

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia secara alami merupakan makhluk sosial yang selalu bergantung satu sama lain dalam kehidupan sehari-hari. Kegiatan sosial, ekonomi, hingga politik memerlukan kerja sama dan dukungan dari berbagai pihak untuk berjalan dengan lancar. Dalam rangka menciptakan hubungan sosial yang baik dan saling menguntungkan, aturan atau hukum yang didasarkan pada ajaran Islam sangat diperlukan, agar tercipta keseimbangan dan Tidak ada kelemahan. Allah SWT telah menentukan berbagai aturan dan hukum yang tercantum dalam Al-Quran dan diungkapkan oleh hadis Nabi Muhammad. Undang-undang ini terkait dengan berbagai aspek kehidupan, seperti hubungan sosial dan Muamalah, yaitu kegiatan ekonomi yang membantu orang memenuhi kebutuhan mereka.

Bentuk Muamalah yang sering ditemukan adalah transaksi sewa. Perjanjian sewa mencakup hubungan antara kedua pihak, pemilik barang atau jasa (pihak sewa) dan pengguna barang atau jasa (penyewa). Keduanya terikat oleh akad atau perjanjian yang dibuat sebelum barang atau jasa digunakan oleh penyewa. Perjanjian ini didasarkan pada kesepakatan bersama mengenai syarat dan ketentuan penggunaan barang atau jasa, serta kewajiban penyewa membayar sejumlah uang sebagai imbalan kepada pihak yang memberikan sewa.

Di era modern ini, akad sewa-menyewa menjadi semakin umum ditemui di berbagai lapisan masyarakat. Salah satu bentuk transaksi sewa-menyewa yang sangat populer adalah penyewaan Kamar Kos. Kamar Kos sering menjadi pilihan bagi mahasiswa, pekerja, dan individu yang membutuhkan tempat tinggal sementara, terutama di kawasan perkotaan. Dalam praktiknya, penyewaan Kamar Kos sering kali melibatkan pembayaran uang muka atau deposit sebagai bagian dari kesepakatan antara pemilik kos dan penyewa. Uang muka ini biasanya digunakan sebagai bukti keseriusan penyewa untuk menyewa Kamar Kos, serta sebagai jaminan atas kemungkinan kerugian yang mungkin timbul akibat ulah penyewa.¹

Dalam fiqh muamalah, transaksi sewa dan upah atau pembayaran disebut ijarah. Di bawah hukum Islam, Ijarah memiliki syarat bahwa transaksi harus dipenuhi sehingga sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah. Prinsip-prinsip ini termasuk keadilan, integritas, dan kejelasan dalam semua transaksi. Masalah yang sering muncul selama transaksi sewa adalah ketidakpastian terkait dengan uang muka, terutama yang berkaitan dengan pengembalian ketika transaksi dibatalkan. Menurut ajaran Islam, tujuan transaksi harus memiliki nilai yang jelas dalam bentuk uang dan bentuk layanan, bukan konflik dengan kebiasaan bersama.²

¹ Dedi achmadi Arifin dkk, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Sewa Milik Hj. Siti Munjinah di Desa rawa Makmur Kecamatan Palawa)*, Jurnal FHUNMUL, Vol. 3 No 5, 2014, h. 3

² Lusi Hermina dan Emilda Kusmaningrum, *"Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian*

Pemberian uang muka di bawah Perjanjian Sewa atau Peraturan Fiqh Muamalah, dikenal sebagai Ijara. dalam hukum Islam memiliki kondisi umum yang harus menanggapi prinsip-prinsip Syariah, termasuk aspek keadilan dan kejelasan transaksi. Salah satu masalah yang timbul dengan transaksi sewa ini adalah ketidakpastian terkait penggunaan uang muka, terutama mengenai pengembaliannya jika transaksi dibatalkan. Sesuatu harus dinilai dalam bentuk uang atau layanan dan dalam bentuk sesuatu yang konsisten dengan kebiasaan umum. Ijarah dapat diganti atau dibayar dalam bentuk objek material rumah sewa atau kamar kos, atau dalam bentuk layanan pemeliharaan.³

Beberapa ulama memiliki pandangan yang berbeda mengenai keabsahan dan perlakuan uang muka, beberapa percaya praktik ini dapat menyebabkan ketidakpastian (gharar). Perbedaan dalam visi ini menimbulkan pertanyaan tentang bagaimana hukum Islam memandang pembayaran sewa di kamar kos dan bagaimana aturannya dalam implementasinya.

