

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan ke Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, sepenuhnya merupakan karya asli dan hasil tulisan ilmiah pribadi saya.

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi telah saya sebutkan kutipan secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 12 Januari 2025

Enas Suanda
NIM:201130115

ABSTRAK

Nama:Enas Suanda, **NIM:** 201130115 **Judul Skripsi:** *Tinjauan Hukum Islam Terhadap penerapan uang muka dalam penyewaan kamar kos (studi kasus kelurahan sumur pecung kota serang)*

Penyewaan kamar kos merupakan praktik muamalah yang umum dijumpai di masyarakat urban, termasuk di Kelurahan Sumur Pecung, Kota Serang. Dalam praktiknya, pembayaran uang muka (Urbun) menjadi bagian yang lumrah dalam transaksi sewa-menyewa kos. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh belum adanya kepastian hukum serta potensi ketidakadilan dari praktik penerapan uang muka apabila salah satu pihak membatalkan akad. Dalam perspektif Islam, transaksi sewa-menyewa (ijarah) wajib memenuhi rukun dan syarat yang sah agar tidak mengandung unsur ketidakjelasan (gharar), yang dapat merugikan salah satu pihak.

Perumusan masalah yang diangkat penulis (1) Bagaimana praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang? (2) Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di kelurahan sumur pecung kota serang?

Tujuan penelitian ini (1) untuk mengetahui praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di kelurahan sumur pecung kota serang. (2) Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos di sumur pecung kota serang.

Metodologi penelitian ini penulis menggunakan penelitian lapangan (field research) dan data yang digunakan penulis adalah data primer dan data sekunder, dimana data tersebut di dapat melalui wawancara dan dokumentasi.

Kesimpulan penelitian ini, (1) Praktik penerapan uang muka di Sumur Pecung Kota Serang. Dari hasil Observasi di lapangan, diketahui bahwa masih ada pemilik kamar kos yang menerapkan sistem informal, di mana akad dilakukan secara lisan tanpa bukti tertulis yang sah. Hal ini tentu saja membuka celah terjadinya kesalahpahaman. Dengan demikian, meskipun praktik uang muka secara umum diterima dan telah menjadi kebiasaan masyarakat, namun dari sisi administratif dan perlindungan hukum, praktik ini masih belum ideal dan memerlukan perhatian lebih lanjut, mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka. (2) Lalu dalam perspektif Hukum Islam berdasarkan analisis terhadap fakta dilapangan dapat dikategorikan sebagai Sah menurut Hukum Islam, dengan catatan bahwa akad dilakukan atas dasar suka sama suka, serta ada kejelasan dalam niat dan tujuan transaksi.

Kata Kunci: *Ijarah, Penyewaan Kamar Kos, Uang Muka*



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Syech Nawawi Al-Bantani, Curug Kota Serang Telp 0254-2003323 Fax. 0254-200022

Nomor : **Nota Dinas**
Lampiran : Skripsi
Hal : **Ujian Munaqasyah**
a.n. Enas Suanda
NIM: 201130115

Kepada Yth.
Bpk Dekan Fakultas Syariah UIN
SMH BANTEN
Di –
Serang

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi Saudara Enas Suanda, NIM: 201130115 yang berjudul **“Tinjauan hukum islam terhadap penerapan uang muka dalam penyewaan kamar kos (Studi Kasus di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang)”** dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan segera dimunaqasyahkan.

