p>Salem Renaldi, 2020, Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif Pan Hukum Islam (Studi Rumah Kost Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarami)</p>	<p>Hasil penelitiannya adalah Pelaksanaan sewa-menyewa rumah kost ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam studi pada rumah kos Abu Bakar Kopri Jaya Sukorame bundar Lampung yang berfokus pada hukum positif dan hukum Islam dari tidak terpenuhinya suatu hak dan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh pihak pemilik pos Abu Bakar dan didapatkan oleh penyewa kos Abu Bakar di mana Pada pelaksanaan sewa-menyewa tidak sesuaikan dengan akad yang dilakukan pada awal perjanjian hal tersebut harus diteliti agar tidak ada yang merasa dirugikan di kemudian hari atas transaksi atau pelaksanaan yang terjadi tersebut.</p>	<p>sama-sama berfokus dengan hukum islam dan sama-sama membahas tentang penyewaan rumah.</p>	<p>Perbedaan adalah peneliti terdahulu ini membahas terkait hukum positif dan hukum Islam dan membahas tentang pelaksanaan sewa rumah kost sedangkan Penelitian yang dilakukan oleh manusia adalah tentang hukum Islamnya saja dan terhadap sewa rumah kontrakan</p>

				dengan pembayaran uang muka
5	Milano Dolo. 2019. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah".	Hasil Penelitian ini adalah data dikumpulkan melalui kajian pustaka terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur perjanjian sewa menyewa, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan lain yang relevan. Selain itu, wawancara dengan pihak-pihak terkait (pemilik rumah dan penyewa) juga dilakukan untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai praktik pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa unsur dan syarat yang dimaksud meliputi adanya kesepakatan atau persetujuan kehendak antara para pihak, kemampuan hukum atau kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum sesuai ketentuan perundang-undangan, serta adanya objek (prestasi) tertentu. Objek tersebut dapat berupa penyerahan suatu benda, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, melakukan suatu tindakan tertentu, atau menahan diri dari melakukan suatu tindakan tertentu. Selain itu, tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat keabsahan, yaitu	sama-sama membahas penyewaan rumah.	Perbedaan peneliti terdahulu ini adalah membahas tentang Tinjauan Yuridis dalam penyewaan rumah dan menggunakan metode normatif sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah tentang hukum tinjauan dari hukum islam terhadap sewa rumah kontrakan dengan pembayaran uang muka dengan menggunakan metode empiris.

		memiliki maksud yang halal dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.		
--	--	--	--	--

*Sumber:* Data penelitian terdahulu yang diolah oleh peneliti tahun 2024

Berdasarkan penelitian terdahulu diatas baik dalam persamaan maupun perbedaan dapat kita tarik kesimpulan bahwasannya seiring berjalannya waktu dan zaman yang semakin modern menjadikan transaksi ekonomi di masyarakat ikut berubah. Hal ini tentu menjadi tantangan terhadap mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah untuk mengkaji transaksi-transaksi ekonomi yang saat ini banyak digunakan oleh konsumen apakah sudah sesuai dengan prinsip syariah ataupun sebaliknya.

## **B. Kajian Teori**

### **1. Perjanjian Sewa Menyewa**

#### **a. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata**

Pengertian sewa-menyewa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak berjanji untuk memberikan kepada pihak lainnya hak untuk menikmati suatu barang dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati dan disanggupi oleh pihak penyewa.”<sup>21</sup> Artinya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan saling sepakat antar salah satu pihak dengan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat dan pihak

<sup>21</sup> Tim Redaksi Pustaka Yustisia, "Kitab Lengkap KUHP, KUHP, KUHP, KUHP, KUHD" (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2019). 360-361

penyewa dapat menikmati barang sewaan dengan tenggang waktu yang telah disepakati setelah melakukan pembayaran kepada pihak pemilik barang tersebut.

Adapun ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa yang dapat menjadikan sewa-menyewa tersebut dapat berjalan apabila terdapat ciri-ciri sebagai berikut:

1) Ada dua orang yang saling mengikat diri

Pihak pertama adalah pihak yang menyewakan, yaitu pemilik barang, sedangkan pihak kedua adalah pihak yang menyewa, yaitu pihak yang memerlukan penggunaan barang tersebut. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk kepentingan pribadi, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

2) Adanya unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan berupa benda material yang dapat bergerak maupun tidak bergerak. Harga merupakan biaya sewa yang diberikan sebagai imbalan atas penggunaan barang tersebut.

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pembayaran sewa tidak harus berupa uang, melainkan dapat juga berupa barang atau jasa sesuai dengan ketentuan Pasal 1548 KUHP. Hak penggunaan barang tersebut diberikan untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak melalui perjanjian.

### 3) Ada kemanfaatan yang digunakan

Kemanfaatan dalam hal ini berarti penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta memanfaatkan hasil dari barang tersebut, sementara pihak pemilik barang memperoleh imbalan berupa uang atau jasa sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian antara kedua belah pihak.

Dikarenakan kewajiban pihak pemilik barang adalah untuk menyerahkan barang yang dimanfaatkan oleh penyewa dan tidak untuk menyerahkan hak milik atas barang tersebut. Dengan demikian pihak pemilik dapat secara sah menyewakan barang yang dimilikinya, dan apabila disertai untuk memakai barang tanpa adanya kewajiban membayar apapun maka yang terjadi bukan lah perjanjian sewa menyewa melainkan perjanjian pinjam pakai.<sup>22</sup>

Berdasarkan rumusan sewa-menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang yang disewa dan harga sewanya. Seperti halnya perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa-menyewa memiliki beberapa unsur, antara lain:

#### 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek)

---

<sup>22</sup> Tiffani Oviana Mendrofa, "Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perjanjian Sebuah Bangunan Atas Tanah Wakaf (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No. 227 /PDT, G/2012/PN. MDN). Diss. 2016.

- 2) Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian)
- 3) Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.<sup>23</sup>

Dari rumusan tersebut, terdapat subjek dan objek dalam perjanjian sewa-menyewa, serta hak-hak yang harus dijalankan oleh pihak-pihak yang telah menyepakati perjanjian tersebut. Setiap pihak berkewajiban memenuhi tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian sewa-menyewa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan memiliki tiga kewajiban utama yang harus dipenuhi, yaitu antara lain:

- a. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa.

Hal yang diserahkan tersebut berupa penguasaan benda (*bezit*) bukan dengan hak milik. Penyerah benda sewan bertujuan untuk memberikan penguasaan kepada pihak yang menyewa. Pemeliharaan benda sewaan.

---

<sup>23</sup> Salim H.S, "Hukum Kontraan", cet ke-3, (Jakarta: Sinar Grafika) 2006, hlm. 59

b. Pemeliharaan benda sewaan.

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah dengan memelihara setiap benda yang disewakan.

c. Penjaminan benda sewaan.

Kewajiban yang ketiga dimana pihak yang menyewakan wajib menjamin pihak yang menyewa apabila terdapat cacat pada benda sewaan yang nantinya mengganggu saat pemakaian, meskipun pihak penyewa itu tidak mengetahui pada saat perjanjian sewa menyewa itu dibuat.<sup>24</sup>

**b. Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)**

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20, sewa-menyewa didefinisikan sebagai penyewaan barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Selain itu, KHES juga mengatur mengenai jenis barang yang dapat disewakan, yang tercantum dalam Pasal 274, yang berbunyi:

1. benda yang menjadi objek sewa harus benda yang halal atau mubah.
2. Benda yang disewakan harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut islam

---

<sup>24</sup> Rondonuwu, Rio Ch. "Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata." *Lex Crimen* Vol. VII/No. 6, Agustus (2018)

3. Setiap benda yang dapat dijadikan objek jual beli dapat dijadikan objek sewa.<sup>25</sup>

Dalam masalah sewa-menyewa, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 257, yang menyatakan bahwa pihak yang melakukan akad harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam praktik sewa-menyewa, para pihak wajib memenuhi syarat-syarat tersebut agar perjanjian sah dan berlaku. Sewa-menyewa sendiri dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu sewa atas manfaat dan sewa atas pekerjaan atau upah mengupah. Objek yang dapat disewakan adalah manfaat dari suatu barang tertentu, seperti penyewaan rumah, kendaraan, dan lain sebagainya.<sup>26</sup>

Praktek akad sewa menyewa atau *ijarah* dimana telah diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) bahwa akad ijarah ini terdapat dalam BAB I yang menjelaskan bahwasanya sewa menyewa adalah manfaat atau jasa dengan jangka waktu tertentu.<sup>27</sup> Dalam bukun II tentang Asas akad dan Bab IX tentang Ijarah pada bagian pertama pasal 295 hingga bagian 8 pasal 321. Akad dilakukan berdasarkan asas berikut:

---

<sup>25</sup> Rina Antik Nopita Sari. *"Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Di Ita Lestari Carter Dan Rental Mobil Tulungagung)."* (2020). h. 13

<sup>26</sup> Rina Antik Nopita Sari, h. 67

<sup>27</sup> Mahkamah Agung RI Mahkamah Agung RI, *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah* (Mahkamah Agung Republik Indonesia Dikrektorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2011).

1. Ikhtiyar/sukarela: setiap akad dilakukan dengan kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
2. Amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan dengan yang bersangkutan dan pada saat yang sama pula terhindar dari cidera-janji.
3. Ikhtiyati/kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan mempertimbangkan dengan matang dan melaksanakan secara tepat dan cermat.
4. Luzum/tidak berobah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari spekulasi.
5. Saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
6. Taswiyah/kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
7. Transparansi; setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.

8. Kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
9. Taisir/kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
10. Itikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
11. Sebab yang halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.
12. Al-hurriyah (kebebasan berkontrak).
13. Al-kitabah (tertulis).<sup>28</sup>

Berdasarkan asas dari tinjauan kompilasi hukum ekonomi Syariah (KHES) diatas terhadap praktek sewa menyewa mengarahkan kepada hukum kebiasaan di masyarakat yang dijadikan suatu hukum.