Dari hasil observasi di lapangan, terdapat berbagai aspek menarik yang ditemukan dalam praktik sewa-menyewa di masyarakat. Salah satu aspek yang paling mencolok adalah pembayaran uang muka yang dilakukan oleh penyewa kepada pemilik properti. Uang muka ini umumnya dibayarkan di awal sebagai bagian dari total pembayaran. Namun, dalam kasus transaksi

Sewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan”, dalam <http://e-journal.fhunmul.ac.id/index.php/beraja>©Copyright 2013,

³ Syafe'i Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Cet. 1 (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 121.

dibatalkan, uang muka akan menjadi hak pemilik properti dan tidak akan dikembalikan kepada penyewa. Hal ini juga berlaku dalam sistem penyewaan kamar kos, di mana uang muka dibayarkan sebagai tanda komitmen untuk menyewa dan dianggap sebagai pembayaran awal.⁴

Lokasi penelitian berada di Kelurahan Sumur Pecung Kota Serang. Kelurahan ini merupakan daerah yang cukup strategis, dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi. Letaknya yang berada di tengah Kota Serang dan dekat dengan beberapa perguruan tinggi, serta kemudahan akses transportasi, membuat daerah ini sangat diminati untuk bisnis penyewaan Kamar Kos. Masyarakat di daerah tersebut memanfaatkan peluang ini untuk mendapatkan keuntungan dengan menyediakan Kamar Kos sebagai alternatif hunian bagi mahasiswa dan pekerja. Dalam praktik penyewaan Kamar Kos di Kelurahan Sumur Pecung, diperlukan adanya akad atau perjanjian yang jelas antara pemilik kos dan penyewa agar tidak terjadi perselisihan di tengah masa sewa. Proses sewa-menyewa ini bertujuan untuk memberikan manfaat yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Namun, meskipun demikian, penerapan dalam transaksi sewa-menyewa tidak terlepas dari risiko merugikan salah satu pihak. Beberapa pemilik kos menetapkan uang muka dengan jumlah yang cukup besar, biasanya sebesar 50% dari total biaya sewa. Uang muka ini tidak dapat dikembalikan jika penyewa membatalkan perjanjian sewa.

⁴ Shalah ash-Shawi dan Abdullah Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2024), h. 131

Berdasarkan hal ini, maka penulis tertarik untuk mengkaji masalah tersebut dengan judul penelitian **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus di Kelurahan Sumur Pecung, Kota Serang)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah di uraikan dalam penjelasan di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

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?

C. Fokus Penelitian

Peneliti ini mengkaji mengenai tinjauan hukum islam terhadap penerapan uang muka dalam penyewaan Kamar Kos studi kasus di kelurahan sumur pecung, kota serang.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini memiliki tujuan antara lain:

1. Untuk mengetahui praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan Kamar Kos di Kelurahan Sumur Pecung, Kota Serang.

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan Kamar Kos di Kelurahan Sumur Pecung, Kota Serang.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis

Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang hukum pembayaran uang muka, khususnya pembayaran uang muka dalam penyewaan Kamar Kos-kosan.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang lebih jelas tentang praktek pembayaran uang muka dalam penyewaan rumah ko di Kelurahan Sumur Pecung, kota Serang, kepada masyarakat, serta tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan Kamar Kos-kosan.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

NO	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan/Perbedaan
1.	Tinjauan Hukum Islam Terkait Sewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata) Tyas monikasari Universitas Islam	Hasil yang diperoleh dari penelitian penulis adalah sewa tanah yang dilakukan antar warga desa Lebakwana tidak diperbolehkan menurut hukum syariah Islam,	Persamaan: 1. Menggunakan penelitian kualitatif 2. Menggunakan akad ijarah Perbedaan: 1. Fokus penelitian dan

	Negri Sultan Maulana Hasanuddin Banten Studi Kasus Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang ⁵	karena sewa tanah tersebut tidak terpenuhinya salah satu syarat barang yang disewakan harus kekal ain zatnya ketika tanah kembali kepada pemilik tanah.	tempat penelitian
2.	Analisa Fiqh Mu'amalah Tentang Sewa Tanah dan Bangunan Sewa (Studi Kasus Perum Griya) permata asri kel. Dalung kec. Cipocokjaya kota serang banten) Fauzan azima Universitas islam negri maulana	sewa menyewa tanah daan bangunan di Perum Griya Permata Asri Dalung Kota Serang tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, sehingga sewa menyewa seperti ini tidak diperbolehkan karena akan merugikan salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa menyewa.	Persamaan: 1. Menerapkan penelitian Kualitatif 2. Menggunakan penelitian akad ijarah Perbedaan: 1. Tempat penelitian dan Fokus penelitian

⁵ Tyas Moniika, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap p Sewa Tanah Untuk Bahan Baku Pembuatan Batu Bata Studi Kasus Di Desa Lebakwana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang*”. (Skripsi Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2019).