Demikian atas segala perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Serang, 26 Mei 2025

Pembimbing I,

Pembimbing II,

H. Masduki, S.Ag., MA.
NIP. 197311051999031001

Fedrik Wardiyansyah, M.H.
NIDN. 2018118903

PERSETUJUAN

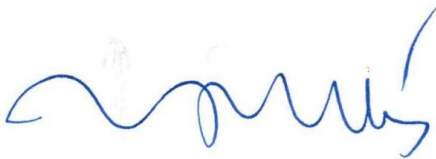
**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PENERAPAN UANG MUKA DALAM
PENYEWAAN KAMAR KOS
(Studi Kasus Di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang)**

Oleh:

Enas Suanda
NIM. 201130115

Menyetujui,

Pembimbing I,



H. Masduki, S.Ag., MA.
NIP. 197311051999031001

Pembimbing II,



Fedrik Wardiyansyah, M.H.
NIDN. 2018118903

Dekan Fakultas
Syariah,



Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si.
NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si.
NIP. 19670402 199403 2 004

PENGESAHAN

Skripsi a.n. Enas Suanda NIM: 201130115, berjudul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos** telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 26 Juni 2025 Skripsi ini diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang 26 Juni 2025

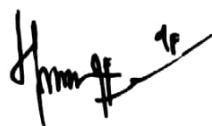
Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota.



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI.
NIP. 19670402 199403 2 004

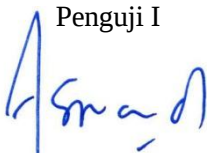
Sekretaris Merangkap Anggota



Dian Febriyani, M.E.Sy.
NIP. 199102172019032010

Anggota-anggota,

Penguji I



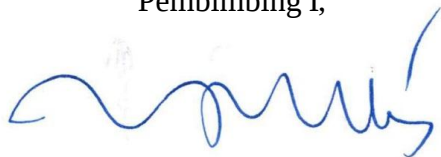
Atu Karomah, SH., M.Si
NIP. 19690214 199903 2 001

Penguji II



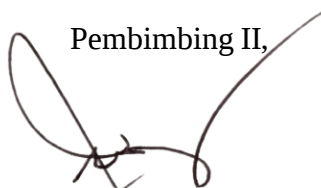
Fuad Zainuddin, M.E.
NIP. 198507292019031003

Pembimbing I,



H. Masduki, S.Ag., MA.
NIP. 197311051999031001

Pembimbing II,



Fedrik Wardiyansyah, M.H.
NIDN. 2018118903

PERSEMBAHAN

Penulis persembahkan karya kecil ini untuk kedua orang tua, yang selalu mendukung melalui doa maupun materi, yang begitu teristimewanya dalam kehidupan penulis, teruntuk Bapak Atib dan Ibu Endah Haeriah, terimakasih atas pelajaran kehidupannya, Bagi penulis guru kehidupan terbaik adalah kalian berdua.

MOTTO

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

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

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Enas Suanda, lahir di Pandeglang pada tanggal 21 februari 2002 dari pasangan Bapak Atib Dan Ibu Endah Haeriah. Tahun ini penulis berusia 23 tahun.

Adapun jenjang pendidikan formal yang penulis tempuh yaitu sekolah tingkat dasar di SDN RANCAPINANG 2, lalu dilanjutkan sekolah tingkat menengah pertama di SMP MATHLAUL ANWAR GLOBAL SCHOOL (MAGS), kemudian sekolah tingkat menengah atas di PONPES DARUNNAJAH 5, dan dilanjutkan dengan perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah tahun 2020.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif pada Organisasi internal yang penulis ikuti adalah KOMUNITAS SOEDIRMAN 30.

KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan Salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah Ilahi kepda seluruh umat, beserta keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Alhamdulillah dengan izin Allah SWT atas pertolongan, kemudahan dan dengan usaha yang sungguh-sungguh akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul ***Tinjauan hukum Islam terhadap penerapan uang muka dalam penyewaan kamar kos (Studi kasus kelurahan sumur pecung kota serang)***. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan yang dihadapi, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyuddin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten,

- yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dra. Denna Ritonga, M.Si., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
 4. Bapak H. Masduki, S.Ag.,MA. sebagai pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
 5. Bapak Fedrik Wardiyansyah, M,H sebagai pembimbing II yang juga telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini
 6. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah
 7. Ibu dini selaku narasumber sekaligus pemilik kos-kosan yang telah membantu terkait data penelitian skripsi penulis
 8. Jajat, Adin, Adit. Selaku narasumber penghuni kos-kosan yang telah memberikan informasi terkait data di penelitian skripsi
 9. Untuk siapapun yang telah menemani Lika-liku langkah kecil ini berjalan sampai di titik ini, aku kamu kita semua hebat.

