



**KEDUDUKAN UANG *PASKOT* DALAM SEWA MENYEWAWA RUMAH
MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN
FIQH MUAMALAH DI PERUMAHAN ELINA MALANA PONCO**

SKRIPSI

*Diajukan Kepada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah Sebagai Syarat Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)*

**IBNUR RAZI
HES.13 204 022**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
BATUSANGKAR**

2021

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ibnur Razi
NIM : 13 204 022
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Dengan ini menyatakan bahwa SKRIPSI yang berjudul “**KEDUDUKAN UANG PASKOT SEWA MENYEWAWA RUMAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN FIQH MUAMALAH DI PERUMAHAN ELINA MALANA PONCO**” adalah hasil karya sendiri, bukan plagiat. Apabila dikemudian hari terbukti sebagai plagiat, maka bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan berlaku.

Batusangkar, 30 Juli 2020

Yang membuat pernyataan


Ibnur Razi
13 204 022

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing skripsi atas nama, IBNUR RAZI, NIM. 13 204 022 judul **“KEDUDUKAN
UANG PASKOT SEWA MENYEWAWA RUMAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN FIQH MUAMALAH DI PERUMAHAN ELINA
MALANA PONCO”** memandang bahwa skripsi yang bersangkutan telah memenuhi
persyaratan ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke sidang *munaqasyah*.

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Batusangkar, 22 Desember 2020
Pembimbing






Dr. Hj. Sri Yunarti, M.Ag
NIP. 19671103 199403 2 004

PENGESAHAN PENGUJI

Skripsi atas nama Ibnur Razi, NIM: 13 204 022, dengan judul "KEDUDUKAN UANG *PASKOT* DALAM SEWA MENYEWAKAN RUMAH MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN FIQH MUAMALAH DI PERUMAHAN ELINA MALANA PONCO", telah diuji dalam sidang *Munaqasyah* Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Batusangkar yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 15 Januari 2021.

Demikianlah persetujuan ini untuk dapat digunakan seperlunya.

No	Nama/Nip Penguji	Jabatan Dalam Tim	Tanda Tangan	Tanggal
1	Dr. Hj. Sri Yunarti, M.Ag. NIP. 19671103 199403 2 004	Ketua Sidang/ Pembimbing I		
2	Khairina, S.H., M.H. NIP. 19730625 199903 2 002	Reviewer/ Penguji I		09/02-21
3	Nurhikma, M.Sy. NIP. 19901001 201503 2 008	Reviewer/ Penguji II		02/02-21

Batusangkar, Januari 2021
Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah



Dr. H. Zainuddin, MA.
NIP. 19631216 199203 1 002

ABSTRAK

IBNUR RAZI, NIM, 13 204 022 judul Skripsi “**KEDUDUKAN UANG PASKOT SEWA MENYEWAWA RUMAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN FIQH MUAMALAH DI PERUMAHAN ELINA MALANA PONCO**”, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Batusangkar.

Pokok permasalahan dalam SKRIPSI ini adalah bagaimana praktek sewa menyewa rumah yang memakai sistem uang *paskot* pada perumahan elina di malana, serta bagaimana tinjauan undang-undang perlindungan konsumen dan fiqh muamalah terhadap uang *paskot* dalam sewa menyewa rumah di perumahan elina di Malana?

Metode penelitian yang penulis lakukan adalah metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian *field research* (penelitian lapangan) yang bersifat kualitatif. dengan teknik pengambilan data melalui wawancara. Sumber data primer terdiri dari pemilik kontrakan dan para penyewa yang pernah dan sedang melakukan kontrak sewa menyewa di Perumahan Elina di Malana. Analisis data yang dilakukan dengan metode deskriptif yaitu menghimpun sumber-sumber data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, membahas masalah-masalah yang diajukan, menginterpretasikan berdasarkan pandangan pakar sehingga terpecah masalah, kemudian menarik kesimpulan akhir terhadap praktik sewa menyewa rumah yang memakai sistem uang *Paskot* pada Perumahan Elina di Malana Ponco.

Hasil penelitian yang sudah penulis lakukan dalam pelaksanaan akad atau perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Elina, *Pertama* pemilik perumahan meminta uang muka atau uang *paskot* kepada penyewa sebagai tanda bukti kesungguhan untuk menyewa rumah di perumahan tersebut. Alasan uang *paskot* diminta oleh pemilik perumahan adalah untuk menjaga agar penyewa tidak beralih ke tempat sewa rumah lainnya. Uang *paskot* dimaksudkan sebagai pengikat si penyewa dengan pemilik rumah untuk melanjutkan perjanjian sewa menyewa. *Kedua* pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah dilakukan dengan dua bentuk yaitu uang *paskot* di awal perjanjian dan uang *paskot* digabungkan dengan uang sewa menyewa. Menurut Undang-undang perlindungan konsumen terhadap praktik sewa menyewa rumah di Perumahan Elina Malana penyewa tidak mampu melindungi diri dari kejadian kurangnya informasi dari pemilik perumahan atas objek sewa dan harga sewa yang ditawarkan karena perjanjian hanya dengan lisan oleh karena itu penyewa tidak bisa menuntut apabila adanya resiko terburuk dari perjanjian dan uang *paskot* yang diberikan. *Ketiga* Menurut *fiqh muamalah* akad sewa menyewa rumah yang dilakukan di Perumahan Elina sudah sesuai dengan fiqh muamalah akan tetapi untuk ketentuan uang panjar dikategorikan belum memenuhi kriteria uang panjar dalam Islam.

Kata Kunci: Uang Paskot, Sewa-Menyewa, UU Perlindungan Konsumen, Fiqh Muamalah

DAFTAR ISI

COVER

PERNYATAAN KEASLIAN

LEMBARAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN

ABSTRAK i

KATA PENGANTAR ii

DAFTAR ISI v

DAFTAR TABEL vii

DAFTAR GAMBAR viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Fokus Masalah 4

C. Subfokus Masalah 5

D. Tujuan Penelitian 5

E. Manfaat dan Luaran Penelitian 5

F. Definisi Operasional 6

BAB II LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum tentang Uang Panjar

1. Pengertian Uang Panjar 8

2. Karakteristik Uang Panjar 8

3. Tinjauan Fiqh Muamalah tentang Uang Panjar 9

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa 10

1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa 10

2. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa 13

3. Jenis dan Berakhirnya Sewa-Menyewa 20

C. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen 22

1. Konsumen dan Perilaku Konsumen 22

2. Dasar Hukum, Asas, dan Tujuan Perlindungan Konsumen	27
3. Hak dan Ruang Lingkup Perlindungan Konsumen	30
D. Penelitian Relevan	32

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	36
B. Latar dan Waktu Penelitian	36
C. Sumber Data	37
D. Metode Pengumpulan Data	37
E. Teknik Analisis Data	38
F. Teknik Penjamin Keabsahan Data	39

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Tempat Penelitian	40
B. Praktik Sewa Menyewa Rumah Yang Memakai Sistem Uang <i>Paskot</i> di Perumahan Elina Malana Ponco	41
C. Tinjauan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Uang <i>Paskot</i> Dalam Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Elina Malana Ponco	45
D. Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Kedudukan Uang <i>Paskot</i> Dalam Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Elina Malana Ponco	47

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	51
B. Saran	51

DAFTAR KEPUSTAKAAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jadwal Penelitian	36
--	-----------

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Kecamatan Lima Kaum	40
---	-----------

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sewa menyewa biasanya dilakukan oleh manusia untuk mengambil manfaat dari barang/jasa yang dibutuhkannya dari manusia lainnya. Sewa menyewa juga dijadikan lahan bisnis karena banyaknya permintaan akan manfaat dari barang/jasa yang ditawarkan. Secara terminologi, sewa menyewa diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (Sudibio, 2003, p. 381). Di dalam Islam, istilah sewa menyewa disebut dengan *ijarah*. Islam pada dasarnya telah mengisyaratkan tentang sewa menyewa dalam surat Qs-Al-Qashash ayat 26 yang berbunyi:

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَن اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ۝

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya".