## **2. Uang Muka Dalam Kontrak Sewa**

### **a. Pengertian Uang Muka**

Uang muka, atau dikenal dengan bahasa inggris sebagai *down payment*. Sejumlah uang yang dibayarkan di muka oleh penyewa

---

<sup>28</sup> Ade Juniar, Abu Bakar, Nur rahmiani, "Praktik Akad Sewa Menyewa Kebun Kelapa Desa Teluk Nangka Kecamatan Kubu Dalam tinjauan KHES", *Journal Of Shariah economic law*, Vol. 3 Isue 1 (2003), 371-377.

sebagai bagian dari jumlah harga suatu barang atau jasa, pembayaran ini biasanya dilakukan sebelum transaksi pertama dan berfungsi sebagai jaminan bahwa penyewa dengan yakin dalam melanjutkan transaksi. Dalam istilah fiqihnya uang muka biasa dikenal dengan '*urbun*' yang diartikan sebagai suatu yang digunakan untuk pengikat dalam sewa menyewa. Pembayaran uang muka tau yang dikenal sebagai panjar pada suatu tanda jadi dalam suatu transaksi sewa menyewa.<sup>29</sup>

Uang muka adalah sejumlah dana yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda keseriusan dalam melakukan pembelian. Dalam kamus hukum, panjar diartikan sebagai pemberian uang atau barang dari pihak penjual sebagai tanda jadi atau pengikat yang menunjukkan bahwa transaksi pembelian akan dilaksanakan. Apabila pembeli kemudian membatalkan transaksi tersebut, maka panjar yang telah diberikan tidak dapat dikembalikan. Panjar ini berfungsi sebagai suatu hal yang mengikat dalam perjanjian jual beli. Karena adanya uang panjar, pihak pemilik tidak diperkenankan menyewakan barang yang sudah dipesan kepada pihak lain, karena kedua belah pihak telah terikat oleh perjanjian yang sah melalui pemberian uang panjar tersebut.

Dengan adanya hubungan sewa-menyewa ini, kedua belah pihak membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat. Dalam istilah

---

<sup>29</sup> Sayyid Sabiq, "Fiqih Sunnah, diterjemahkan Nor Hasanuddin, Cet ke-2", (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2007), 152-153

fiqih muamalah, perjanjian ini disebut ijarah, yaitu akad yang berkaitan dengan pemanfaatan suatu manfaat dengan imbalan atau pengganti tertentu. Secara prinsip, dalam akad muamalah seperti ini hukum asalnya adalah boleh dan bebas dilakukan, kecuali jika terdapat dalil yang secara khusus melarang atau mengharamkannya.<sup>30</sup>

#### b. Dasar Hukum Uang Muka

Beberapa ulama' memiliki pendapat berbeda terhadap uang muka atau *urbun*. Adapun pendapat para ualama terkait uang muka diantaranya yaitu:

##### 1. Pendapat yang tidak membolehkan uang muka

Imam malik dan imam syafi'I menyatakan uang muka dianggap tidak sah dikarenakan adanya hadis dan karena terdapat fasad dan Al-Ghoror, dan hal ini termasuk katagori memakan harta orang lain dengan bathil.

Terdapat hadist dari Amru bin Syuaib dari ayahnya dari kakeknya ia berkata:

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

Artinya: “*Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli dengan sistem uang muka. Imam*

<sup>30</sup> Moh Hasan Amrulloh, Irvan Iswandi, “Praktik Pembayaran Uang Muka Pada Sewa Menyewa Lapangan Futsal Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Pada Lapangan Futsal Siliwangi Haurgeulis)”, *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 2, No. 04 (2023): 224-225

*Maalik berkata; “Dan inilah yang kita lihat wallahu a'lam seorang membeli Budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian berkata, ‘saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan apabila sya membatalkan (tidak jadi) membeli atau tidak jadi menyewanya, maka uang saya telah berikan itu menjadi milikmu”.<sup>31</sup>*

Dasar/dalil ilmiah yang melarang jual beli dengan system ‘urbun/uang muka. Adanya ayat Al-Quran yang dijadikan dasar dalam melarang prektek jual beli dengan sistem ‘urbun adalah Surah An-Nisa’ (Surah ke-4) ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ 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 diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”

## 2. Pendapat yang membolehkan uang muka

Madzhab hambaliyyah dan beberapa sahabat seperti Umar bin Khatab dan Ibnu Umar menyetakan prektek jual beli dengan uang muka ini di perbolehkan, mereka berpendapat bahwa uang muka dapat dianggap sebagai kompensasi atas waktu dan peluang yang hilang dari penjual selama menunggu keputusan

<sup>31</sup> Malik bin Anas, *Al-Muwaththa'*, tahqiq: Muhammad Fuwad Abdul Baqi, cet. 1, Beirut: Dar Ihya' al-Turats al-'Arabi, 1985, Kitab al-Buyu', Bab: Bai' al-'Urban, no. hadis 1372.

<https://shamela.ws/book/1004/574> diakses pada 1 Desember 2024

pembeli. Adapun Dasar/Dalil Ilmiah yang membolehkan jual beli dengan sistem ‘urbun/uang muka.<sup>32</sup> Adanya ayat alqur’an yang dijadikan dasar membolehkan praktik jual beli dengan sistem ‘urbun adalah Surah Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya: Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kesurupan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah di perolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

Surat Al-Baqarah ayat 275 secara tegas melarang praktik riba dan menjelaskan perbedaannya dengan jual beli yang dihalalkan. Ayat ini memberikan gambaran tentang kondisi orang-orang yang terlibat dalam riba, baik di dunia maupun di akhirat. Dari ayat ini kita bisa mengambil Ibrah dan pelajaran bahwa bila telah ditunaikan akad maka hendaknya

<sup>32</sup> Prasintho Fridholin Sunandito, Yusuf Hidayat, *Sistem urbun atau uang muka atau down payment pada akad jual beli Syariah*, Vol. V No. 2, 2548-788, (2020): 83-84

pihak-pihak terkait dapat menyelesaikan dengan baik hingga terciptanya *antarodhin minkum*.

### c. Kedudukan Uang Muka (*'Urbun*) dalam Sewa-manyewa

Uang muka merupakan pembayaran awal yang diberikan sebagai bentuk komitmen dalam suatu transaksi disepakatinya suatu transaksi jual beli, sehingga dapat disebut juga panjar. Dalam prakteknya jumlah uang muka dapat bervariasi biasanya sekisaran 15% sampai 50% dari total harga namun bisa disesuaikan tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak. Meminta sebagian dari pembayaran yang harus dilakukan di awal waktu kepada pihak kedua selaku pembeli atau pemesan. Begitu juga sebaliknya, pihak kedua dengan sukarela menjanjikan atau memberikan uang muka terlebih dahulu kepada pihak pertama sebagai komitmen akan melakukan perdagangan atau transaksi, kemudian bila transaksi berlanjut maka uang muka menjadi pelunas sebagian daripada pembayaran. Namun apabila transaksi tidak berlanjut maka uang muka akan diambil oleh pihak pertama selaku pemilik atau pedagang<sup>33</sup>

Di Indonesia Dalam fatwa dewan Syariah nasional (DSN) dikenal juga suatu institusi serupa *'ubun* dan disebut uang muka pembayaran uang muka ini dapat diberlakukan dalam akad pembiayaan murabahah antara sebuah lembaga keuangan syariah (LKS) dengan

---

<sup>33</sup> Prasintho Fridholin Sunandito, Yusuf Hidayat, Sistem Urbun/Down Payment Pada Akad Jual Beli Syariah, Vol. V 2, Juli 2020

nasabahnya ketentuannya disebutkan pada angka 7 dari Amar kedua fatwa DSN yang berbunyi: 7 jika uang muka memakai kontra urbon sebagai alternatif uang muka maka:

- a) 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 kerugiannya<sup>34</sup>

Beberapa ulama menjelaskan bahwa apabila seseorang membeli atau menyewa sesuatu lalu memberikan sejumlah uang di awal sebagai tanda jadi, maka uang tersebut akan dihitung sebagai bagian dari pembayaran apabila transaksi dilanjutkan. Namun, jika transaksi dibatalkan, uang tersebut menjadi hak penjual dan tidak bisa diminta kembali oleh pembeli. Contoh praktik ini adalah ketika seseorang menyerahkan sejumlah uang kepada penjual sebagai uang muka, lalu menyatakan bahwa jika barang tersebut jadi diambil, maka uang itu akan dihitung sebagai bagian dari harga. Namun jika pembeli batal, maka uang tersebut menjadi milik penjual. Dengan kata lain, pembeli memberikan uang panjar kepada penjual dengan kesepakatan bahwa jika barang jadi dibeli, uang itu masuk dalam pembayaran, dan jika tidak, uang tersebut tidak dikembalikan. Model transaksi seperti ini

---

<sup>34</sup> Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat, (Jakarta: Rajawali Press, 2010)

dikenal luas dalam masyarakat kita dengan istilah uang muka atau DP (*down payment*). Beberapa ulama seperti Imam Ahmad, Al-Baihaqi, An-Nawawi, Al-Mundziri, Ibnu Hajar, dan Al-Albani menyatakan bahwa uang muka merupakan bentuk kompensasi atas waktu yang diberikan penjual untuk menunggu dan menyimpan barang tersebut. Syarat diperbolehkannya sistem ini adalah adanya batas waktu penantian yang jelas. Imam Malik pun menyatakan bahwa tidak mengapa jika seseorang membeli budak, baik laki-laki maupun perempuan, seharga seratus dinar secara tunai. Jika kemudian penjual menyesal dan ingin membatalkan transaksi, maka ia hanya perlu mengembalikan sepuluh dinar dari pembayaran, baik yang dibayarkan tunai maupun secara tempo. Sebaliknya, jika pembeli yang menyesal dan ingin membatalkan, lalu meminta penjual untuk mengganti barang dengan budak lain, maka pembeli dapat menambahkan sepuluh dinar yang dibayar secara tunai sebagai bentuk kesepakatan baru.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Loudri Fitria Albadii, Ahmad Syafii, Diyan Putri Ayu, "Study Komparatif Tentang Hukum Jual Beli Sistem 'Urbun Atau Down Payment Menurut Madzhab Syafi'i dan Madzhab Hambali." *Social Science Academic* 1.2 (2023): 449-454.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan dan Jenis penelitian

Peneliti memakai pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang bertujuan untuk memahami secara mendalam fenomena yang dialami oleh subjek penelitian. Penelitian ini juga termasuk jenis studi kasus yang bertujuan memperoleh data secara rinci dan mendalam. Dalam hal ini, peneliti berperan sebagai instrumen utama, dengan teknik pengumpulan dan analisis data yang bersifat kualitatif serta fokus pada pemahaman makna.<sup>36</sup>

Peneliti menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris, yang juga dikenal sebagai penelitian lapangan (*field research*) yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. Penelitian hukum yuridis empiris ini bertujuan mempelajari perilaku hukum yang terjadi secara langsung, pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat<sup>37</sup>

#### B. Lokasi Penelitian

Lokasi pada penelitian ini adalah tempat dimana suatu objek tersebut diadakan terhadap suatu penelitian.<sup>38</sup> Lokasi yang diambil oleh peneliti bertempat di Perum Istana Kaliwates Jember. Lokasi penelitian ini dipilih oleh peneliti dianggap dapat menjawab isu hukum dalam

---

<sup>36</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), 373.