	malik ibbrahim malang ⁶		
3.	Tinjauan hukum islam: penyewaan lapak dagang di lingkungan masjid (studi kasus di Anyer, kecamatan Anyer) Rahmatullah mauladin Universitas islam negri sultan maulana hasanuddin banten ⁷	Melakukan sewa menyewa yang dilakukan oleh pengurus masjid dan pedagang yang dilakukan di lingkungan masjid sudah sesuai dengan syariat islam namun dalam hal ini tidak dibolehkan dikarenakan transaksi atau akad sewa menyewa dilakukan dalam masjid yang menjadi tempat Ibadah. Karena itu sangat mengganggu jalannya Ibadah.	Persamaan: 1. Menggunakan penelitian Kualitatif 2. Menggunakan akad ijarah Perbedaan: 1. Fokus penelitian dan tempat penelitian studi kasus

⁶ Fauzan Azima, *Tinjauan Fiqh Mu'amalah Terhadap Sewa Menyewa Tanah dan bangunan sewaan studi kasus di perum. Griya permata asri kel. Dalung kec. Cipocokjaya kota Serang Banten*, (Skripsi Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2023).

⁷ Rahmatullah Mauladin, *Sewa menyewa lapak dagang di lingkungan masjid dalam tinjauan hukum islam studi kasus di anyer kecamatan Anyer*, (Skripsi Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2020)

Kelebihan penelitian ini dibandingkan dengan penelitian-penelitian sebelumnya:

- a. Spesifik pada Lokasi dan Kasus Aktual, Skripsi ini mengkaji praktik uang muka dalam penyewaan kamar kos secara langsung di Kelurahan Sumur Pecung, Kota Serang, yang belum banyak dibahas dalam penelitian sebelumnya. Hal ini memberikan kontribusi baru dalam konteks lokal yang lebih nyata dan aplikatif.
- b. Relevansi Sosial dan Ekonomi, Topik ini relevan dengan kondisi masyarakat urban dan mahasiswa, di mana praktik uang muka dalam penyewaan kos cukup umum terjadi namun sering kali belum dipahami dari sisi hukum Islam. Skripsi ini memberikan nilai tambah praktis bagi masyarakat muslim urban
- c. Penggabungan Aspek Hukum Positif dan Hukum Islam, Skripsi ini juga membandingkan penerapan uang muka dari segi hukum Islam dan praktik yang berlaku di masyarakat yang cenderung mengikuti hukum positif, sehingga menjadi kajian yang integratif

G. Kerangka Pemikiran

Perjanjian sewa adalah kontrak di mana orang yang setuju untuk menyerahkan objek untuk digunakan pada waktu tertentu siap membayar harga yang ditentukan dalam ketentuan yang diatur.⁸

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

⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hlm. 381.

*Artinya: Anda yang percaya Anda tidak akan memakan kekayaan Anda dengan cara yang salah (tidak benar), kecuali untuk bisnis yang Anda lakukan sesuai dengan keinginan Anda. Jangan bunuh diri. Memang, Allah adalah yang paling berbelas kasih. (An-Nisa (4): 29)*⁹

Saat menerapkan kontrak, ada kondisi tertentu yang memberikan kebebasan kepada para pihak, tetapi ada juga kondisi bahwa hukum tidak diizinkan untuk mencegah hal ini terjadi. Jika dipenuhi dan kondisinya terpenuhi, sewa tidak stabil, berikut ini merupakan kewajiban pihak yang menyewakan berkewajiban untuk:

- a. Menyewakan barang yang disewakan selama kepada pihak yang menyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan selama waktu perjanjian sehingga dapat dinikmati dan dipergunakan
- c. Memberikan kenikmatan dan ketentraman pada si penyewa atas barang yang disewa selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban bagi pihak penyewa adalah:

- a. Memakai barang yang disewa dan merawat seakan-akan barang tersebut kepunyaan sendiri sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.
- b. Membayar harga sewa pada sewaktu-waktu yang telah ditentukan.

Muamalah dinamis dan berkembang setelah pengembangan masyarakat. Kontrak yang mengikat, komitmen, hak dan kewajiban, dan pengembangan hubungan yang muncul. Dalam hal ini, Muamalah memiliki kebebasan untuk mengaturnya.

⁹ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 2019, h . 4

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis memakai metode penelitian lapangan (field research) dalam studi ini. Pendekatan yang diterapkan yaitu kualitatif deskriptif, dimana metode ini mengumpulkan data mengenai persoalan terkait permasalahan yang sedang dihadapi dalam Kehidupan orang. Survei lapangan ini adalah metode penelitian yang benar-benar terjadi, yang merupakan data yang diperoleh dari informasi yang diperlukan.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini, tergolong dalam kategori penelitian kualitatif yang bersifat normatif empiris, untuk meninjau dan mengkaji isu-isu yang dipelajari, terkhusus yang terkait pelaksanaan penerapan uang muka dalam penyewaan Kamar Kos di kelurahan sumur pecung kota serang