Ayat di atas menjelaskan bahwa salah satu bentuk aktivitas antara dua belah pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong yang diajarkan agama. Dari penjelasan ayat tersebut berbandi lurus dengan unsur-unsur dari sewa menyewa yang dijelaskan pada Kompilasi Hukum ekonomi Syariah pada Buku II Bab I pasal 2 angka 9 yaitu adanya pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, benda yang disewakan, dan akad (Karim, 2001, p. 29)

Jumhur ulama juga menetapkan syarat lain yang sehubungan dengan para pihak yang melakukan akad sewa menyewa (*ijarah*). Syarat-syarat tersebut antara lain:

1. Para pihak yang berakad harus rela melakukan akad tersebut, tanpa merasa adanya paksaan dari pihak lain.
2. Kedua belah pihak harus mengetahui secara jelas tentang manfaat yang diakadkan guna menghindari pertentangan atau salah paham, dengan cara melihat benda yang akan disewakan atau jasa yang akan dikerjakan, serta mengetahui masa mengerjakannya. (Suhendi, 2008, p. 80)

Transaksi sewa menyewa bukan hanya dilakukan dalam aktifitas perekonomian skala kecil saja, tetapi juga merupakan lahan bisnis yang sangat menguntungkan. Bertransaksi muamalah dengan akad sewa menyewa (*ijarah*) merupakan kegiatan ekonomi yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan sewa menyewa ini menimbulkan banyak jenis dan macamnya, selain itu juga banyak menimbulkan dampak permasalahan baik berkaitan dengan barang sewa, syarat dan hal-hal yang membatalkan sewa menyewa. Salah satu yang paling banyak dilakukan oleh penyewa adalah menerapkan uang muka. Pembayaran uang muka yang juga sering disebut tanda jadi adalah pihak penyewa membayar sejumlah uang sebagian total pembayaran kepada penyewa. Jika sewa menyewa dilaksanakan maka uang muka dihitung sebagai bagian total pembayaran dan jika tidak maka uang muka diambil penyewa dengan dasar sebagai pemberian dari pihak yang menyewa (Sabiq, 2007, p. 152).

Melihat syarat dalam sewa menyewa di atas, untuk melindungi hak dari pihak yang menyewa tidak terpenuhi, pemerintah juga mengeluarkan peraturan yaitu Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam Undang-Undang ini orang yang menyewa mempunyai

beberapa hak sebagai konsumen yang tercantum dalam pasal 4 butir c, d dan h yaitu :

1. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
2. Hak untuk didengar atau pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
3. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Dari butir-butir dalam pasal 4 UU Perlindungan Konsumen di atas menjelaskan bahwa negara melindungi setiap hak dari konsumen agar terciptanya kenyamanan dan keadilan di dalam bertransaksi. Perlindungan konsumen sendiri menurut Az Nasution adalah bagian dari hukum yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur hubungan dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen (Nasution, 2002, p. 22)

Akan tetapi, berdasarkan survey awal Penulis di Elina Jorong Malana Ponco kepada kedua belah pihak yang bertransaksi sewa menyewa bahwa transaksi sewa menyewa dimulai dari perjanjian antara pihak penyewa rumah dengan pihak yang menyewakan harus membayar uang sewa sebesar Rp. 350.000,- perbulannya, namun pada awal perjanjian pihak yang menyewakan meminta uang *paskot* yang harus dibayarkan sebesar Rp.700.000 setara dengan uang sewa selama dua bulan, akan tetapi pihak penyewa tidak mengetahui bahwa uang Rp. 350.000,- dari Rp. 700.000,- merupakan uang *paskot* karena dalam perjanjian sewa menyewa ini tidak dilakukan secara tertulis. Pada saat bulan kedua pihak yang menyewakan rumah meminta kembali uang sewa kepada penyewa untuk sewa rumah pada bulan kedua (Wawancara, Dona, 3 Desember 2019)

Dalam hal ini pihak yang menyewakan rumah tidak menjelaskan kegunaan dari uang *paskot* tersebut kepada pihak penyewa, apakah uang *paskot* ini digunakan untuk jaminan bahwa memang pihak penyewa benar-benar menyewa rumah tersebut atau uang *paskot* ini hanya mencari keuntungan pribadi dari keadaan si penyewa yang benar-benar membutuhkan rumah yang disewakan tadi. Pihak yang menyewakan rumah hanya meminta uang *paskot* tersebut ketika awal perjanjian serta perjanjian dilakukan secara lisan saja tanpa ada perjanjian secara tertulis (Wawancara, ON, 3 Desember 2019).

Dilihat dari wawancara di atas, maka ada beberapa point yang tidak terpenuhi dalam akad sewa menyewa rumah, yang mana dalam akad tersebut adanya ketidakadilan dalam pemenuhan akad-akad yang diperjanjikan yaitu ketidaktahuan penyewa tentang uang Rp. 350.000,- di awal perjanjian. Hal ini bertentangan dengan butir c pasal 4 dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang menjelaskan tentang hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Serta bertentangan juga dengan prinsip keadilan dalam melakukan aqad pada muamalah.

Dari uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti tentang sewa menyewa rumah tersebut, maka penulis mencoba mengangkat sebagai penelitian dengan judul **Kedudukan Uang *Paskot* Dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Dan Fiqh Muamalah Di Perumahan Elina Jorong Malana Ponco Batusangkar.**

B. Fokus Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membatasi fokus masalah adalah kedudukan uang *Paskot* dalam sewa menyewa rumah menurut Undang-Undang perlindungan konsumen dan Fiqh muamalah.

C. Sub Fokus Masalah

1. Bagaimana praktik sewa menyewa rumah yang memakai sistem uang *Paskot* pada Perumahan Elina di Malana?
2. Bagaimana tinjauan Undang-Undang Perlindungan Konsumen terhadap uang *Paskot* dalam sewa menyewa rumah di Perumahan Elina di Malana?
3. Bagaimana tinjauan Fiqh muamalah tentang kedudukan uang *Paskot* dalam sewa menyewa rumah pada Perumahan Elina di Malana?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan serta mendeskripsikan praktik sewa menyewa rumah yang memakai sistem uang *Paskot* pada Perumahan Elina di Malana.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan serta mendeskripsikan tinjauan Undang-Undang Perlindungan Konsumen terhadap uang *Paskot* dalam sewa menyewa rumah pada Perumahan Elina di Malana.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan serta mendeskripsikan tinjauan Fiqh muamalah tentang kedudukan uang *Paskot* dalam sewa menyewa rumah pada Perumahan Elina di Malana.

E. Manfaat dan Luaran Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

1. Pembinaan dan pengembangan Ilmu Fiqh muamalah, perlindungan konsumen, dan Syariat Islam
2. Informasi dan ladang pengetahuan bagi Mahasiswa dan masyarakat umumnya.

Adapun luaran penelitian yang penulis lakukan adalah, agar karya ilmiah penulis berupa skripsi dapat:

1. Diterima pada Jurnal kampus IAIN Batusangkar
2. Diproyeksikan untuk memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Jurusan Hukum Ekonomi syariah Fakultas syariah Institut Agama Islam Negeri Batusangkar.

F. Defenisi Operasional

Uang Paskot dalam bahasa Indonesia disebut uang panjar. Uang panjar menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai uang muka, persekot, cengkeram sebagai tanda jadi (KBBI online). Uang paskot yang penulis maksud adalah uang yang dibayarkan pada awal perjanjian sewa menyewa rumah di perumahan Elina Jorong Malana Ponco.

Fiqh muamalah adalah syariat yang berarti hukum-hukum yang diadakan oleh Allah untuk umatnya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (Aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan Amaliyah (perbuatan). Yang penulis maksud adalah fiqh muamalah yang berkaitan dengan sewa menyewa yaitu *ijarah*.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah aturan-aturan yang dibuat penguasa untuk dipatuhi oleh masyarakat tentang segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen (Nuranisah, 2006, p. 435). Yang penulis maksud adalah Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pasal 4 butir c, d dan h.

Keseluruhan dari judul yang telah penulis operasionalkan, yang penulis maksud dengan kedudukan uang *Paskot* dalam sewa menyewa rumah menurut *Fiqh muamalah* dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah bagaimana tinjauan *Fiqh muamalah* dan Undang-Undang

Perlindungan Konsumen terhadap sistim uang *paskot* pada Perumahan Elina di Malana

BAB II LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum tentang Uang Panjar

1. Pengertian Uang Panjar

Uang muka atau panjar dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu tidak dapat diminta kembali (Simorangkir,dkk, 2007:120).

Uang muka merupakan identitas pada calon penyewa yang akan jadi menyewa atau membatalkan transaksi. Dan ketika terjadi pembatalan transaksi maka uang muka tidak dikembalikan, karena sebagai dasar sebagai balas jasa dari pihak yang akan menyewa kepada penyewa (Hidayah, 2017, p, 33)

2. Karakteristik Uang Panjar

Jual beli/sewa menyewa menggunakan uang panjar mempunyai karakteristik sebagai berikut:

- a. Jual beli/sewa menyewa terhadap objek akad tertentu dimana pembeli/penyewa melakukan pembayaran uang panjar hanya sebagai tanda jadi kepada penjual/pemilik benda sewa dengan harga tertentu.
- b. Objek akad masih dalam kuasa penjual/belum hak pakai objek sewa oleh penyewa.
- c. Jika pembeli/penyewa jadi dan ingin meneruskan akad, maka pembeli/penyewa akan membayar secara tunai sisa pembayarannya dan uang panjar akan masuk ke dalam harga yang dibayarkan. Namun jika pembeli/penyewa tidak jadi meneruskan transaksi, maka uang panjar yang telah dibayarkan menjadi milik si penjual/orang yang menyewakan tanpa ada kompensasi apapun.