<sup>37</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: mataram University Press, 2020),

<sup>38</sup> Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: UIN Kiai Haji Achamd Siddiq Jember, 2023). 31.

problematika dilapakan terkait pembayaran uang muka dalam menyewa rumah kontrakan, dan peneliti berharap mendapatkan informasi dan penjelasan pada kasus tersebut sehingga masyarakat sekitar maupun pihak lainnya tidak ada lagi ada yang merasa terugikan.

### **C. Subyek Penelitian**

Subjek penelitian adalah orang yang memberikan informasi dan data terkait dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti.<sup>39</sup> Adapun informan yang dijadikan sebagai sumber informasi dari penelitian ini diantaranya:

1. pemilik rumah kontrakan
2. penyewa rumah kontrakan serta masyarakat sekitar.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data adalah langkah dimana peneliti menguraikan Teknik pengumpulan data yang akan digunakan.<sup>40</sup> Adapun dalam pengumpulan data informasi peneliti melakukan beberapa tahap teknik diantara:

1. Observasi

Observasi atau pengamatan adalah proses pengamatan dan meninjau suatu objek penelitian yang ada dilapangan apakah telah sesuai dengan aturan atau tidak.

---

<sup>39</sup> Tim penyusun. hlm. 31

<sup>40</sup> Tim penyusun. hlm. 32

## 2. Wawancara

Pada teknik wawancara ini peneliti melakukan tanya jawab terhadap subjek yang terkait untuk mendapatkan informasi akurat secara lisan.

## 3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi dilakukan sebagai bukti bahwasanya peneliti telah melakukan observasi dan wawancara untuk mendapatkan data yang akurat dilapangan dari subjek peneliti, dan dengan adanya dokumentasi hasil penelitian akan lebih dapat dipercaya apabila didukung dengan adanya foto-foto, tulisan dan video yang telah ada sebagai bukti valid dari penelitian yang diperoleh dilapangan tersebut.

## E. Analisis Data

Pada bagian ini peneliti menguraikan bagaimana prosedur anaalisis data yang hendak dilakukan peneliti untuk memberikan gambaran bagaimana peneliti akan melakukan penggolongan data tersebut.<sup>41</sup> Dalam penelitian ini peneliti melakukan beberapa tahapan dalam menganalisis diantaranya yaitu:

1. Pengumpulan data yaitu dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi.
2. Mengelompokan data sehingga dapat mempertegas ataupun membuat fokus dan mendapatkan pokok temuan.
3. Penyajian data yang dimana peneliti menggambarkan keseluruhan data yang telah dikelompokan.

---

<sup>41</sup> Tim Penyusun, hlm. 32

4. Menarik kesimpulan dimana hal ini sebagai pengecekan keakuratan ataupun sebagai validasi dari sebuah penelitian yang telah peneliti jalani.

#### **F. Keabsahan Data**

Pada bagian ini menjelaskan bagaimana peneliti melakukan usahanya dalam mendapatkan keabsahan data dari lapangan.<sup>42</sup> Adapun cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan data yang absah adalah menggunakan metode triangulasi yaitu mendapatkan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Pada penelitian ini, peneliti mencocokkan dengan memeriksa keabsahan data menggunakan trigulasi teknik dan triangulasi sumber yaitu mencocokkan dan memeriksa tingkat keyakinan sebuah data yang didapat dari bermacam-macam sumber penghasilan data informasi.

#### **G. Tahapa-tahap penelitian**

Bagian ini menguraikan serangkaian rencana tahapan-tahapan peneliti dalam melakukan aktivitas penelitian.<sup>43</sup> Adapun tahap-tahap penelitian diantaranya yaitu:

1. Tahap Pra Lapangan

Pada tahap ini peneliti mulai merencanakan penelitian yang akan dilakukan mulai dari penyusunan proposal sampai pada apa saja yang dibutuhkan pada saat aktivitas studi lapangan.

2. Tahap Penelitian Lapangan

Pada tahap ini dimana peneliti mulai terjun langsung ke lapangan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan metode yang telah

---

<sup>42</sup> Tim Penyusun, hlm. 32

<sup>43</sup> Tim Penyusun, hlm. 33

ditentukan dengan melakukan wawancara observasi, dan dokumentasi.

### 3. Tahap Penyelesaian Lapangan

Pada tahap ini merupakan tahap akhir dalam proses penelitian, dimana peneliti menata informasi yang telah didapat dan setelah pengumpulan data selesai selanjutnya peneliti akan menyelesaikan laporan penelitian dengan konsultasi kepada dosen pembimbing untuk hasil yang dihasilkan dapat lebih maksimal.



## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

#### A. Gambaran Objek penelitian

Objek penelitian ini adalah perumahan istana kaliwates Residence jember yang mana didalamnya terdapat beberapa rumah yang dikontrakan dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Kontraan Dengan Pembayaran Uang Muka Di Perum Istana Kaliwater Jember. Adapun hasil proses observasi dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Letak Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember

Perumahan istana kaliwates berlokasi di Jl. Lumba-lumba No. 17, Mrapa, Sempusari, Kaliwates, Kabupaten Jember dan berjarak 5,8 KM dari pusat kota, perumahan istana kaliwates jember adalah perumahan bagian timur kota jember. Letak perumahan istana kaliwates sangat strategis, dekat denan SMA NEGRI 4 Jember, Jember Mini Zoo, Universitas Islam Negeri KH Achmad Siddiq Jember, Jember Roxy Square, dan Terminal Tawang Alun Jember.

Perumahan istana kaliwates merupakan kompleks perumahan di Jember yang memiliki karakteristik khas sebagai Kawasan hunian modern. Perumahan ini terletak di kecamatan kaliwates, yang termasuk Kawasan strategis yang ada di jember. Letaknya dekat dengan pusat kota, akses jalan umum, serta fasilitas umum. Sehingga mudah dijangkau oleh penghuni maupun pengunjung. perumahan ini memiliki tata ruang yang rapi dengan akses jalan yang cukup besar, area hijau

seperti sawah, dan area komerseal. Rumah-rumah yang ada di perumahan ini umumnya berasitektur modern dengan berbagai tipe bangunan yang disesuaikan dengan kebutuhan penghuni.

Penghuni perumahan istana kaliwates terdiri dari berbagai latar belakang. Termasuk pegawai negeri, pebisnis, dan mahasiswa. Tingkat ekonomi masyarakat di Kawasan perumahan istana kaliwates ini cenderung menengah ke atas, yang berpengaruh terhadap pola social dan gaya hidup di lingkungan tersebut. Perumahan ini dilengkapi dengan fasilitas yang cukup lengkap, seperti dengan keamanan 24 jam, jalan yang sudah berpaving, drainase yang baik, serta akses terhadap listrik dan air bersih. Keberadaan fasilitas ini mendukung kenyamanan dan kualitas hidup penghuni.

Aktivitas sosial penghuni di perumahan istana kaliwates ini cukup dinamis, dengan adanya komunitas warga yang aktif setiap kompleks dalam berbagai kegiatan, seperti kegiatan keagamaan dan sosial. Selain itu, terdapat beberapa area komersial di sekitar perumahan yang mendukung aktivitas ekonomi penghuni, seperti minimarket, café, dan pusat layanan lainnya.

Untuk mengetahui lebih jelasnya, berikut merupakan batas-batas perumahan istana kaliwates Residence jember

- a. Batas sebelah timur : jalan raya lumba-lumba (RW 6 Sempusari)
- b. Batas sebelah barat : sungai kelurahan mangli (kampung baru)
- c. Batas sebelah selatan : tanah kosong dan dingsos

d. Batas sebelah utara : RW 1 Sempusari

2. Sejarah Perumahan Istana Kaliwater Residence Jember

Perumahan istana kaliwates ini dibangun mulai tahun 2017 dan saat ini telah berdiri 7 tahun, awal mula berdirinya perumahan istana kaliwates jember sudah banyak diminati masyarakat pada awal penawaran saat pembangunan pada tahun 2017 ratusan rumah sudah ludes terjual, dan pada tahun 2018 perumahan istana kaliwates baru mulai ada yang menghuni. Namun, pada tahun 2022 kompleks perumahan ini mengalami tantangan berupa genangan air setelah hujan deras, yang diduga sebagai dampak dari pembangunan baru disekitarnya, salah satu warga setempat menduga hal tersebut disebabkan karena adanya permasalahan pada saluran drainase pembangunan rumah baru di wilayah blok D, yang mana seharusnya hal utama yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan adalah saluran drainase tetapi yang dibangun terlebih dahulu perumahan bukan memperhatikan drainase terlebih dahulu, dengan demikian genangan air tersebut masuk sampai ruang arsip.

Dengan kondisi yang demikian salah satu warga setempat melaporkan hal tersebut ke pihak developer namun penanggungjawab IKR menjelaskan hal tersebut terjadi bukan dikarenakan pembangunan rumah baru dengan permasalahan drainase melainkan dikarenakan intensitas hujan yang lebat, pihaknya juga berencana untuk meninjau langsung ke TKP guna memastikan kondisi yang sebenarnya.

Perumahan ini dikembangkan oleh PT Kinansyah Adi Jaya Land dan mencakup area seluas 18 hektar, dengan pembangunan yang telah mencapai sekitar 60% dari total lahan. Meskipun terjadi permasalahan dalam pembangunan baru, Perumahan Istana Kaliwates Jember Residence tetap mencerminkan pembangunan hunian yang modern dan pastinya dengan fokus pada kenyamanan, keamanan, dan aksesibilitas bagi penghuninya.

### 3. Visi dan Misi Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember

#### **Visi**

Menjadikan lingkungan IKR yang “Mantab”

#### **Misi**

- a. Aman
- b. Nyaman
- c. Tentram
- d. Adab
- e. Peduli

### 4. Struktur Kepengurusan Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember

Struktur merupakan suatu susunan dan hubungan antar bagian secara posisi yang ada pada suatu usaha dalam menjalani kegiatan operasional untuk mencapai tujuan bersama. Oleh karena itu untuk mencapai visi dan misi yang sudah ditetapkan, maka diperlukan struktur kepengurusan terhadap perumahan istana kaliwates jember.

Struktur kepengurusan pada perumahan istana kaliwates

jember menggambarkan suatu hubungan antar fungsi dan posisi bagian-bagian yang ada dalam suatu usaha, struktur organisasi merinci pembagian tugas dan tanggung jawab, wewenang, dan menunjukkan bagaimana fungsi dan kegiatan yang berbeda tersebut dikordinasikan untuk kerja sama sehingga semua kegiatan dapat dilaksanakan dan berjalan dengan baik untuk memudahkan usaha dalam mencapai tujuan.