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah informasi yang diperoleh langsung dari sumber asli melalui akuisisi data. ditunjuk, dan masih membutuhkan proses analisis lebih lanjut.¹⁰ Data ini mencakup hasil pengamatan serta wawancara yang dilakukan secara langsung antara peneliti dengan pihak-pihak terkait dalam penelitian. Dalam konteks ini, data primer dikumpulkan melalui interaksi langsung dengan

¹⁰ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), h. 39

pemilik serta penyewa kamar kos di Kelurahan Sumur Pecung, Kota Serang.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merujuk pada informasi yang diperoleh dari berbagai literatur, seperti buku, jurnal ilmiah, temuan penelitian, surat kabar, dan sumber tertulis lainnya yang berfungsi untuk mendukung data utama. data sekunder ini berperan penting dalam meninjau relevansi data primer yang merupakan refleksi praktik langsung di lapangan sebagai penerapan dari suatu teori. Untuk memahami konsep penerapan tersebut, diperlukan rujukan terhadap teori-teori yang relevan, sehingga keberadaan data sekunder menjadi instrumen pendukung dalam proses analisis.

Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi literatur terkait, seperti *Fiqh Muamalah*, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam (Bank Syariah dari Teori ke Praktek)*, *Fiqh Jual Beli*, *Fiqh Islam*, *Ringkasan Fikih Sunnah* karya Sayyid Sabiq, *Hukum Ekonomi Islam*, serta buku-buku lain yang memiliki relevansi dengan fokus penelitian.¹¹

4. Metode Pengumpulan Data

a. Metode Observasi

Observasi merujuk pada tindakan mengamati objek penelitian dengan teliti, menggambarkan dengan detail

¹¹ Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h. 88

suatu kejadian, dan memahami perilaku objek tersebut yang dapat diamati, didengar, dihitung, dan diukur secara langsung.¹²

b. Metode Wawancara

Wawancara yaitu sebuah peristiwa atau proses yang melibatkan percakapan tatap muka antara pewawancara dan responden atau sumber informasi. Wawancara dapat dipahami sebagai diskusi tatap muka dimana pewawancara mengajukan pertanyaan langsung mengenai penelitian.¹³

c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi asal kata dari dokumen, yang merujuk kepada bahan-bahan tertulis. Penelitian mencari informasi dalam hal tertulis termasuk buku, jurnal, dokumen, undang-undang, dan tes kepribadian sambil menggunakan pendekatan dokumentasi.¹⁴

5. Teknik Analisis Data

Proses analisis data mencakup pengumpulan data yang cermat untuk menarik kesimpulan berdasarkan hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi. Selain itu, ada langkah-langkah lain yang terlibat dalam analisis data, seperti pengumpulan, peningkatan, dan pengaturan data. Menganalisis data mentah dan mengelolanya untuk menambah rincian dan meningkatkan pengetahuan yang dapat mendukung

¹² Siti Nurhayati dan Rispal Puji Suara, *Strategi Cepat Nysun Skripsi No Joki*, (Banten: Gaksa Enterprise, 2023), h. 73

¹³ A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2017), h. 372

¹⁴ Maryam B. Gainau, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: PT. Kanisius, 2021), h.117

pengambilan keputusan adalah tujuan dari menganalisis data ini.¹⁵

I. Sistematika Pembahasan

Bab I PENDAHULUAN. Bab ini mencakup diskusilatar belakang, perumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, keunggulan penelitian, penelitian penelitian sebelumnya, kerangka kerja berpikir, metode penelitian, dan sistem.

BAB II Landasan Teori. Bab ini membahas berbagai teori dan definisi yang berkaitan dengan konsep sewa-menyewa dan uang muka. Di dalamnya, terdapat penjelasan mendalam tentang pengertian sewa-menyewa dan uang muka,

BAB III Kondisi Objektif Lokasi Penelitian. Berisi Terkait Gambaran Umum Tentan Objek Penelitian Seperti; Kondisi Geogrfis, Struktur Pengurus Kelurahan, Dan Kndisi Demografi.

BAB IV Pembahasan Dan Analisis. Bab ini berfokus pada hasil yang ditemukan selama penelitian terkait dengan praktik pembayaran uang muka dalam penyewaan Kamar Kos. Hasil tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan prinsip-prinsip hukum Islam untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang keadilan dan kesesuaiannya dengan syariah.

Bab V Penutupan. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penelitian yang dilakukan, serta saran mengenai temuan -temuan utama yang bisa menjadi rekomendasi bagi pihak yang terlibat dalam transaksi sewa., khususnya dalam konteks pembayaran uang muka.

¹⁵ Siti Nurhayati dan Rispal Puji Suara, *Strategi Cepat Nysun Skripsi No Joki*, (Banten: Gaksa Enterprise, 2023), h. 74