- d. Umumnya jangka waktu penentuan terus/tidaknya akad relatif tidak jelas.
- e. Pembeli/penyewa memiliki hak *khiyar*, namun penjual/orang yang menyewakan tidak mempunyai hak *khiyar*.(Fahrizal, 2018, p. 26-27)

3. Tinjauan Fiqh Muamalah tentang Uang Panjar

Jenis jual beli/sewa menyewa dengan uang muka, termasuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan cara batil, karena disyaratkan oleh si penjual tanpa ada kompensasinya, adapun memakan harta orang lain, hukumnya haram. sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa:29 berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Menurut Khutaibah para ulama tidak sependapat tentang bolehnya jual beli/sewa menyewa ini. Imam Malik, dan Imam Syafi'i menyatakan ketidaksahannya, karena adanya syarat *fasad* (rusak) dan adanya unsur *gharar* (spekulasi) dan juga jual beli ini termasuk karegori memakan harta orang lain dengan jalan bathil (Hidayah, 2017, p, 34).

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

Jual beli/sewa menyewa dengan urbun (uang muka) itu sah dan halal dilakukan berdasarkan *'urf* (tradisi yang berkembang). Karena pada saat sekarang ini jual beli dengan uang muka menjadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai dasar dari kompensasi dan imbalan resiko menunggu serta tidak ada kegiatan dalam usaha ((Hidayah, 2017, p, 36)

Dalam pasal 308 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bagaimana cara pembayaran *Ijarah* yaitu:

- a. Uang muka *Ijarah* yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
- b. Uang muka *Ijarah* harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan *Ijarah* dilakukan oleh pihak yang menyewakan.
- c. Uang muka *Ijarah* tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan *Ijarah* dilakukan oleh pihak yang menyewa.

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Arab di sebut dnegan *Al- Ijârah*. *Al- Ijârah* berasal dari kata al- ajru, yang berarti al- iwadu (ganti). Menurut pengertian syara', *Al-Ijârah* dalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. *Al-Ijârah* adalah akad pemindahan hak guna atas jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkyyah*) atas barang itu sendiri. (Anik,2015,p,107)

Secara etimologi *Ijârah* disebut juga upah, sewa, jasa, atau imbalan. Sedangkan menurut istilah syara' adalah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa dan mengontrak atau menjual jasa, dan lain-lain. (Ridwan,2017,p,41).

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

a. Al-Quran

1) Surat Al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (QS. Al-Qashash: 26).

2) Surat Al-Baqarah ayat 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِ
الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بَوْلِدِهِ ^ع
وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ
فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ^ط وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوهُمَا أُولَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ
عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ^ط وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ

بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

233. Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika

kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.

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

3) Surat Al-Kahfi ayat 94

قَالُوا يٰذَا الْقَرْنَيْنِ اِنَّ يٰجُوجَ وَمَآجُوجَ مُفْسِدُونَ فِى الْاَرْضِ

فَهَلْ نَجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلٰى اَنْ نَجْعَلَ بَيْنَنَا وَبَيْنَهُمْ سَدًّا ﴿٩٤﴾

mereka berkata: "Hai Dzulkarnain, Sesungguhnya Ya'juj dan Ma'juj[892] itu orang-orang yang membuat kerusakan di muka bumi, Maka dapatkah Kami memberikan sesuatu pembayaran kepadamu, supaya kamu membuat dinding antara Kami dan mereka?"

4) Surat Az-Zukhruf ayat 32

اَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِى الْحَيٰوةِ

الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجٰتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا

سُخْرٰی ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

b. Hadist

Hadist Nabi yang dapat dijadikan dasar hukum operasionalnya kegiatan Ijârah, meliputi:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

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

عَنْ بْنِ عَبَّاسٍ قَالَ اخْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ وَلَوْ عَلِمَهُ خَبِيثًا لَمْ يُعْطِهِ

Dari Ibnu Abbas, Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam pernah memberikan upah kepada tukang bekam. Seandainya beliau mengetahui bahwa upah bekam itu khabits/kotor, tentu beliau shallallahu ‘alaihi wa sallam tidak akan memberikannya”

Juga terdapat dalam hadist Nabi SAW yang artinya (Suhendi, 2010, p. 116)

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ فَتَمَى رَسُولُ اللَّهِ ص.م. ذَلِكَ وَأَمَرْنَا بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ (رواه احمد وابوداود)

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak”(Riwayat Ahmad da Abu Daud)

2. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

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

- a. *Aqid* (orang yang berakad) Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Orang yang memberikan upah dan yang menyewakan disebut *mu"ajjir* dan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu disebut *musta"jir*. Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan sesuatu akad, maka golongan syafi"iyah dan hanabilah

menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar *mumayyiz* saja.

b. *Sighat*

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

- a) Ucapan.
- b) Utusan dan tulisan
- c) Isyarat
- d) Secara diam-diam
- e) Dengan diam semata.

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

Menurut Ulama Hanafi, rukun sewa-menyewa itu hanya *ijab* dan *qabul* saja, mereka mengatakan: Adapun sewa-menyewa itu *ijb* dan *qabul*, sebab seperti apa yang telah kamu ketahui tersahulu bahwa yang dimaksudkan dengan rukun adalah apa-apa saja yang termasuk dalam hakekat, dan hakekat akaq sewa-menyewa adalah sifat yang dengannya tergantung kebenarannya (*sahnya*) sewa-menyewa itu tergantung padanya, seperti pelaku aqad dan obyek aqad. Maka ia termasuk syarat untuk terealisirnya hakekat sewa-menyewa. (Aditia, 2018, p. 28)

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

c. Objek Sewa Menyewa

Syarat-syarat dari objek sewa menyewa adalah:

1) Objek sewa-menyewa harus jelas manfaatnya

Barang yang akan disewa itu harus diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misal sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh puqaha berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat sesuatu yang samar.

2) Objek sewa-menyewa berupa harta tetap yang dapat diketahui.

Jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan, tempat manfaat, masa waktu, dan penjelasan, objek kerja dalam penyewaan para pekerja.

a) Penjelasan tempat manfaat

Disyaratkan bahwa manfaat itu dapat dirasakan, ada harganya, dan dapat diketahui.

b) Penjelasan waktu

Ulama hanafiyah tidak mensyaratkan untuk menetapkan awal waktu akad, sedangkan ulama syafi'iyah mensyaratkannya, sebab bila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

c) Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan dapat diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

d) Penjelasan waktu kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

e) Pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu antara kedua belah pihak atau dengan cara mengembalikan adat kebiasaan yang sudah berlaku agar tidak menimbulkan keraguan antara kedua belah pihak.

3) Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan dapat diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

4) Penjelasan waktu kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

5) Pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu antara kedua belah pihak atau dengan cara mengembalikan adat kebiasaan yang sudah berlaku agar tidak menimbulkan keraguan antara kedua belah pihak.

6) Objek sewa-menyewa harus barang yang halal, bukan yang haram dan bukan pula suatu ibadah islam tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang oleh agama, misalnya menyewa rumah untuk perbuatan maksiat. Demikian juga menyewa orang untuk mengerjakan shalat atau puasa, tidak diperbolehkan, karena tersebut merupakan fardlu`ain yang harus dikerjakan sendiri dan tidak dapat digantikan orang lain.

7) Pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan adat kebiasaan yang sudah berlaku. (Aditia, 2018, p. 40)

8) Model Pembayaran Akad *Ijârah*

Terdapat 2 (dua) model pembayaran *ijârah* yang lazim digunakan di industri keuangan syariah : (Santoso dan Anik, 2015,p.110)

- a) *Contigent to Performance*: Pembayaran tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh: Andi mengatakan akan memberikan uang sebesar Rp 500.000,- bagi orang yang dapat menemukan KTP milik Andi yang hilang di rental komputer Aida.
- b) *Not Contigent to Performance*: Pembayaran tidak tergantung pada kinerja objek sewa. Contoh Sewa Safe Deposit Box selama 2 bulan tariff Rp 100.000,-/bulan. Setelah akad bila mana nasabah hanya mempergunakan SDB selama 1 ½ bulan, maka nasabah tetap bayar untuk Sewa 2 bulan yaitu sebesar Rp200.000,-.

Dalam hal lain, dinyatakan bahwa *ujroh* akan menjadi wajib dibayar oleh *musta'jir* dan dapat dimiliki oleh *mu'jir* jika: i) dipersyaratkan segera dibayar sebagaimana terdapat dalam kontrak, ii) menyegerakan pembayaran *ujroh* dengan tujuan untuk mempercepat berakhirnya akad iii) membayar atas penggunaan objek sewasecara bertahap berdasarkan waktu penggunaan. Jika telah disepakati bahwa pembayaran sewa dikenakan setelah masa sewa berakhir maka kontrak sewa tetap sah.

Kepemilikan *ujroh* adalah mengikuti kepemilikan manfaat objek sewa, sedang kepemilikan manfaat objek sewa mengikuti perjalanan waktu. Menetapkan penyerahan objek sewa dapat mengikuti perkembangan masa (waktu per waktu), namun hal tersebut sangat susah diterapkan, oleh sebab itu ditetapkan bahwa pembayaran sewa adalah mengikuti hari.