Adapun deskripsi tugas dari masing-masing kepengurusan di Perumahan Istana Kaliwates Jember sebagai berikut:

a. Ketua RW

- 1) Memimpin dan mengordinasikan seluruh kegiatan RW.
- 2) Menjadi penghubung antara warga dengan pihak kelurahan.
- 3) Menyusun program kerja dan kebijakan yang berkaitan dengan kesejahteraan warga.
- 4) Mengawasi pelaksanaan tugas pengurus RW lainnya.
- 5) Menyelesaikan permasalahan warga yang bersifat umum dan berskala lingkungan RW.

b. Sekertaris RW

- 1) Membantu ketua RW dalam administrasi dan dokumentasi kegiatan.
- 2) Menyusun dan menyimpan surat-menyurat serta arsip RW.
- 3) Menyusun laporan kegiatan RW secara berkala.
- 4) Mengkordinasikan pertemuan atau rapat di tingkat RW.

c. Bendahar RW

- 1) Mengelola keuangan RW, termasuk pemasukan dan pengeluaran.
- 2) Mencatat dan menyimpan bukti transaksi keuangan RW.
- 3) Menyusun laporan keuangan secara transparan kepada warga dan pihak terkait.
- 4) Mengawasi dan mengelola iuran warga atau dana yang masuk ke RW.

d. Sie Keagamaan dan Sosial

- 1) Mengkordinasikan kegiatan keagamaan seperti pengajian, perayaan hari besar agama, dan kegiatan sosial.
- 2) Membantu warga dalam hal sosial, seperti santunan bagi warga kurang mampu atau terkena musibah.
- 3) Menjalin hubungan dengan lembaga sosial dan keagamaan untuk mendukung program RW.

e. Sie Lingkungan dan Keamanan

- 1) Mengawasi kebersihan dan keindahan lingkungan RW, termasuk pengelolaan sampah dan penghijauan.
- 2) Berkordinasi dengan pihak terkait untuk meningkatkan keamanan lingkungan, seperti ronda malam atau sistem keamanan berbasis warga.
- 3) Menyusun program dan kampanye kebersihan serta ketertiban di lingkungan RW.

f. Sie kepemudaan dan Kerukunan

- 1) Mengkordinasikan kegiatan kepemudaan, seperti olahraga, seni, dan kegiatan sosial lainnya.
- 2) Membangun kebersamaan dan kerukunan antar warga, khususnya generasi muda.
- 3) Mengembangkan program yang dapat meningkatkan keterampilan dan kreativitas pemuda di RW.
- 4) Mendorong partisipasi aktif pemuda dalam kegiatan kemasyarakatan.

g. Ketua PKK

- 1) Mengelola program pemberdayaan perempuan dan keluarga di RW.
- 2) Mengadakan kegiatan seperti, pelatihan keterampilan, Kesehatan keluarga, dan pemberdayaan ekonomi rumah tangga.
- 3) Berkordinasi dengan pihak terkait dalam menjalankan program PKK di tingkat RW.
- 4) Mendorong peran serta ibu-ibu dalam membangun lingkungan yang sehat dan harmonis.

h. Ketua RT 1

- 1) Memimpin dan mengordinasikan kegiatan di lingkungan RT 1.
- 2) Menjadi penghubung antara warga RT 1 dengan RW serta pihak terkait.
- 3) Mengawasi keamanan dan ketertiban di wilayah RT 1.

4) Mengadakan musyawarah warga untuk membahas kepentingan RT 1.

i. Ketua RT 2

1) Memimpin dan mengordinasikan kegiatan di lingkungan RT 2.

2) Menjadi penghubung antara warga RT 2 dengan RW serta pihak terkait.

3) Mengawasi keamanan dan ketertiban di wilayah RT 2.

4) Mengadakan musyawarah warga untuk membahas kepentingan RT 2.

## **B. Penyajian Data dan Analisis**

Pada bagian penyajian data dan analisis data mengungkapkan data yang di hasilkan dalam penelitian dengan disesuaikan pada rumusan masalah dan dianalisis dengan data yang relavan. Sebagaimana yang telah dijelaskan, bahwasanya penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi sebagai pendukung dalam penelitian ini, dari hasil penelitian tersebut maka akan diuraikan data-data tentang praktek dalam sewa-menyewa rumah di Perumahan Istana Kaliwates Jember. Secara berurutan akan disajikan data-data dari hasil penelitian yang mengacu pada rumusan masalah sebagai berikut:

## 1. **Praktek Dalam Sewa-menyewa Rumah Kontrakan Dengan Uang Muka di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember**

Dalam hasil observasi di lapangan terdapat mekanisme dalam praktek sewa-menyewa rumah kontrakan dengan uang muka di perumahan istana kaliwates jember.

### 1. Tawaran dan kesepakatan

Pada *platform* media sosial tepatnya di facebook terdapat penawaran terkait persewaan rumah kontrakan yang dimana harga sewa rumah tersebut sudah tercantum dan berbeda. Rumah dengan harga 4.000.000/tahun dengan fasilitas rumah kosong tanpa dapur sedangkan rumah dengan harga 15.000.000/tahun dengan fasilitas lengkap seperti dapur, pagar rumah. Kemudian pada platform media sosial tersebut juga tercantum hak dan kewajiban masing-masing pihak. Contohnya untuk pengisian listrik dengan menggunakan token maka penyewa rumah akan membeli sendiri tanpa ada hubungan dengan pemilik rumah tersebut.

### 2. Peninjauan lokasi

Setelah terjadinya penawaran pada media sosial kemudian pihak pertama yaitu penyewa menghubungi nomor yang tertera pada media sosial tersebut serta mengkonfirmasi akan menyewa rumah kontrakan tersebut tepatnya di perumahan Istana Kaliwates Jember. Hal ini bertujuan untuk memastikan kondisi bangunan, fasilitas, dan lingkungan sesuai dengan kebutuhan.

### 3. Pembuatan perjanjian

Dalam perjanjian ini dilakukan secara lisan yang dimana pihak pertama yaitu penyewa dengan pihak kedua yaitu pemilik rumah melakukan perjanjian yang dimana perjanjian tersebut bertujuan untuk mengetahui harga nilai persewaan rumah serta jangka waktu yang akan dilaksanakan dalam menyewa rumah tersebut.

### 4. Pembayaran akad uang sewa

Dalam mekanisme ini terjadi akad atau perjanjian dalam pembayaran uang sewa yang dimana pembayaran uang sewa ini menggunakan metode cash atau transfer melalui bank. Akad tersebut juga mengacu pada pembuatan perjanjian awal tadi yang dimana rumah tersebut akan di sewakan dalam beberapa tahun kedepannya.

### 5. Pelaksanaan dan pemeliharaan selama masa sewa

Pada mekanisme ini pihak pertama atau penyewa rumah berhak merawat fasilitas yang ada di rumah tersebut. Pihak pertama atau penyewa juga bertanggung jawab atas semua hal yang terjadi termasuk kondisi bangunan yang ada di rumah tersebut. Pihak pertama atau penyewa juga berkewajiban melakukan pemeliharaan dalam jangka yang telah di tentukan pada akad atau perjanjian dengan pihak kedua atau pemilik rumah.

### 6. Pengakhiran atau perpanjang kontrak

Pada sistem perpanjangan kontrak ini untuk pihak pertama atau penyewa rumah ini apabila ingin mengakhiri masa sewanya maka

diperbolehkan untuk mengkosongkan tempat dengan baik. Jika pihak pertama ingin memperpanjang masa sewa tersebut maka akan dilakukan kembali akad atau perjanjian yang baru dengan pihak kedua atau pemilik rumah tersebut.<sup>44</sup>

Sebagian masyarakat yang hendak menyewa rumah kontrakan di perumahan istana kaliwates jember mempunyai kebutuhan pokok masing-masing, seperti mengontrak dengan tujuan dekat dengan tempat kerja, memiliki rumah sementara dan tak jarang pula mahasiswa yang mengontrak dengan tujuan dekat dengan tempat pendidikan, berbagai ragam penduduk yang mengontrak di perumahan istana kaliwates jember mulai dari berkelompok, individu maupun keluarga. Penyewaan rumah kontrakan biasanya dilakukan dengan jangka waktu satu tahun atau adapula yang satu semester.

Wawancara dengan Zafira Putri salah satu penghuni yang mengontrak di perumahan istana kaliwates jember, menyatakan:

”saya memilih mengontrak disini dikarenakan dekat dengan kampus, sebagai mahasiswa saya juga mencari tempat tinggal yang layak dengan harga ramah dikantong mahasiswa, disini saya menempati rumah kontrakan bersama enam teman saya biar lebih irit soalnya bayarnya patungan”<sup>45</sup>

Sebagian besar masyarakat di perumahan istana kaliwates jember menerapkan penyewaan rumah kontrakan menggunakan sistem pembayaran tahunan yaitu dengan setiap satu tahun pembayaran. Pelaksanaan pembayaran dalam penyewaan rumah kontrakan dimana

<sup>44</sup> Observasi, Perumahan Istana Kaliwates Jember, 10 Februari 2025

<sup>45</sup> Zafira Putri, *Wawancara*, 19 Maret 2025

pemilik rumah meminta uang muka kepada penyewa sebagai tanda jadi dalam penyewaan rumah kontrakan. Uang muka yang diminta oleh pemilik rumah dengan tujuan penyewa membooking rumah kontrakan tersebut sehingga dengan adanya uang muka pemilik rumah tidak menawarkan rumah yang sudah di booking oleh penyewa berupa uang muka, dan bertujuan sebagai pengikat antara pemilik rumah dengan penyewa sehingga penyewa tidak lepas tanggung jawab terhadap rumah yang disewa sebelum melunasi keseluruhan uang muka yang telah di sepakati.

a. Akad yang digunakan dalam penyewaan rumah kontrakan

Dalam penyewaan rumah kontrakan pemilik rumah menggunakan akad (*ijarah*) sebagai kegiatan sewa-menyewa terhadap rumah yang hendak disewa oleh penyewa, pemilik menyewakan rumah kepada penyewa dengan menggunakan lafal yang sederhana.

Berikut hasil wawancara yang sudah dilakukan sebagaimana disampaikan oleh ibu Indah Aliyatus sebagai pemilik rumah kontrakan mengatakan:

“jadi, apabila ada orang yang mau menyewa rumah kontrakan disini, maka saya akan minta uanag muka sebagai tanda jadi, dan saya akan bilang jika tidak jadi menyewa maka uang mukanya hangus dan tidak bisa Kembali”<sup>46</sup>

dari hasil wawancara diatas, pernyataan tersebut menunjukkan bahwa uang muka yang dimaksud sebagai bentuk komitmen dari calon penyewa bertujuan agar rumah tidak disewakan kepada orang lain.