Serang 26 Juni 2025

Enas Suanda

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B /b	Be
ت	Ta	T /t	Te
ث	Sa/	Š/š	Es (titik diatas)}
ج	Jim	J /j	Je
ح	Ha	H /h	Ha (titik dibawah)
خ	Kha	Kh /kh	Ka dan Ha
د	Dal	D/d	De
ذ	Za	Ž/ž	Zet (titik diatas)
ر	Ra	R /r	Er
ز	Za	Z /z	Zet
س	Si	S /s	Es
ش	Syin	Sy/sy	Es dan Ye
ص	Shad	Ş/ş	Es (titik dibawah)
ض	Dad	Ḍ/ḍ	De (titik dibawah)
ط	Ta	Ṭ/ṭ	Te (titik dibawah)
ظ	Za	Ẓ/ẓ	Zet (titik dibawah)
ع	„ain	“	Apostrof terbalik
غ	Ghain	G /g	Ge
ف	Fa	F /f	Ef
ق	Qaf	Q /q	Qi

ك	Kaf	K /k	Ka
ل	Lam	L /l	El
م	Mim	M /m	Em
ن	Nun	N/n	En
و	Wau	W /w	We
هـ	Ha	H /h	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y/y	Ye

B. Vocal

Tanda	Nama	Huruf latin	Penulisan
-	Fathah	A	A
ـَ	Kasrah	I	I
ـُ	Damah	U	U

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
ABSTRAK.....	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO.....	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Fokus Penelitian.....	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	6
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan	6
G. Kerangka Pemikiran.....	9
H. Metode Penelitian	11
I.Sistematika Pembahasan.....	14
BAB II LANDASAN TEORI.....	15
A. Akad Sewa (Al-Ijarah).....	15
1. Pengertian Akad Sewa (Ijarah)	15
2. Dasar Hukum Sewa (Al-Ijarah)	17
3. Rukun dan Syarat Sewa	19

4. Macam-Macam Sewa Menyewa.....	22
5. Hak dan Kewajiban Ijarah	23
6. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa (Ijarah)	24
B. Uang Muka (Urbun) dalam Islam	26
1. Konsep Uang Muka (Urbun)	26
2. Dasar Hukum tentang Uang Muka (Urbun)	28
3. Macam-Macam Urbun Berdasarkan Jenis Transaksi.....	31
4. Penerapan Urbun Dalam Transaksi Keseharian.....	32
5. Problematik Urbun.....	33
BAB III KONDISI OBJEKTIF LOKASI PENELITIAN.....	35
A. Kondisi Geografis Kelurahan Sumur pecung	35
B. Struktur Kelurahan Sumur Pecung	36
C. Kondisi Demografi Kelurahan Sumur Pecung.....	39
D. Latar Belakang Berdirinya Kamar Kos Di Kelurahan Sumur Pecung	43
BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENERAPAN UANG MUKA DALAM PENYEWAAN KAMAR KOS.....	47
A. Penerapan praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan Kamar Kos di Kelurahan Sumur Pecung, Kota Serang.....	47
1. Akad Dalam Transaksi Sewa Menyewa	49
2. Penetapan Harga Sewa Kos-Kosan Dan Mekanisme Pembayaran	53

3. Konsekuensi Pembatalan Akad Setelah Pembayaran Uang Muka.....	57
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kos-Kosan DI Kelurahan Sumur Pecung, Kota Serang	60
1. Akad Dalam Transaksi Sewa Menyewa	60
2. Penetapan Harga Sewa Kos-Kosan Dan Mekanisme Pembayaran	66
3. Konsekuensi Pembatalan Akad Setelah Pembayaran Uang Muka.....	69
BAB V PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	87