Dalam pasal 318-319 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa jenis barang yang dapat di*Ijarah*kan adalah:

- a) Benda yang menjadi objek *Ijarah* adalah benda yang halal.
 - b) Benda yang disewakan harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syari'at.
 - c) Setiap benda yang dapat dijadikan objek jual beli dapat dijadikan objek *Ijarah*.
 - d) Benda yang disewakan boleh keseluruhannya dan boleh pula sebagaimana yang ditetapkan dalam akad.
 - e) Hak-hak tambahan penyewa berkaitan dengan objek *Ijarah* ditetapkan dalam akad *Ijarah*.(KHES, pasal, pp. 318-319)
- d. *Upah*

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

- 1) Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu *Ijârah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- 2) Pegawai khusus seperti orang hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
- 3) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu, manfaat dan pembyaran uang sewa yang menjadi objek sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.
- 4) Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh karena itu jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah *fasid*.

Berpijak dari perbedaan pendapat para ulama tersebut dapat dipahami bahwa menurut Ulama Hanafi rukun sewa-menyewa ada dua yaitu ijab dan qabul. Sedangkan menurut ulama maliki, rukun sewa-menyewa ada tiga yaitu pelaku aqad, yang diadakan dan sighat. Kemudian ulama Syafi'i mengemukakan pendapat yang sama dengan ulama Hambali, bahwa rukun sewa-menyewa secara global ada tiga yaitu pelaku aqad, yang meliputi orang yang menyewakan dan penyewa: objeknya, yang meliputi upah dan manfaat: dan sighat yang meliputi ijab dan qabul. Dan pada intinya mereka (ulama) tidak ada perbedaan yang mendasar tentang rukun sewa-menyewa. (Aditia, 2018, p. 32)

Adapun pihak yang menyewa dan yang menyewakan serta obyek sewa-menyewa tidak dianggap sebagai rukun melainkan sebagai syarat yang akan berkenaan dengan pelaksanaan sewa-menyewa.

Menurut ulama Maliki, rukun sewa-menyewa ada tiga. Mereka mengatakan: Adapun pelaksanaan rukun sewa menyewa itu ada tiga yaitu: pelaku aqad yang meliputi orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, yang diaqadkan yaitu biaya sewa dan manfaat. Dan sighat yaitu lafad yang menunjukkan atas pemilik manfaat dengan imbalan atau kalimat lain yang menunjukkan adanya pemilikan.

Menurut ulama Syafi'i, rukun sewa-menyewa ada tiga, dan jika dirinci ada enam, mereka mengatakan: Rukun sewa-menyewa secara garis besar ada tiga dan jika dirinci ada enam yaitu: pelaku aqad yang meliputi dua unsure, yaitu orang yang menyewakan dan orang yang penyewa, dan disebut juga "*mukr*" yaitu pemilik benda, dan "*muksir*", yaitu orang yang mengambil manfaat benda itu: objek sewa-menyewa, yang meliputi dua unsur juga yaitu biaya dan manfaat: dan sighat yang meliputi dua unsur yaitu ijab dan qabul. Menurut para ulama Hambali sama dengan para ulama Syafi'i mereka mengatakan: Rukun sewa-menyewa itu seperti

rukun jual beli, terdiri dari pelaku aqad sewa-menyewa, objek sewa-menyewa meliputi: ongkos dan manfaat dan sighth meliputi ijab qabul..

Di dalam pasal 302-304 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa syarat-syarat sewa menyewa (*Ijarah*) adalah:(KHES, pasal, pp. 302-304)

- a. Akad *Ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.
- b. Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.
- c. Penggunaan akad *Ijarah* harus dicantumkan dalam akad *Ijarah*, jika penggunaan benda *Ijarah* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda *Ijarah* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

Jika salah satu syarat dalam akad *Ijarah* tidak ada, maka akad itu batal, uang *Ijarah* tidak harus dibayar apabila akad *Ijarah*nya batal. Harga *Ijarah* yang wajar/ ujarah al-mitsli adalah harga *Ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.

3. Jenis dan Berakhirnya Sewa Menyewa

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

- a. *Ijârah* yang bersifat manfaat. Umpamanya sewa menyewa rumah, took, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
- b. *Ijârah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijârah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *Ijârah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijârah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah, tukang kebun dan satpam.(Hasan, 2004, p. 235)

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak

fasakh), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak harus dengan kesepakatan.

Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asalkan benda yang menjadi objek sewa menyewa tetap ada. Kedudukan salah satu pihak yang meninggal diganti oleh ahli warisnya. Demikian juga apabila terjadi jual beli karena jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.

Dalam keadaan benda/barang sewaan oleh pemiliknya di jual, maka akad sewa menyewa nya tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya demikian juga halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak baik penewa maupun pemilik. Maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.(Pasaribu, 2006, p. 58) Beberapa alasan yang dapat digunakan oleh membatalkan perjanjian adalah:

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

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

b. Rusaknya barang yang disewakan

Misalnya rumah sewa akan berakhir masa sewanya kalau roboh demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi akan berakhir masa sewanya.

Sedangkan kalau hanya terjadi kerusakan kecil selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki/mengganti adalah penyewa dan dalam hal ini tidak mengakhiri sewa menyewa.(IKAPI, 2002, p. 159)

c. Rusaknya barang yang diupahkan

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadi hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau

musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi.

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

d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

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

e. Adanya Uzur

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

C. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen

1. Konsumen dan Perilaku Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Konsumen sebagai istilah yang sering dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, merupakan istilah yang perlu untuk diberikan batasan pengertian agar dapat mempermudah pembahasan tentang perlindungan konsumen. Berbagai pengertian tentang “konsumen” yang dikemukakan baik dalam Rancangan Undang-Undang

Perlindungan Konsumen, sebagai upaya ke arah terbentuknya Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Pengertian konsumen dalam Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang diajukan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, yaitu:(Amiru..2011.p.20) Konsumen adalah pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, bagi kepentingan diri sendiri atau keluarganya atau orang lain yang tidak untuk diperdagangkan kembali..

Dalam Pasal 1 Undang-undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), menyatakan mengenai pengertian konsumen yaitu bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Marwan dan Jimmy dalam Erlinawari (2017:28) dalam pengertian konsumen adalah pihak yang menggunakan atau memanfaatkan baik barang maupun jasa, untuk kepentingan diri sendiri maupun untuk kepentingan orang lain.

Konsumen juga dapat seorang individu maupun organisasi, yang masing-masing memiliki peran yang berbeda. mereka juga bisa berperan sebagai, influencer, initiator, buyer, payer ataupun user, semuanya bergantung pada produk apa yang akan dibeli oleh konsumen. Selain itu,konsumen merupakan bagian dari hukum atau aturan perlindungan konsumen yang memuat asas-asas, aturan-aturan atau kaidah- kaidahyang bersifat mengatur dan memiliki sifat yang memberikan perlindungan bagi konsumen.

b. Perilaku Konsumen

Perilaku konsumen adalah tindakan-tindakan yang dilakukan oleh individu, kelompok, atau organisasi yang berhubungan dengan proses pengambilan keputusan dalam mendapatkan, menggunakan barang-barang, atau jasa ekonomis yang dapat dipengaruhi lingkungan (Mangkunegara, 2002 p. 4.

Menurut Hawkin, Best dan Coney dikutip dari Suryani menjelaskan perilaku konsumen merupakan studi tentang bagaimana individu, kelompok, dan organisasi dan proses yang dilakukan untuk memilih, mengamankan, menggunakan, dan menghentikan produk, jasa, pengalaman, atau ide untuk memuaskan kebutuhannya dan dampaknya terhadap konsumen dan masyarakat (Suryani, 2008. p. 6)

Dari beberapa definisi perilaku konsumen di atas dapat disimpulkan bahwa perilaku konsumen adalah tindakan yang diambil perorangan yang berhubungan dengan proses konsumsi, baik konsumsi jasa maupun konsumsi barang.

c. Faktor dan Proses Keputusan Konsumen

1) Faktor Perilaku Konsumen

Menurut Philip Kotler, terdapat empat faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen. Faktor-faktor tersebut adalah (Kotler, 2002, p. 25)

a) Faktor Budaya

Faktor budaya seseorang mempengaruhi perilaku mereka dalam mencari, menyeleksi, dan mengkonsumsi suatu produk secara mendalam dan konsisten. Pengaruh faktor ini akan bersifat lebih permanen dan walaupun berubah bisa berubah perlu usaha keras untuk mengubahnya.

Pada faktor budaya terdapat budaya, subbudaya, dan kelas sosial. Aspek budaya akan tercermin pada pola sikap dan pola pikiran seseorang. Sehingga mereka memiliki pola tertentu yang permanen dalam merespon setiap rangsangan dari luar.