---

<sup>46</sup> Indah Aliyatus, *Wawancara*, 17 Maret 2025

Ketetuan ini juga menjadi bentuk perlindungan bagi pemilik rumah agar tidak dirugikan apabila calon penyewa membatalkan sepihak.

b. Penetapan harga sewa rumah kontrakan dan mekanisme pembayaran

Dalam pembayaran sewa rumah kontrakan di Perumahan Istana Kaliwates Jember, penetapan harga dan mekanisme pembayaran dilakukan dengan sistem yang cukup sederhana namun tetap memiliki kesepakatan yang jelas antara pemilik rumah dan penyewa, yakni sewa menyewa dengan pembayaran uang muka sudah menjadi kebiasaan masyarakat dalam melaksanakan sewa menyewa rumah kontrakan dengan sistem pembayaran tahunan. Penetapan harga pada sewa rumah kontrakan dengan uang muka telah ditetapkan oleh pemilik rumah itu sendiri, meskipun demikian orang-orang yang hendak menyewa rumah masih bisa menawar harga lebih rendah. Maka dari itu orang-orang yang hendak menyewa rumah kontrakan bisa survei langsung ke rumah tersebut untuk melihat kesediaan fasilitas apa saja yang tersedia di rumah tersebut untuk mencocokkan penawaran harga yang telah ditentukan oleh pemilik rumah kontrakan tersebut.

Mekanisme dalam pembayaran sewa rumah kontrakan di Perumahan Istana Kaliwates Jember yaitu orang yang hendak menyewa rumah kontrakan diwajibkan untuk membayar uang muka 20% dari harga kontrak pertahun, uang muka merupakan kesepakatan antara tuan rumah dan calon pengontrak agar rumah tidak diberikan kepada pihak

lain dan jika penyewa mengakhiri kontrak sebelum sebelum waktu yang disepakati uang muka tidak bisa kembali.

Hal ini di jelaskan oleh salah satu informan ibu Indah Aliyatus yang merupakan pemilik rumah kontrakan di Perumahan Istana Kaliwates Jember, dalam wawancaranya beliau menyampaikan:

”disini saya menggunakan mekanisme pembayaran di bayar satu kali di muka mbak biasanya orang-orang yang ingin menyewa tanya-tanya terlebih dahulu ke saya terkait rumah yang saya kontrakan mengenai fasilitas rumah biasanya mereka saya suruh survei langsung ke lokasi biar bisa mengecek secara langsung kondisi rumah jika sudah cocok kita tinggal membicarakan harga dan jika sepakat bisa membayar uang muka dulu”<sup>47</sup>

Pernyataan ini menunjukkan bahwa pembayaran uang muka dimaksudkan sebagai bentuk pengikatan antara penyewa dan pemilik rumah, agar tidak terjadi pembatalan sepihak tanpa tanggung jawab.

Pernyataan lebih lanjut dipaparkan oleh bapak Zulkarnain Putra selaku ketua RW perumahan Istana Kaliwates Jember, dalam wawancaranya beliau menyampaikan:

“disini ada beberapa rumah yang dikontrakan dengan harga yang berbeda tergantung fasilitas yang didapat mengenai kondisi rumah, biasanya ada yang polos tanpa dapur sekisaran 4.000.000.00, kalau ada pagar biasanya 7.500.000.00, kalau lengkap biasanya kurang lebih 15.000.000.00, lengkap itu biasanya lengkap dengan pagar dapur serta isi perabotan rumahnya lengkap dan rumah nya masih tergolon baru mbak, dan biasanya memang masing di mintai uang muka jika mau mengontrak biasanya sekisaran 20% dari harga yang sudah ditetapkan.”<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Indah Aliyatus, *Wawancara*, 17 Maret 2025

<sup>48</sup> Zulkarnain Putra, *Wawancara*, 14 Februari 2025

Berdasarkan hasil wawancara diatas, penjelasan dari ketua RW ini memberikan gambaran umum tentang variasi harga kontrakan berdasarkan kondisi dan kelengkapan rumah beliau juga menegaskan bahwa praktik pembayaran uang muka sudah menjadi hal yang lazim dilakukan oleh para pemilik rumah.

Wawancara dengan ibu Siti Cholimah yang mengusrusi rumah kontrakan beliau mengatakan:

“Biasanya saya menghampiri kontrakan jika ada masalah dikontrakan saja mbak, semisal komplain dari orang-orang yang ngontrak kayak kerusakan pompo air mati nanti saya yang menghendel hal tersebut mbak selagi kerusakan tersebut tidak disebabkan oleh penghuni yang ngontrak dan jika kerusakan disebabkan sengaja oleh penghuni yang ngontrak itu jadi tanggung jawab yang ngontrak”<sup>49</sup>

Dari hasil wawancara diatas, hal ini menunjukan adanya tanggung jawab dari pihak pemilik atau pengelola untuk menjaga kenyamanan penyewa selama masa sewa.

Wawancara dengan Zafira Putri salah satu penyewa rumah kontrakan di perumahan Istana kaliwates jember, menyatakan:

“penetapan harga dilakukan secara negosiasi sampai pemilik rumah mendapatkan harga yang pas, kalau sistem pembayaran yang saya dapat sebenarnya bayar sekali langsung lunas, tapi pemiliknya baik jadi bisa dicicil 3 kali pembayaran, rumah yang saya kontrak seharga 8.500.000.00 pertahun, rumah kosong tapi lengkap dengan pagar, dapur kosong tapi ada wastafelnya, dan rumah ini juga termasuk bangunan baru masuk dalam tipe bangunan rumah terbaru dengan interior yang moderen”<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Siti Cholimah, *Wawancara*, 18 Maret 2025

<sup>50</sup> Zafira Putri, *Wawancara*, 17 Maret 2025

Secara umum, berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat disampaikan bahwa sistem penetapan harga dan pembayaran uang muka yang diterapkan oleh masyarakat di Perumahan Istana Kaliwates telah berjalan berdasarkan kesepakatan bersama. Sistem ini juga sejalan dengan prinsip-prinsip dasar dalam hukum Islam, selama tidak terdapat unsur penipuan, ketidakjelasan (gharar), atau ketidakadilan dalam perjanjian.

c. Konsekuensi pembatalan akad setelah pembayaran uang muka

Konsekuensi dari pembatalan akad setelah pembayaran uang muka dalam praktek sewa rumah kontrakan di Perumahan Istana Kaliwates Jember adalah hangusnya uang muka yang telah dibayarkan oleh calon penyewa. Uang muka yang diberikan berfungsi sebagai tanda jadi dan pengikat kesepakatan awal antara pemilik rumah dan penyewa. Jika penyewa membatalkan akad setelah uang muka diberikan maka uang tersebut tidak dikembalikan sebagai bentuk kompensasi atas kerugian pemilik rumah yang telah menahan rumah tersebut dengan penyewa. Hal ini sesuai dengan praktik “urbun” dalam hukum islam, yang menurut sebagian ulama Hanabilah dibolehkan dengan syarat adanya kesepakatan di awal.

Wawancara dengan ibu Indah Aliyatus pemilik rumah kontrakan di Perum Istana Kaliwates Jember, menyatakan:

”kalua sudah membayar uang muka tapi kemudian tidak jadi menyewa, maka uang muka tersebut hangus, itu sudah menjadi kesepakatan di awal, uang muka tidak bisa diminta kembali,

karena saya sebagai pemilik rumah sudah menahan rumah tersebut dan menolak calon penyewa lain.”<sup>51</sup>

Wawancara dengan bapak Zulkarnain Putra selaku ketua RW di Perumahan Istana Kaliwater Jember beliau mengatakan:

“uang muka itu dianggap sebagai bentuk keseriusan, kalau sudah bayar uang muka lalu membatalkannya, ya otomatis uang muka tidak bisa di kembalikan. Karena pemilik rumah bisa saja kehilangan kesempatan menyewakan ke orang lain.”<sup>52</sup>

Namun, apabila pembatalan terjadi dari pihak pemilik rumah, maka berdasarkan prinsip keadilan dalam syariat Islam, uang muka wajib dikembalikan penuh kepada calon penyewa. Pembatalan sepihak dari salah satu pihak setelah pembayaran uang muka tanpa adanya alasan yang sah dapat menimbulkan ketidakadilan, sehingga penting bagi kedua belah pihak untuk membuat perjanjian tertulis yang memuat ketentuan uang muka secara jelas. Dengan demikian, pembatalan akad

Setelah pembayaran uang muka membawa konsekuensi hukum yang harus dipahami dan disepakati sejak awal oleh kedua belah pihak untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

## **2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Rumah di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember**

Pembayaran uang muka dalam penyewaan rumah kontrakan di Perumahan Istana Kaliwates Jember merupakan hal yang lumrah dilakukan oleh masyarakat setempat. Uang muka dibayarkan oleh calon penyewa sebagai bentuk tanda jadi atau komitmen awal, dan umumnya sebesar

<sup>51</sup> Indah Aliyatus, *Wawancara*, 17 Maret 2025

<sup>52</sup> Zulkarnain Putra, *Wawancara*, 14 Februari 2025

20% dari total harga sewa tahunan. Uang tersebut akan dianggap hangus apabila penyewa membatalkan sewa sebelum pelunasan. Tujuannya adalah agar pemilik rumah tidak mengalami kerugian karena telah menolak calon penyewa lain. Dalam praktiknya, sistem ini berjalan atas dasar kesepakatan lisan antara penyewa dan pemilik rumah.

Hasil wawancara dengan Ibu Indah Aliyatus, salah satu pemilik rumah kontrakan di perumahan tersebut, menyebutkan:

“Jadi, apabila ada orang yang mau menyewa rumah kontrakan di sini, maka saya akan minta uang muka sebagai tanda jadi. Dan saya akan bilang jika tidak jadi menyewa, maka uang mukanya hangus dan tidak bisa kembali.”<sup>53</sup>

Dari keterangan diatas menyatakan bahwa pemilik rumah menganggap uang muka sebagai bentuk komitmen awal atau akad pengikat dari calon penyewa. Dalam pandangan hukum Islam, praktik ini menyerupai akad ‘urbun, yaitu akad jual beli atau sewa-menyewa dengan pembayaran awal sebagai tanda jadi yang hangus jika pembeli/penyewa membatalkan sepihak. Jika disepakati di awal oleh kedua belah pihak dan disampaikan secara transparan seperti yang dilakukan oleh Ibu Indah, maka praktik ini diperbolehkan menurut hukum Islam, khususnya menurut pendapat mazhab Hanbali.