Pada aspek subbudaya, kelompok-kelompok yang terbentuk dalam subbudaya memiliki ciri tersendiri, yang berbeda satu dengan lainnya, sehingga memerlukan cara yang berbeda untuk mempengaruhinya. Pada aspek kelas sosial memberikan konsekuensi yang berbeda dalam memberikan layanan kepada mereka.

b) Faktor Sosial

Faktor sosial merupakan faktor yang mempengaruhi perilaku konsumen yang terbentuk dan berasal dari lingkungan sekitar. Aktivitas sosial seseorang dengan orang-orang di sekelilingnya akan membentuk pola perilaku yang khas pada masyarakat. Termasuk faktor sosial adalah pengaruh kelompok, keluarga, peran dan status.

c) Faktor Pribadi

Faktor pribadi mempengaruhi perilaku konsumen adalah faktor usia dan tahap siklus hidup, pekerjaan, situasi ekonomi, gaya hidup dan personalita.

d) Faktor Psikologi

Faktor psikologi yang ada pada diri seseorang sebagian merupakan perilaku orang tersebut sehingga mempengaruhi perilaku konsumen, faktor tersebut adalah motif, persepsi, kemampuan dan pengetahuan, sikap (Kotler, 2002, p. 26)

2) Proses Keputusan Pembelian Konsumen

Dalam pengambilan keputusan konsumen mempunyai proses yang dapat dilihat dari tahap-tahap sebagai berikut(Kotler, 2004, p 206):

a) Menggali Kebutuhan

Proses membeli atau mengkonsumsi dimulai dengan pengenalan masalah atau kebutuhan. Setiap konsumen memiliki masalah dan kebutuhan yang berbeda-beda sehingga membuat hal tersebut dapat membedakan pengambilan keputusan pada setiap konsumen.

b) Pencarian Informasi

Sebelum mengambil keputusan untuk membeli pada kita akan melakukan pencarian informasi terhadap barang yang akan dibeli. Bisa dari segi merek, kualitasnya ataupun harga dari barang tersebut.

Proses ini guna lebih meyakinkan untuk membeli suatu produk atau barang nantinya. Informasi bisa diketahui lewat media cetak atau *online* karena pada saat ini teknologi sudah semakin berkembang sehingga dapat memudahkan konsumen untuk mendapatkan informasi suatu produk yang sesuai kebutuhan

c) Evaluasi Alternatif

Setelah melalui tahap pencarian informasi, konsumen akan menghadapi sejumlah merek yang dapat dipilih. Pemilihan alternatif ini mulai dari suatu proses evaluasi tertentu.

d) Keputusan Pembelian

Dalam pengambilan keputusan, konsumen membentuk pilihan mereka diantara merek yang tergabung dalam perangkat pilihan. Konsumen mungkin juga membentuk suatu pilihan untuk membeli dan cenderung membeli merek yang disukainya.

Keputusan pembelian adalah proses pengintegrasian yang mengkombinasikan pengetahuan untuk mengevaluasi dua perilaku alternatif atau lebih, dan memilih salah satu di antaranya.

e) Perilaku Pasca Pembelian

Dengan pembelian yang sudah terjadi, maka individu berhak menentukan tingkat kepuasan yang ia dapat setelah melakukan proses pembelian

2. Dasar Hukum, Asas, dan Tujuan Perlindungan Konsumen

a. Dasar Hukum Perlindungan Konsumen

- 1) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Lahirnya Undang-undang ini memberikan harapan bagi masyarakat In.donesia, untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa. UUPK menjamin adanya kepastian hukum bagi konsumen. Aspek aspek hukum terhadap perlindungan konsumen di dalam era pasar bebas, pada dasarnya dapat dikaji dari dua pendekatan, yakni dari sisi pasar domestic dan dari sisi pasar global.

Keduanya harus diawali sejak ada barang dan jasa barang produksi, didistribusikan/ dipasarkan dan diedarkan sampai barang dan jasa tersebut dikonsumsi oleh konsumen. Bertolak dari pemikiran diatas, pada dasarnya Negara dapat diketahui bahwa aspek hukum publik dan hukum perdata mempunyai peran dan kesempatan yang sama untuk melindungi kepentingan konsumen. Aspek hukum public berperan dan dapat dimanfaatkan oleh Negara, pemerintahan instansi yang mempunyai peran dan kemenangan untuk melindungi konsumen.

- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 2001 Tanggal 21 Juli 2001 tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional.
- 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2001 Tanggal 21 Juli 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen.
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 2001 Tanggal 21 Juli 2001 tentang Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat.

- 5) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2001 Tanggal 21 Juli 2001 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pemerintah Kota Medan, Kota Palembang, Kota Jakarta Pusat, Kota Jakarta Barat, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Yogyakarta, Kota Surabaya, Kota Malang dan Kota Makassar
- 6) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 301/MPP/KEP/10/2001 tentang Pengangkatan, Pemberhentian Anggota dan Sekretariat Badan Penyelesaian Senketa Konsumen.
- 7) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 302/MPP/KEP/10/2001 tentang Pendaftaran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat
- 8) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 605/MPP/Kep/8/2002 Tentang Pengangkatan Anggota Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pada Pemerintah Kota Makassar, Kota Palembang, Kota Surabaya, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Jakarta dan Kota Medan.
- 9) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 480/MPP/Kep/6/2002 Tanggal 13 Juni 2002 Tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor Universitas Sumatera Utara 302/MPP/Kep/2001 Tentang Pendaftaran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat.
- 10) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 418/MPP/Kep/4/2002 Tanggal 30 April 2002 Tentang Pembentukan Tim Penyeleksi Calon Anggota Badan Perlindungan Konsumen.

11) Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia nomor 302/MPP/Kep/10/2001 Tentang Pendaftaran Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat

b. Asas Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu: (Kansil.2013.214)

- 1) Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- 2) Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
- 3) Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.
- 4) Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
- 5) Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum.

c. Tujuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandiria konsumen untuk melindungi diri.
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya ari ekses negative pemakaian barang dan/atau jasa.
- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- 4) Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingny perindungan sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan kenyamanan, kemanan, dan keselamatan konsumen.

3. Hak dan Ruang Lingkup Perlindungan Konsumen

a. Hak-Hak Konsumen

Adapun hak-hak Konsumen diatur dalam UU Perlindungan Konsumen pada Pasal 4 yang berbunyi:

- 1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisri serta jaminan yang dijanjikan.
- 3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dari jaminan barang dan/atau jasa
- 4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan

- 5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut
- 6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen
- 7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif
- 8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya
- 9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya (UU Perlindungan konsumen, Pasal 4)

b. Ruang Lingkup Perlindungan Konsumen

Sebelumnya lahirnya UUPK telah banyak ketentuan hukum yang telah memberikan perlindungan kepada konsumen, dan ketentuan tersebut masih tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus atau bertentangan dengan UUPK.

Perlindungan hukum terhadap konsumen tersebut meliputi bidang hukum privat maupun hukum public, yang tentu saja masing-masing bidang tersebut masih dapat dibagi lagi dalam beberapa bagian, namun uraian berikut tidak lagi dirinci/dipisahkan antara masing-masing subbagian tersebut.

Perlindungan konsumen dalam bidang hukum privat paling banyak ditemukan dalam B.W., khususnya dalam Buku III tentang perikatan, seperti ketentuan tentang wanprestasi (Pasal 1234 sampai Pasal 1251) serta ketentuan tentang perikatan yang lahir karena perjanjian (Pasal 1313 sampai Pasal 1351) dan perikatan yang lahir karena undang-undang (Pasal 1352 sampai Pasal 1369), terutama perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 sampai Pasal 1369. Di samping itu, menuntut ganti kerugian oleh orang-orang yang berada dalam tanggungan si korban, apabila ia meninggal akibat kesengajaan atau menimbulkan cacat bagi si korban,

tuntutan ganti kerugian juga dimungkinkan (Pasal 1371). (Miru.71.p.2011)

Dengan demikian, secara umum, tuntutan ganti kerugian atas kerugian yang dialami oleh konsumen sebagai akibat penggunaan produk, baik yang berupa kerugian materi, fisik maupun jiwa, dapat didasarkan pada beberapa ketentuan yang telah disebutkan, yang secara garis besar hanya ada dua kategori, yaitu tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum. Dengan demikian, tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum.

D. Penelitian Relevan

Adapun penelitian yang berkaitan dengan penelitian peneliti terdahulu yang membahas tentang sewa menyewa (*ijarah*) di antaranya adalah:

Skripsi dari Astika Nur Dianingsih (Institut Agama Islam Negeri Purwokerto), dengan judul: “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) kamar indekos (Studi kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)”. Skripsi ini memiliki fokus penelitian: bagaimana pandangan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa (*ijarah*) kamar indekos dikawasan Kampus IAIN Purwokerto.

Hasil dari penelitin tesebut adalah: dalam akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (*musta’jir*) dan bagi pemilik kamar indekos (*mu’jir*) tidak diperkenankan memasang tarif (*charge*) apabila pemanfaatan tersebut masih dalam batas kewajaran. Lain halnya dengan akad yang menjelaskannya, maka pihak pemilik kamar indekos (*mu’jir*) diperbolehkan untuk menerapkan sistem *charge* kepada pihak ketiga. Kedua akad yang digunakan dalam perjanjian sewamenyewa (*ijarah*) adalah sah baik menurut Hukum Islam maupun Hukum Indonesia.

Perbedaan penelitian Penulis dengan Peneliti ini adalah jika peneliti ini mengambil permasalahan adanya pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga, sedangkan peneliti lebih terfokus pada perjanjian awal yang tidak jelas tentang uang panjar dalam sewa menyewa.

Selanjutnya penelitian Khikmah Nurul Hidayah dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Dengan Sistem Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus Di Kembang Arum Kelurahan Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga).

Hasil penelitiannya adalah tinjauan hukum Islam terhadap akad sewa menyewa (Ijarah) dengan sistem pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos (studi kasus di Kembang Arum Kelurahan Dukuh Kecamatan Sidomukti Kota Salatiga) dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan sewa menyewa kamar kos-kosan dengan sistem pembayaran dengan uang muka para penyewa diwajibkan untuk membayarkan sejumlah uang dan segera melakukan pelunasan sesuai kesepakatan diawal. Sejatinya sewa menyewa (ijarah) dalam Islam diperbolehkan.

Adapun tinjauan hukum Islam terhadap sistem sewa menyewa (ijarah) dalam penyewaan kamar kos-kosan di Kembang Arum telah memenuhi syarat sah dan asas sewa menyewa (ijarah) yaitu asas al-hurriyah (kebebasan) dan ar-ridha (kerelaan), selanjutnya karena adanya kesepakatan sewa menyewa antara pemilik kos dan penyewa kos.

Sedangkan dalam urusan uang muka dalam sewa menyewa kamar kos yang ada di Kembang Arum adalah diperbolehkan asalhkan segala urusan sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan tidak mempersulit upaya dalam pelaksanaannya. Adapun hal itu bermaksud bahwa kegiatan dengan pembayaran uang muka sudah menjadi kebiasaan dalam sistem penyewaan kamar kos dan sudah disepakati antara kedua belah pihak yaitu pemilik dan para penyewa kamar kos yang terlibat dalam perjanjian. Serta dalam hal perjanjian tidak diperkenankan adanya unsur merugikan salah satu pihak.

Perbedaan penelitian Penulis dengan Peneliti ini hanya terfokus kepada sewa menyewa indekos, sedang penulis terfokus kepada sewa menyewa rumah di perumahan.

Skripsi Faizah Nurhayati Nim 09 220 050 dengan judul tinjauan hukum islam terhadap pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar kos (studi kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang), mahasiswa Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2014.

Hasil penelitian dari Faizah adalah pembayaran uang muka dalam penyewaan kos-kosan di Kelurahan Sumbersari RW 01 merupakan 'urf atau kebiasaan bagi pemilik kos yang menyewakan kamar kos-kosan dengan system pembayaran pertahun. Akad sewa-menyewa kamar kos-kosan dilakukan pemilik kamar kos-kosan dan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang sesuai dengan rukun dan syarat sewa-menyewa, sehingga hukumnya sah. Penerapan uang muka menurut Faizah ini boleh dilakukan, asalkan tidak ada yang dirugikan.

Persamaan penelitian yang penulis lakukan dengan Faizah ini adalah sama-sama meneliti tentang sewa-menyewa dengan uang muka. Sedangkan perbedaan penelitian yang penulis lakukan dengan Faizah adalah jika Faizah hanya melihat tentang sewa menyewa dengan uang muka, maka penulis meneliti tentang kedudukan uang muka yang hangus dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, serta dalam landasan hukum yang dipakai juga berbeda, Faizah memakai landasan hukum islam, penulis memakai landasan hukum adalah Fikih Muamalah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Selanjutnya, skripsi Aisyatun Nadlifah, NIM 04380035 dengan judul Tinjauan Hukum Islam terhadap Penerapan Panjar dalam sewa menyewa Rumah (Studi Kasus di Sapen Demangan Gondokusuma Yogyakarta), mahasiswa Jurusan Muamalat Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2009.

Hasil penelitian Aisyah tersebut adalah penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah di Sapen Demangan Gondokusumo Yogyakarta sudah lama

dilakukan. Akan tetapi belum ada pembuatan bukti yang otentik dalam pembayaran panjar melainkan penyewa diberi kuitansi ketika sudah menjadi penyewa saja.

Persamaan penelitian penulis dengan Aisyah adalah sama-sama membahas tentang uang muka/panjar dalam sewa-menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah penulis membahas tentang kedudukan uang muka yang hangus dalam sewa-menyewa tersebut, sedangkan Aisyah membahas tentang ada tidaknya pembuatan bukti otentik dalam pembayaran panjar dalam sewa-menyewa tersebut.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan) yang bersifat kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau tulisan dari manusia dan perilaku yang dapat diamati, pengumpulan data dilakukan wawancara secara mendalam dan metode lain yang dapat menghasilkan data yang bersifat mendeskriptifkan suatu gejala, fakta, peristiwa atau kejadian yang sedang atau sudah terjadi tentang sesuatu. (Sugiyono, 2012, p. 1)

Penelitian ini menggambarkan bagaimana kedudukan uang paskot dalam kontrak sewa rumah menurut Fikih Muamalah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Karena tujuannya untuk menggambarkan tentang kedudukan uang paskot dalam sewa kontrak sewa rumah menurut Fikih Muamalah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, untuk itu akan dipaparkan tentang pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, waktu dan tempat penelitian, metode penelitian dan analisis data.

B. Latar dan Waktu Penelitian

Latar tempat penelitian ini adalah Perumahan Elina Malana Ponco Batusangkar. Yang dilaksanakan sesuai jadwal penelitian di bawah ini:

**Tabel. 1
Jadwal Penelitian**

No	Kegiatan	Tahun 2018	Tahun 2019	Tahun 2020												Tahun 2021	
				Bulan													
				Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agst	Sep	Okt	Nov	Des		Jan
1	Penyusunan Proposal	√															
2	Seminar Proposal		√														
3	Penyusunan dan Pengumpulan Data			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	
4	Sidang Munaqasyah																√

C. Sumber Data

Data merupakan keterangan-keterangan tentang suatu hal, dapat berupa sesuatu hal yang diketahui atau yang dianggap atau anggapan. Atau suatu fakta yang digambarkan lewat angka, simbol, kode, dan lain-lain (Iqbal, 2002, p.82).

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumber datanya dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. *Data primer* adalah data yang diperoleh dari sumber pertama melalui prosedur dan teknik pengambilan data yang dapat berupa interview, observasi, maupun penggunaan instrumen pengukuran yang khusus dirancang sesuai dengan tujuannya (Saifuddin, 2005, p 36).. Sumber data primer dari penelitian ini adalah hasil wawancara yang dilakukan kepada narasumber yaitu pemilik kontrakan dan 5 (lima) orang penyewa yang pernah dan sedang melakukan kontrak sewa menyewa di Perumahan Elina di Malana.
2. *Data sekunder* adalah data yang diperoleh dari sumber tidak langsung yang biasanya berupa data dokumentasi dan arsip-arsip resmi (Saifuddin, 2005, p 36.). Sumber data sekunder dari penelitian ini adalah buku-buku, dokumen, peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penelitian Penulis.

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang sesuai dengan penelitian ini adalah metode wawancara. Metode wawancara atau interview adalah suatu metode yang dilakukan dengan jalan mengadakan jalan komunikasi dengan sumber data melalui dialog (Tanya-jawab) secara lisan baik langsung maupun tidak langsung. Lexy J Moleong mendefinisikan wawancara sebagai percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu (Meleong, 2004, 135)

Dalam hal ini Peneliti akan menggunakan metode wawancara langsung dengan sumber data primer sebagai subjek informan. Wawancara dilakukan kepada pemilik kontrakan dan 5 (lima) orang penyewa yang pernah dan sedang melakukan kontrak sewa menyewa di Perumahan Elina di Malana.

E. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain. (Sugiyono, 2009, p. 244)

Metode analisis data adalah suatu metode yang digunakan untuk mengolah hasil penelitian guna memperoleh suatu kesimpulan. Analisis data dilakukan setelah diadakannya wawancara dan pencarian artikel dan jurnal dengan situs internet. Dalam hal ini, penulis menggunakan analisis kualitatif untuk mendapatkan gambaran umum dari masalah yang diteliti. Adapun langkah-langkah dalam mengelola data deskriptif, yaitu:

1. Menghimpun sumber-sumber data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
2. Membaca sumber-sumber data yang telah dikumpulkan.
3. Membahas masalah-masalah yang diajukan
4. Menginterpretasikan berdasarkan pandangan pakar sehingga terpecah masalah.
5. Menarik kesimpulan akhir.