Hasil wawancara dengan Zafira Putri, salah satu penyewa rumah kontrakan di perumahan tersebut, menyebutkan:

---

<sup>53</sup> Indah Aliyatus, *Wawancara*, 17 Maret 2025

“Saya dan teman-teman setuju membayar uang muka agar rumah tidak disewakan ke orang lain, karena kami memang niatnya serius ingin tinggal di sini. Dan dari awal sudah diberi tahu oleh ibu pemilik rumah kalau uang muka tidak bisa kembali kalau batal, jadi kami memang paham dan setuju.”<sup>54</sup>

Dari keterangan diatas menyatakan bahwa akad dilakukan atas dasar kerelaan dan pemahaman bersama, tanpa paksaan. Dalam hukum Islam, transaksi seperti ini sah karena mengandung unsur antarāḍin minkum (kerelaan antara pihak-pihak yang bertransaksi), sesuai dengan QS. An-Nisa’ ayat 29. Uang muka tidak dianggap sebagai bentuk penipuan atau riba, karena tujuannya jelas dan disepakati bersama. Hal ini memperkuat bahwa pembayaran uang muka tersebut sesuai dengan etika dan prinsip muamalah dalam Islam.

Hasil wawancara dengan bapak Gerry, selaku RT di Perumahan Istana Kaliwates Jember, menyatakan:

“Sudah jadi kebiasaan di perumahan ini kalau menyewa rumah harus bayar uang muka dulu. Itu supaya jelas dan tidak PHP. Sepanjang tidak ada yang merasa ditipu, saya kira sah-sah saja, apalagi kalau dari awal sudah diberitahu.”<sup>55</sup>

Praktik yang telah menjadi urf (kebiasaan masyarakat) juga menjadi salah satu pertimbangan dalam fiqh muamalah. Dalam hal ini, jika kebiasaan pembayaran uang muka telah dilakukan secara turun-temurun dan diterima oleh masyarakat serta tidak bertentangan dengan prinsip syariah, maka praktik tersebut dapat dibenarkan sebagai bagian dari akad yang sah.

<sup>54</sup> Zafira Putri, *Wawancara*, 19 Maret 2025

<sup>55</sup> Gerry Zafran, *Wawancara*, 14 April 2025

### **C. Pembahasan Temuan**

#### **1. Praktek Dalam Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan Uang Muka Di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember**

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara di lapangan, diketahui bahwa praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Perum Istana Kaliwates Jember umumnya dilakukan secara informal. Pihak penyewa dan pemilik rumah hanya mengandalkan komunikasi lisan dan kesepakatan sederhana tanpa adanya prosedur administratif yang sistematis. Dalam tahap awal, calon penyewa biasanya diminta untuk memberikan sejumlah uang muka sebagai bentuk keseriusan menyewa rumah. Uang muka ini dianggap sebagai tanda jadi yang menunjukkan bahwa penyewa siap melanjutkan ke proses sewa. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa proses pemberian uang muka ini belum selalu diikuti dengan pembuatan surat perjanjian atau akad tertulis yang sah.

Masalah kemudian muncul ketika terjadi pembatalan sepihak oleh pihak penyewa. Dalam kondisi tersebut, uang muka yang telah dibayarkan kerap dinyatakan hangus oleh pemilik rumah. Padahal, dalam banyak kasus, belum terjadi kesepakatan secara formal atau ijab qabul yang sah secara hukum syariah. Ketika akad belum terbentuk secara utuh, maka status hukum atas uang muka menjadi kabur dan berisiko menimbulkan kerugian sepihak, terutama pada pihak penyewa. Hal ini mencerminkan adanya ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara kedua pihak serta

potensi sengketa yang cukup tinggi. Selain itu, lemahnya pencatatan juga menjadi penyebab sulitnya penyelesaian jika terjadi perselisihan.

Dari perspektif hukum Islam, akad ijarah atau sewa-menyewa harus memenuhi unsur-unsur yang jelas. Menurut Wahbah Zuhaili, suatu akad ijarah dikatakan sah apabila terdapat kejelasan dalam objek yang disewa, durasi sewa, nilai atau harga sewa, serta adanya ijab dan qabul antara kedua belah pihak secara sadar dan tanpa paksaan<sup>56</sup>. Jika salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, maka akad dapat dinyatakan cacat atau bahkan batal. Dalam kasus uang muka yang dibayarkan tanpa diiringi dengan akad tertulis dan kejelasan syarat, maka hal itu berpotensi mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian), yang dalam hukum Islam sangat dilarang karena dapat menimbulkan kerugian dan ketidakadilan<sup>57</sup>.

Selain itu, praktik semacam ini juga bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dalam bermuamalah. Dalam QS. Al-Baqarah ayat 282, Allah SWT menganjurkan umat Islam untuk mencatat setiap transaksi utang piutang atau perjanjian secara tertulis agar tidak timbul perselisihan di kemudian hari<sup>58</sup>. Anjuran ini menjadi dasar penting dalam konteks transaksi sewa menyewa, terutama ketika menyangkut sejumlah uang yang cukup besar seperti uang muka kontrakan. Dengan tidak adanya dokumentasi yang jelas, maka ruang untuk manipulasi atau pengingkaran

---

<sup>56</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Beirut: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 331.

<sup>57</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 3 (Beirut: Dar al-Fikr, 1997), hlm. 97.

<sup>58</sup> Al-Qur'an, QS. Al-Baqarah: 282.

sangat terbuka lebar, yang tentu bertentangan dengan semangat keadilan dalam hukum Islam.

Berdasarkan temuan ini, dapat disimpulkan bahwa praktik pembayaran uang muka dalam sewa-menyewa rumah di Perum Istana Kaliwates masih memerlukan pembenahan, baik dari aspek administratif maupun pemahaman hukum. Para pemilik rumah dan penyewa perlu diedukasi mengenai pentingnya pencatatan perjanjian, pembuatan akad tertulis, serta memahami hak dan kewajiban masing-masing dalam transaksi ijarah. Dengan demikian, penyewaan rumah dapat berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, adil, dan menghindarkan kedua belah pihak dari potensi kerugian dan perselisihan di masa depan<sup>59</sup>.

## **2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Rumah Di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember**

Dalam tinjauan hukum Islam, praktik pembayaran uang muka (*al-urbun*) dalam transaksi sewa-menyewa rumah pada dasarnya diperbolehkan, selama memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh syariat. Mazhab Hanbali memperbolehkan sistem *urbun* dengan ketentuan bahwa uang muka tersebut menjadi milik pemilik apabila pihak penyewa membatalkan transaksi secara sepihak, dan hal ini telah disepakati di awal sebagai bagian dari kesepakatan akad<sup>60</sup>. Artinya, keabsahan uang muka

<sup>59</sup> Nurul Huda, "Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Pembayaran Uang Muka dalam Sewa Rumah," *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 2 (2020), hlm. 134.

<sup>60</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Beirut: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 331.

sangat bergantung pada kejelasan syarat, kesepahaman kedua belah pihak, serta adanya akad yang sah. Namun, apabila tidak terdapat akad yang eksplisit atau kejelasan perjanjian sejak awal, maka uang muka yang kemudian hangus dapat dikategorikan sebagai praktik yang mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian) dan *dzulm* (ketidakadilan), yang keduanya dilarang dalam transaksi muamalah menurut ajaran Islam<sup>61</sup>.

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

Artinya: "Rasulullah SAW melarang jual beli yang mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan atau spekulatif)." (HR. Muslim no. 1513)

Dalam konteks penelitian ini, praktik yang terjadi di Perum Istana Kaliwates Jember belum sepenuhnya mencerminkan prinsip-prinsip tersebut. Hal ini karena sistem pembayaran uang muka yang berlaku sering kali dilakukan secara lisan dan tidak dibarengi dengan dokumen tertulis yang menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Jika terjadi pembatalan oleh penyewa, uang muka langsung dinyatakan hangus oleh pemilik rumah tanpa adanya kejelasan akad atau klausul yang mendukung hal tersebut secara syar'i. Keadaan seperti ini bukan hanya merugikan penyewa secara ekonomi, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakadilan yang bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam, yang mengutamakan transparansi, saling ridha, dan perlindungan terhadap hak pihak yang lemah<sup>62</sup>. Adapun hal ini sudah dijelaskan Allah dalam surah An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

<sup>61</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 3 (Beirut: Dar al-Fikr, 1997), hlm. 99

<sup>62</sup> Amin Muhammad, *Etika Bisnis dalam Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 112.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
 أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. jangan kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”.

Hukum Islam sangat menekankan pentingnya kejelasan dalam akad muamalah untuk menghindari konflik di kemudian hari. Dalam QS. Al-Baqarah ayat 282, Allah SWT secara tegas menganjurkan umat Islam untuk mencatat setiap transaksi yang dilakukan, terutama yang melibatkan pembayaran dan penundaan kewajiban, dengan tujuan menjaga keadilan dan menghindari kesalahpahaman<sup>63</sup>. Oleh karena itu, praktik sewa-menyewa rumah kontrakan yang melibatkan pembayaran uang muka seharusnya disertai dengan pencatatan perjanjian yang rinci, agar tercipta perlindungan hukum syariah bagi kedua belah pihak. Penelitian yang dilakukan oleh Nurul Huda juga menegaskan bahwa sistem pembayaran uang muka hanya akan sesuai dengan prinsip muamalah dalam Islam jika dilakukan secara transparan, disepakati secara adil, serta disertai dengan akad resmi yang mengikat secara hukum<sup>64</sup>.

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya : "Sesungguhnya jual beli itu hanya sah dengan kerelaan (kedua belah pihak)." (HR. Ibnu Majah no. 2185, hasan)

<sup>63</sup> Al-Qur'an, QS. Al-Baqarah: 282

<sup>64</sup> Nurul Huda, “Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Pembayaran Uang Muka dalam Sewa Rumah,” *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 2 (2020), hlm. 134.

Dengan demikian, penyempurnaan administrasi dan edukasi hukum muamalah sangat diperlukan agar praktik ini berjalan sesuai koridor syariah.

Dalam pandangan fikih Islam, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama mengenai keabsahan praktik urban atau uang muka. Mayoritas ulama dari mazhab Hanafi, Maliki, dan Syafi'i menyatakan bahwa praktik ini tidak sah. Mereka berpendapat demikian karena adanya hadis yang secara eksplisit melarang urban, meskipun hadis tersebut dinilai lemah dari sisi sanad, namun maknanya dianggap tetap menunjukkan larangan yang jelas. Selain itu, transaksi urban dinilai sebagai bentuk pengambilan harta secara batil karena mensyaratkan pembayaran uang muka oleh pembeli tanpa jaminan atau kompensasi dari penjual. Praktik ini dianggap melanggar prinsip syariat yang mengharuskan kerelaan kedua belah pihak dalam jual beli serta mengandung syarat yang batil, seperti kewajiban membayar uang muka dan pengembalian barang jika transaksi dibatalkan tanpa kejelasan.