F. Teknik Penjamin Keabsahan

Setelah dilakukan pengumpulan data dalam bentuk wawancara, maka tahap selanjutnya adalah menjamin keabsahan data. Data yang telah berhasil digali, dikumpulkan, dan dicabut dalam kegiatan penelitian harus dipastikan ketepatan dan kebenarannya. Oleh karena itu setiap peneliti harus bias memilih dan menentukan cara-cara yang tepat untuk mengembangkan validitas data yang diperoleh.

Pengembangan validitas yang digunakan oleh peneliti adalah teknik triangulasi. Triangulasi dalam menguji kredibilitas sebagai pengecekan data dari berbagai sumber, cara, dan waktu. Sugiyono (2008 : 274). Jenis triangulasi yang cocok untuk penelitian ini adalah triangulasi sumber yaitu menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Misalnya membandingkan hasil pengamatan dengan wawancara, membandingkan antara apa yang dikatakan umum dengan yang dikatakan secara pribadi, membandingkan hasil wawancara dengan dokumen yang ada (Bachtiar, 2012, p. 56)

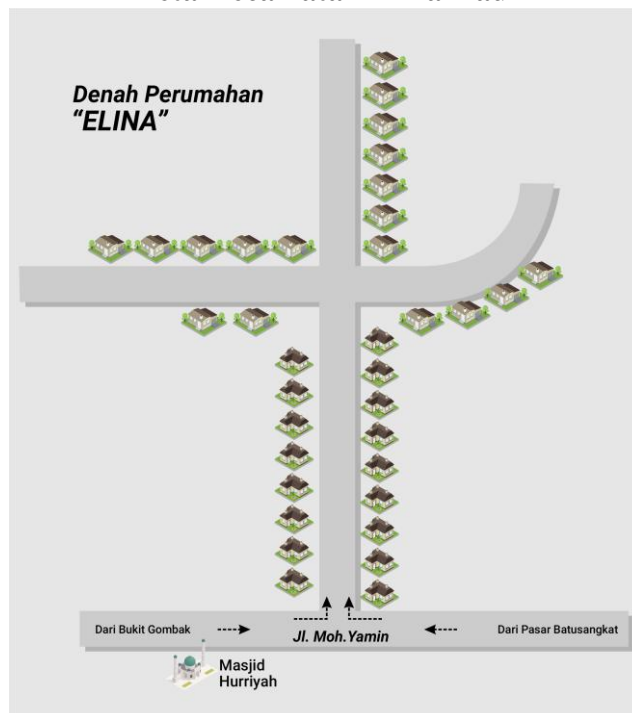
Jadi dalam penelitian ini triangulasi sumber yang digunakan adalah membandingkan pengamatan pada saat observasi awal dengan cara menjadi calon penyewa di perumahan Elina Malana Ponco dengan wawancara yang dilakukan kepada penyewa yang sudah dan sedang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah di perumahan Elina Malana Ponco.

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Tempat Penelitian

Perumahan Elina berada di kawasan nagari Baringin. Baringin merupakan salah satu [nagari](#) yang termasuk ke dalam wilayah kecamatan Lima Kaum, Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatra Barat, [Indonesia](#). Nagari ini terletak di dekat [Batusangkar](#), ibu kota dari kabupaten Tanah Datar. Nagari ini masuk dalam daftar 100 desa terbaik menurut Provinsi dan Kabupaten di Indonesia tahun 2018 yang dikeluarkan Kementerian Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi..denah dari Perumahan Elina Malana Ponco dapat dilihat dalam gambar di bawah ini:

Gambar. 1
Peta Kecamatan Lima Kaum



Sumber: Hasil Survey Penulis

Dari gambar di atas dapat dijelaskan bahwa Perumahan Elina berada di Jalan Muhammad Yamin yang terdiri dari 35 (tiga puluh lima) rumah yang

tesebar menjadi 4 (empat) bagian. Dari Jalan Muhammad Yamin, sebelah kiri terdapat 8 (delapan) rumah dan sebelah kanan terdapat 9 (sembilan rumah). Setelah rumah ke-8 (delapan) di sebelah kiri dan rumah ke-9 (sembilan) sebelah kanan, terdapat perempatan yang membagi Perumahan Elina menjadi persimpangan ke kanan terdapat 4 (empat) rumah dan persimpangan ke kiri terdapat 7 (tujuh) rumah, serta sisanya terdapat 7 rumah di arah Utara.

B. Praktik Sewa Menyewa Rumah Yang Memakai Sistem Uang *Paskot* di Perumahan Elina Malana Ponco.

Dalam hidup manusia ada beberapa hal yang harus dipenuhi, hal ini disebut dengan kebutuhan pokok. Kebutuhan pokok terdiri dari pangan, sandang dan papan. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, manusia senantiasa melakukan transaksi perekonomian, seperti untuk memenuhi kebutuhan akan makanan, manusia harus bisa memproduksi dan mengonsumsi makanan tersebut, maka muncullah istilah transaksi jual beli, begitu juga dengan kebutuhan akan sandang atau pakaian, manusia juga lebih sering menggunakan transaksi jual beli.

Adapun untuk memenuhi kebutuhan akan papan atau tempat tinggal, bagi sebagian masyarakat bisa menggunakan transaksi jual beli dan sebagian lagi juga menggunakan transaksi sewa menyewa. Dewasa ini, transaksi sewa menyewa sangat dibutuhkan oleh masyarakat, baik menyewa dalam jangka waktu pendek maupun jangka waktu panjang, oleh karena itu di kota-kota besar atau wilayah perkantoran banyak terdapat jasa penyewaan perumahan. Salah satu Alasan Perumahan Elina yang berlokasi di Malana Ponco membuka jasa sewa menyewa rumah adalah karena lokasi perumahan dekat dengan pasar dan dekat dengan perkantoran pemerintahan.

Dalam pelaksanaan akad atau perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Elina ini, pemilik perumahan meminta uang muka atau uang *paskot* kepada penyewa sebagai tanda bukti kesungguhan untuk menyewa rumah di perumahan tersebut. Alasan uang *paskot* diminta oleh pemilik

perumahan adalah untuk menjaga agar penyewa tidak beralih ke tempat sewa rumah lainnya. Uang *paskot* dimaksudkan sebagai pengikat si penyewa dengan pemilik rumah untuk melanjutkan perjanjian sewa menyewa. Menurut wawancara Penulis dengan pemilik perumahan Elina, disimpulkan ada dua bentuk uang *paskot* yang minta kepada si penyewa (N (pemilik perumahan), wawancara pribadi, 2020)

1. Uang *Paskot* Di Awal Perjanjian

Maksud uang *paskot* di awal perjanjian adalah ketika penyewa ingin melakukan transaksi sewa menyewa rumah dengan pemilik perumahan, pemilik perumahan memberikan penjelasan tentang aturan-aturan yang harus dipenuhi oleh penyewa, meliputi biaya penggunaan air dan listrik dikelola oleh pemilik perumahan, penyewa hanya memberikan sejumlah uang kepada pemilik perumahan. Pembayaran uang sewa dilakukan pertahunnya sebesar Rp. 5.500.000,-/tahun. (N (pemilik perumahan), wawancara pribadi, 2020)

Setelah penyewa menyanggupi aturan tersebut, penyewa dimintai uang sebesar Rp.100.000,- sebagai tanda bukti bahwa penyewa benar-benar ingin menyewa rumah di perumahan tersebut, jika kemudian si penyewa berubah pikiran dan tidak jadi menyewa rumah tersebut uang *paskot* sebesar Rp.100.000,- tersebut tidak bisa ditarik lagi. Dan jika penyewa menyanggupi untuk melakukan akad/perjanjian sewa menyewa uang tersebut juga tidak diakumulasikan dengan uang sewa, artinya si penyewa tetap membayar Rp.5.500.000,-/tahun. (N (pemilik perumahan), wawancara pribadi, 2020)

2. Uang *Paskot* Digabungkan Dengan Uang Sewa Menyewa

Dari uraian di atas, jika si penyewa memenuhi akad/perjanjian sewa menyewa dan menyepakati pembayaran uang sewa, si pemilik perumahan menyatakan bahwa uang Rp.5.500.000,-/tahun sudah termasuk uang *paskot* sebesar Rp.400.000,- yang mana uang *paskot* ini digunakan

untuk berjaga-jaga jika si penyewa membatalkan akad/perjanjian di tengah jalan. Misalkan penyewa di awal perjanjian menyewa rumah selama 1 (satu) tahun ternyata hanya memanfaatkan objek sewa 10 (sepuluh) bulan saja. Maka uang sewa Rp. 400.000,- di dalam uang sewa tersebut dijadikan kompensasi pembatalan tersebut dan kelebihan uang sewa tidak dikembalikan. Apabila masa sewa telah berakhir uang *paskot* tersebut juga tidak dikembalikan oleh pemilik perumahan, hal ini diketahui setelah perjanjian berlangsung, seakan-akan penyewa tidak mengetahui di awal perjanjian karena perjanjian dilakukan secara lisan. (Da On (penyewa rumah), wawancara pribadi, 2020)

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

Setelah perjanjian dan uang paskot diberikan oleh penyewa kepada pemilik rumah, perjanjian sewa menyewa sudah disepakati oleh kedua belah pihak, dalam praktik yang dilakukan ada 2 (dua) penyebab berakhirnya sewa menyewa rumah ini yaitu:

a. Berakhir Masa Perjanjian Sewa Menyewa

Pada praktik ini, perjanjian sewa menyewa sudah berakhir sesuai dengan perjanjian awal, akan tetapi penyewa tidak menerima uang paskot digabungkan dengan uang sewa serta uang paskot sebelum perjanjian disepakati. Menurut penyewa ini memberatkan penyewa karena asumsi penyewa pada saat itu adalah uang paskot dikembalikan karena di awal perjanjian uang paskot berfungsi untuk

berjaga-jaga, dan uang paskot yang digabung dengan uang sewa diketahui oleh penyewa setelah bulan kedua perjanjian berjalan (Wendi (penyewa), wawancara pribadi, 2020).