Sebaliknya, ulama dari mazhab Hanbali membolehkan praktik urban. Mereka menilai hadis larangan tersebut tidak kuat untuk dijadikan dasar hukum. Selain itu, mereka mengutip contoh dari sahabat Nabi seperti Nafi' bin Harits yang melakukan transaksi serupa. Dalam pandangan mereka, uang muka merupakan bentuk kompensasi atas kerugian penjual yang menyisihkan barang dalam waktu tertentu dan kehilangan peluang menjual kepada pihak lain. Karena itu, praktik urban tidak dianggap

sebagai pengambilan harta tanpa imbalan. Mereka juga membantah adanya unsur ketidakjelasan seperti dalam khiyar al-majhul, karena transaksi urban biasanya memiliki batas waktu dan syarat yang jelas.

Ulama kontemporer cenderung mengikuti pandangan mazhab Hanbali dan membolehkan praktik urban. Hadis yang dijadikan dasar pelarangan dianggap tidak sahih dan tidak layak dijadikan landasan hukum. Bahkan, beberapa negara Islam mengakui praktik ini dalam hukum positif mereka, seperti dalam Kitab Undang-Undang Hukum Muamalat Uni Emirat Arab Pasal 148 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Irak Pasal 92. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa uang muka berfungsi sebagai alat penguat akad dan juga sebagai dasar pemberian hak untuk membatalkan akad dengan konsekuensi tertentu, tergantung siapa yang membatalkan.

Di Indonesia, Dewan Syariah Nasional (DSN) memberikan pendekatan yang berbeda. Menurut fatwa DSN, uang muka lebih tepat dipahami sebagai bentuk ganti rugi berdasarkan kesepakatan, bukan semata-mata mengikuti konsep urban klasik. Pemotongan uang muka oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam kasus pembatalan akad dilakukan berdasarkan kerugian yang ditanggung oleh LKS. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, sisanya dikembalikan kepada nasabah. Sebaliknya, jika lebih kecil, maka nasabah berkewajiban membayar selisihnya. DSN tidak merujuk pada hadis yang melarang praktik urban, melainkan menekankan prinsip keadilan dan kesepakatan

dalam akad, serta mengacu pada hadis yang menyatakan bahwa “kaum Muslimin terikat pada syarat-syarat mereka” dan larangan saling merugikan.<sup>65</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun terdapat perbedaan pandangan, praktik uang muka atau urban diakui dan dibenarkan baik dalam hukum positif di beberapa negara Islam maupun dalam fatwa DSN di Indonesia, selama memenuhi prinsip kesepakatan, keadilan, dan tidak merugikan salah satu pihak secara sepihak.



---

<sup>65</sup> Listian Ahmad, and Tri Sulistiana. "Analisis Uang Muka dalam Akad Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah (Studi pada BNI Syariah KCP Jababeka Cikarang Bekasi)." *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa* 6.01 (2021): 55-64.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Praktek sewa-menyewa rumah kontrakan di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember dengan sistem uang muka telah menjadi hal yang umum dilakukan oleh masyarakat, khususnya oleh para pemilik rumah dan penyewa. Mekanisme sewa tersebut meliputi proses penawaran melalui media sosial, peninjauan lokasi oleh calon penyewa, kesepakatan secara lisan antara pihak penyewa dan pemilik rumah, pembayaran uang sewa (termasuk uang muka), pelaksanaan masa sewa, hingga pengakhiran atau perpanjangan kontrak. Uang muka yang diberikan berfungsi sebagai tanda jadi atau jaminan keseriusan penyewa.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa rumah dengan pembayaran uang muka menunjukkan adanya perbedaan pendapat di kalangan ulama. Ulama dari mazhab Maliki dan Syafi'i cenderung menolak praktik ini karena dianggap mengandung unsur gharar dan potensi memakan harta secara batil. Sementara itu, mazhab Hanbali dan beberapa sahabat nabi seperti Umar bin Khattab membolehkan praktik ini selama kedua belah pihak sepakat dan tidak terdapat unsur penipuan. Berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam seperti akad sukarela (ikhtiyar), kejelasan akad (transparansi), dan keadilan, praktik uang muka dalam sewa-menyewa

dapat dibolehkan selama memenuhi rukun dan syarat ijarah, serta tidak menimbulkan mudarat bagi salah satu pihak.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh., berikut saran yang bisa diberikan:

1. Bagi pemilik rumah kontrakan perlu menjelaskan secara jelas mengenai sistem pembayaran uang muka dan masa hak untuk meneruskan atau membatalkan transaksi jual beli saat melakukan akad sewa rumah kontrakan, meskipun pemberian uang muka sudah menjadi kebiasaan umum (urf). Dalam setiap transaksi, pemilik rumah kontrakan juga disarankan untuk memberikan kuitansi sebagai bukti pembayaran. Selain itu, pemilik rumah kontrakan tidak boleh menetapkan jumlah uang muka yang terlalu besar hingga membebani penyewa.
2. Bagi penyewa rumah kontrakan sebaiknya memastikan kejelasan akad saat melakukan transaksi serta meminta kuitansi sebagai bukti pembayaran. Selain itu, penting bagi penyewa untuk meninjau kondisi rumah kontrakan dan lingkungan sekitarnya terlebih dahulu, agar tidak menimbulkan penyesalan atau pembatalan sewa secara sepihak di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat*, Jakarta: Rajawali Press, 2010
- Al-Zuhaili, Wahbah, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 Beirut: Dar al-Fikr, 1985
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk. Cet ke-1, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- H.S, Salim, *Hukum Kontraan*, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Mahkamah Agung RI Mahkamah Agung RI, *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah Mahkamah Agung Republik Indonesia* Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2011
- Mubarok, Jaih, dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum Mataram*: mataram University Press, 2020
- Muhammad, Amin, *Etika Bisnis dalam Islam* Yogyakarta: UII Press, 2005
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Nor Hasanuddin, Cet ke-2, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2007
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Jilid 3 Beirut: Dar al-Fikr, 1997
- Sulaiman, M. Ali , *Hukum Perdata Islam*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017
- Tim penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Jember*: UIN Kiai Haji Achamd Siddiq Jember, 2023.
- Tim Redaksi Pustaka Yustisia, *Kitab Lengkap KUHper,KUHAPer,KUHP,KUHAP,KUHD* Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2019.
- Tahir, Palmawati, and Dini Handayani, *Hukum Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018

**Jurnal :**

- Ahmad, Listian and Tri Sulistiana. "Analisis Uang Muka dalam Akad Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah (Studi pada BNI Syariah KCP Jababeka Cikarang Bekasi)." *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa* 6.01 2021
- Albadii, Loudri Fitria, Ahmad Syafi'i, and Diyan Putri Ayu. "Study Komparatif Tentang Hukum Jual Beli Sistem 'Urbun Atau Down Payment Menurut Madzhab Syafi'i dan Madzhab Hambali." *Social Science Academic* 1.2 (2023): 449-454.
- Amrulloh, Moh Hasan dan Irvan Iswanti, *Praktik Pembayaran Uang Muka Pada Sewa Menyewa Lapangan Futsal Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Pada Lapangan Futsal Siliwangi Haurgeulis)*, *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Vol. 2, No. 04, pp. 223 - 230, 2023
- Baihaqi, "Hukum Sewa Rumah-Rumah KOS dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah." *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Islam* 1.2 2022
- Djufri, Nurhikma "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan (Studi Kasus: Kelurahan Sario Tumpaan Lingkungan V Kecamatan Sario Kota Manado)." *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* 12.1 2016
- Dolo, M. Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Lex Privatum*, 6 10 2019
- Huda, Nurul "Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Pembayaran Uang Muka dalam Sewa Rumah," *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 5, No. 2 2020
- Juniar, Ade, dan Abu Bakar, dan Nur Rahmiani, "Praktik Akad Sewa Menyewa Kebun Kelapa Desa Teluk Nangka Kecamatan Kubu Dalam tinjauan KHES", *Journal Of Shariah economic law*, Vol. 3 Isue 1 2003, dan Bakar, Abu, dan Rahmiani, Nur, "Praktik Akad Sewa Menyewa Kebun Kelapa Desa Teluk Nangka Kecamatan Kubu Dalam tinjauan KHES", *Journal Of Shariah economic law*, Vol. 3 Isue 1 2003
- Mendrofa, Tiffani Oviana. Tjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perjanjian Sebuah Bangunan Atas Tanah Wakaf (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No. 227 /PDT, G/2012/PN. MDN). Diss. 2016.
- Prisilia, Maria, Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal DPerumahan Dinas Permukiman Dan Prasarana Wilayah Oleh Pegawai Negeri Dalam Menjamin Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Setelah Berlakunya Keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1997 di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Diss. UAJY. 2008

Rondonuwu, Rio Ch. "*Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata.*" Lex Crimen Vol. VII/No. 6, Agustus 2018

Sunanditi, Prasintho Fridholin dan Yusuf Hidayat, *Sistem urbun atau uang muka atau down payment pada akad jual beli Syariah*, Vol. V No. 2, 2548-788, 2020

Tehuayo, Rosita" *Sewa-menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah*", Jurnal Tahkim, 14.1 2018

### **Skripsi dan Tesis :**

Alfazri, Salman "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus Di Kelurahan Sungai Miai Banjarmasin)." *uniska* 2018

Prasetyo, M. Y. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Praktek Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu) Doctoral dissertation, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu. 2022

Purwagandi, D. Tinjauan hukum islam terhadap praktek sewa-menyewa rumah kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang Bachelor's thesis, Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. 2019

Renaldi, Salem "Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Kost Ditinjau Dari Hukum Positif Pan Hukum Islam (Studi Rumah Kost Abu Bakar Kelurahan Korpri Jaya Sukarami)", Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2020

Sari, Rina Antik Nopita "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Di Ita Lestari Carter Dan Rental Mobil Tulungagung)." 2020

Soewisno, Khaisar "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dialihkn Sebagai Kios (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)", Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2022

### **Al-Quran dan Hadist:**

Kementrian Agama, Al-Qur'an, QS. Al-Baqarah: 282, diakses pada tanggal 1 mei 2025

Kementrian Agama, Al Qur'an, QS. An-Nisa': 29, diakses tanggal 26 November 2024

Kementrian Agama, Al-Qur'an, QS. Al-Baqarah: 275, diakses pada tanggal 26 November 2024 2025

Muhammad bin Isma'il al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari* (kitab sahih paling otoritatif dalam Islam), hadis no. 2110, Bab al-Buyu'. Terj. oleh Muhammad Nashiruddin al-Albani dalam *Shahih al-Bukhari dengan Terjemahannya*, Riyadh: Darussalam, 1997. <https://sunnah.com/bukhari:2110>

Muhammad bin Isma'il al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, tahqiq: Muhammad Zuhair bin Nasir an-Nashir, cet. 1, Riyadh: Dar Thibah, 1422 H/2001 M, Juz 5, hlm. 61, no. hadis 3906. <https://sunnah.com/bukhari:3906>

#### **Website :**

Hukum Sewa Menyewa Menurut Undang-Undang dan Islam, November 13, 2024, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/menyewakan-properti-1603-hukum-sewa-menyewa-rumah-id.html>

#### **Wawancara :**

Gerry Zulkarnai, Wawancara, 14 April 2025

Indah Aliyatus, Wawancara, 17 Maret 2025

Siti Cholimah, Wawancara, 18 Maret 2025

Zafira Putri, Wawancara, 19 Maret 2025

Zulkarnain Putra, Wawancara, 14 Februari 2025

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## Lampiran 1 Surat Pernyataan Keaslian

**PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Maria Ulfa  
NIM : 214102020008  
Prodi Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq  
Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI Jember, 27 Mei 2025

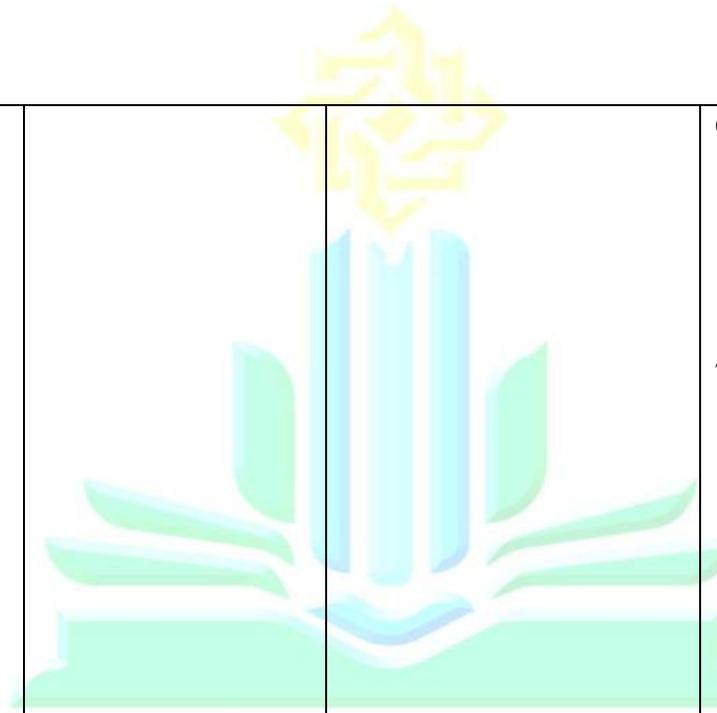
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R



Maria Ulfa

NIM 214102020008





UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

				<p>6. Analisis Data :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Triangulasi Sumber</li> <li>b. Triangulasi Teknik</li> </ul> <p>7. Tahap-tahap Penelitian :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Tahap Pra Lapangan</li> <li>b. Tahap Penelitian Lapangan</li> <li>c. Tahap Penyelesaian Lapangan</li> </ul>	<p>disepakati secara transparan, tidak mengandung unsur penipuan (<i>gharar</i>) dan dilandasi prinsip suka sama suka (<i>antaradin minkum</i>)</p>
--	--	--	--	---	---

## Lampiran 3 Pedoman Wawancara

**PEDOMAN WAWANCARA****A. Observasi**

Lokasi obyek penelitian yaitu penyewaan rumah kontrakan di Perumahan Istana Kaliwates Jember

**B. Wawancara**

1. Bagaimana akad dalam penyewaan rumah kontrakan?
2. Bagaimana mekanisme penyewaan terhadap rumah kontrakan?
3. Bagaimana penetapan harga terhadap rumah kontrakan?
4. Berapa uang muka yang harus di bayar penyewa rumah kontrakan?
5. Bagaimana prosedur dalam pembayaran uang muka?
6. Apa yang terjadi dengan uang muka tersebut jika penyewa mengakhiri kontrak sebelum waktu yang disepakati?
7. Bagaimana jika terjadi kerusakan pada rumah yang disewa selama masa kontrak?
8. Apa saja fasilitas yang di dapat pada rumah kontrakan?

**C. Dokumentasi**

foto kegiatan penelitian

## Lampiran 4 Jurnal Kegiatan

**JURNAL KEGIATAN PENELITIAN**

<b>NO</b>	<b>Hari/Tanggal</b>	<b>Kegiatan</b>	<b>Penanggung Jawab</b>	<b>Paraf</b>
1	Senin, 3 februari 2025	Meminta izin kepada ketua RW perumahan Istana Kaliwaters Jember	Zulkarnain Putra	
2	Senin, 10 Februari 2025	Observasi	Zulkarnainain Putra	
3	Kamis, 13 Februari 2025	Menyerahkan surat izin penelitian	Zulkarnain Putra	
4	Jumat, 14 februari 2025	Wawancara dokumentasi	Zulkarnain Putra	
5	Senin, 17 Maret 2025	Wawancara	Indah Aliyatus	
6	Selasa, 18 Maret 2925	Wawancara	Siti Cholimah	
7	Rabu, 19 Maret 2025	Wawancara Observasi dokumentasi	Zafira Putri	

8	Senin, 14 April 2025	Wawancara	Gerry Zafran	
9	Selasa, 27 Mei 2025	Permohonan surat keterangan selesai penelitian	Zulkarnain Putra	

**Mengetahui**

**Ketua RW Perum IKR**



**Zulkarnain Putra Rahadma**

**Peneliti**



**Maria Ulfa**  
NIM. 214102020008

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## Lampiran 5 Surat Ijin Penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005  
 e-mail: [syariah@uinkhas.ac.id](mailto:syariah@uinkhas.ac.id) Website: [www.fsyariah.uinkhas.ac.id](http://www.fsyariah.uinkhas.ac.id)



No : B-0145/Un.22/D.2/KM.00.10.C/01/2025  
 Sifat : Biasa  
 Lampiran : -  
 Hal : Permohonan Izin Penelitian Lapangan

9 Januari 2025

Yth. Ketua RT Perumahan Kaliwates  
 Jember Di  
 Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan penelitian lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Maria Ulfa  
 NIM : 214102020008  
 Semester : Tujuh  
 Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
 Judul Skripsi : TINJAUN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUMAH  
 KONTRAKAN DENGAN PEMBAYARAN UANG MUKA DI PERUM  
 ISTANA KALIWATES JEMBER

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.



Dekan,

*Wildani Hafni*



## Lampiran 6 Surat Selesai Penelitian

**PENGURUS RW 017**

KELURAHAN SEMPUSARI - KECAMATAN  
KALIWATES – KABUPATEN JEMBER

Alamat : Jl. Lumba-lumba Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : SRK.004/2025/5/RW.17

Yang bertanda tangan dibawah ini Ketua RW Perumahan IKR :

- a. Nama Lengkap : Zulkarnain Putra Rahadima
- b. Jabatan : Ketua RW Perum IKR
- c. Alamat : Jl. Lumba-lumba, Kelurahan Sempusari, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achamad Siddiq Jember berikut :

Nama : Maria Ulfa  
Nim : 214102020008  
Semester : 8 (delapan)  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Rumah Kontrakan Dengan Pembayaran Uang Muka Di Perum Istana Kaliwates Jember

Telah selesai melakukan penelitian di Perumahan Istana Kaliwates Residence Jember dengan judul tersebut diatas.

Demikian surat keterangan ini dibuat atas dasar yang sebenarnya dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ketua RW 17 Sempusari



(Zulkarnain Putra Rahadima)

## Lampiran 7 Surat Lulus Plagiasi



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005  
 e-mail: [syariah@uinkhas.ac.id](mailto:syariah@uinkhas.ac.id) Website: [www.fsyariah.uinkhas.ac.id](http://www.fsyariah.uinkhas.ac.id)



**SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI**

No : 2263/Un.22/D.2.K/DA.06.03.C/5/2025

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember dengan ini menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : MARIA ULFA  
 NIM : 214102020008  
 Program Studi : HUKUM EKONOMI SYARIAH  
 Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUMAH KONTRAKAN DENGAN PEMBAYARAN UANG MUKA DI PERUM ISTANA KALIWATES JEMBER

Adalah benar-benar telah lulus pengecekan plagiasi dengan menggunakan aplikasi Turnitin, dengan tingkat kesamaan dari Naskah Publikasi Tugas Akhir kurang dari 30%.

Jika di kemudian hari kami mendapati hasil perbaikan yang tidak wajar karena menggunakan cara-cara yang curang, maka surat keterangan lulus cek plagiasi akan kami cabut dan akan kami konfirmasi kepada dosen pembimbing.

Jika hasil perbaikan yang tidak wajar itu diketahui pada saat sidang ujian skripsi, maka semua hasil ujian skripsi akan dibatalkan, dan Anda diharuskan untuk mendaftar ujian skripsi lagi setelah memperbaiki skripsi Anda dan mengecek plagiasi lagi pada Akademik Fakultas.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 28 Mei 2025

a.n. Dekan  
 Kepala Bagian Tata Usaha  
 Fakultas Syariah



Hesti Widyo Palupi



## Lampiran 8 Dokumentasi Foto

**DOKUMENTASI**

Gambar 1. Wawancara dengan Ketua RT Perum IKR Bapak Zulkarnain Putra



Gambar 2. Wawancara dengan RT



Gambar 3. Wawancara Dengan Penyewa Rumah (Zhafira Putri)



Gambar 4. Halaman Depan Kontrakan dan Dapur



Gambar 5. Kamar dan Parkiran Motor

## Lampiran 9 Biodata Penulis

**BIODATA PENULIS****A. Identitas Penulis**

1. Nama : Maria Ulfa
2. Nim : 214102020008
3. Tempat, Tanggal Lahir : Banyubiru, 07 Mei 2003
4. Alamat : Banjar Air Anakan, Desa Bnayubiru, Kec.  
Negara, Kab. Jemberana, Bali
5. Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
6. Fakultas : Syariah
7. Email : [mariaulfa070503@gmail.com](mailto:mariaulfa070503@gmail.com)

**B. Riwayat Pendidikan**

1. SDN 4 Banyubiru
2. MTS Nahdlatuth Thalabah Yasinat
3. MA Nahdlatuth Thalabah Yasinat