Hal ini juga dibenarkan oleh Mudasir, penyewa yang pernah melakukan perjanjian sewa menyewa di perumahan Elina, mudasir menyampaikan:

“Iya, saya juga seperti ini, dulu awalnya dibayar perbulan seperti sewa kos, pada awal perjanjian saya dimintai uang paskot Rp.100.000,- sebagai tanda jadi. Dan setelah saya menyepakati perjanjian saya dimintai uang Rp.700.000,- (pada saat itu perbulannya hanya Rp.350.000,-), saya pikir itu untuk 2 bulan berjalan. Tetapi pada bulan kedua saya berjalan, si pemilik meminta uang sewa lagi. Saya bilang kan sudah saya bayar di bulan pertama Rp700.000,-. Disahut pemilik uang sewa kan Rp.350.000,- dan yang Rp.350.000,- lagi untuk uang paskot kalau seandainya nanti bapak tidak penuh setahun menyewa, atau putus ditengah jalan”(Mudasari (ex-penyewa), wawancara pribadi, 2020)

Penyewa yang masih berlangsung perjanjian juga menyahuti dengan redaksi yang sama.

b. Penyewa Membatalkan Perjanjian Sebelum Masa Perjanjian Berakhir

Berdasarkan wawancara didapatkan informasi bahwa jika penyewa melakukan pembatalan perjanjian sebelum masa perjanjian berakhir, maka uang paskot dijadikan sebagai pengganti kerugian atas pembatalan perjanjian yang dilakukan oleh penyewa (Nilam (penyewa), wawancara pribadi, 2020)

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

dalam menggali informasi tentang perjanjian sewa menyewa seperti tidak melakukan perjanjian secara tertulis.

Berdasarkan tinjauan fiqh muamalah dari kejelasan dari syarat objek akad yang diperjanjika, salah satu syarat dari objek akad dalam ijarah atau sewa menyewa dalam fiqh muamalah adalah pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas. Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu antara kedua belah pihak atau dengan cara mengembalikan adat kebiasaan yang sudah berlaku agar tidak menimbulkan keraguan antara kedua belah pihak.

Menurut analisis Penulis dalam perjanjian sewa rumah di Perumahan Elina Malana Ponco, syarat atas kejelasan pembayaran uang sewa belum terpenuhi secara fiqh muamalah karena pemilik rumah tidak menjelaskan bahwa uang *panjar* digabung dengan uang sewa.

C. Tinjauan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Terhadap Uang *Paskot* Dalam Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Elina Malana Ponco

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42 tentang Perlindungan Konsumen, merupakan perkembangan yang sangat berarti dalam perkembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia, kerana merupakan undang-undang yang dinantikan sejak lama. Namun, hal ini bukan berarti bahwa sebelumnya tidak ada undang-undang yang memberikan perlindungan kepada konsumen, karena dalam penjelasan umum undang-undang itu sendiri tercatat 20 undang-undang sebelumnya yang memberikan perlindungan kepada konsumen.

Tujuan dari lahirnya UU ini adalah kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, dan meningkatkan keberdayaan konsumen untuk menuntut hak-haknya sebagai konsumen serta melindungi konsumen atas unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.

Dari wawancara di atas, jika di lihat dari tujuan UU Perlindungan Konsumen ada beberapa tujuan yang belum tercapai. Sebelum membahas lebih lanjut, tujuan UU Perlindungan Konsumen ada 6 (enam) yaitu:

- 7) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- 8) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa.
- 9) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen.
- 10) Menciptakan system perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.
- 11) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha.
- 12) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen. (Kansil.2013.215)

Dari keenam tujuan UU Perlindungan Konsumen, permasalahan di atas tidak memenuhi tujuan point (a) yaitu meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri. Analisis Penulis untuk tujuan ini, penyewa belum mampu secara mandiri untuk melindungi diri dari kejadian kurangnya informasi yang diberikan oleh pemilik perumahan atas objek sewa dan harga sewa yang ditawarkan.

Tujuan kedua yang belum terpenuhi adalah point (c), di sini penyewa belum bisa menuntut hak-haknya sebagai konsumen. Hak-hak konsumen yang belum bisa dituntut adalah hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi barang dan/atau jasa serta hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya

(UU Perlindungan Konsumen, Pasal 4), karena dalam permasalahan ini perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan dan penyewa tidak bisa menuntut karena tidak adanya bukti perjanjian tersebut.

Tujuan Ketiga, pada point d pasal 4 UU perlindungan konsumen juga belum terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa dengan menggunakan uang *paskot* di perumahan Elina Malana Ponco. Analisis Penulis adalah penyewa maupun pemilik rumah terbuka dalam klausul perjanjian yang dibuat baik secara lisan maupun tulisan.

Tujuan keempat, pada point e pasal 4 UU Perlindungan konsumen menjelaskan secara tersirat bahwa pelaku usaha dalam hal ini adalah pemilik rumah harus menyadari bahwa pentingnya perlindungan yang akan menumbuhkan sikap jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha. Hal ini menunjukkan bahwa setiap pelaku usaha memberikan penjelasan yang jelas dan apa adanya terhadap objek usaha dalam hal ini rumah kontrakan di perumahan Elina Malana.

Jadi Penulis menganalisis secara keseluruhan bahwa kedudukan uang *paskot* dalam sewa menyewa rumah di Perumahan Elina Malana Ponco ditinjau dari UU Perlindungan Konsumen belum bisa memenuhi beberapa poin dalam pasal 4 UU tersebut yang terjadi karena miskomunikasi dan perjanjian hanya dilakukan secara lisan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa karena tidak ada bukti yang bisa dijadikan kekuatan hukum jika terjadi wanprestasi.

D. Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Kedudukan Uang *Paskot* Dalam Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Elina Malana Ponco

Sewa menyewa dalam fiqh muamalah disebut dengan *ijarah*. dalam permasalahan yang penulis teliti, penulis menganalisis yang pertama sekali dari segi rukun dan syarat *ijarah*. rukun dan syarat *ijarah* yaitu *Aqid* (orang yang berakad) Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Menurut Juhur Ulama syarat dari orang yang berakad adalah kecakapan dalam

bertindak, Mazhab Syafi'iyah dan Hanabilah menambahkan orang yang melakukan akad harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar *mumayyi*

Sighat adalah Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut *sighat* akad (*sighatul-aqd*), terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Dalam hal ini pemilik dan konsumen melakukan perjanjian lisan dengan penggunaan uang *paskot*, uang *paskot* tersebut adalah uang yang dibayarkan pada awal perjanjian sewa menyewa rumah di perumahan Elina Jorong Malana Ponco, uang *paskot* ini secara tidak langsung mengikat konsumen dan pemilik dalam perjanjian karena tidak adanya perjanjian tertulis antara kedua belah pihak.

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

- 5) Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu Ijârah tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- 6) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu, manfaat dan pembyaran uang sewa yang menjadi objek sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.
- 7) Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya (Aditia, 2018, p. 32)

Dari rukun dan syarat sewa menyewa di atas, penulis menganalisis bahwa perjanjian sewa mnyewa rumah yang dilakukan di Perumahan Elina Malana Ponco telah memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa, untuk orang yang berakad adalah orang yang dewasa dan cakap bertindak, adanya *sighat* atau *ijab qabul* yang dilakukan secara lisan, dan objek akan jelas yaitu sebuah rumah serta upah atau harga sewa juga jelas sebesar Rp.5.500.000,-/tahun.

Analisi kedua, Penulis menganalisis dari segi uang panjar atau dalam fiqh muamalah disebut dengan *urbun*. Banyak ulama berbeda pendapat tentang uang muka tersebut. Uang panjar atau *paskot* dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu tidak dapat diminta kembali (Simorangkir,dkk, 2007:120).

Dalam Islam ada beberapa pendapat tentang uang panjar ini, Menurut Khutaibah para ulama tidak sependapat tentang bolehnya jual beli/sewa menyewa ini. Imam Malik, dan Imam Syafi'i menyatakan ketidaksahannya, karena adanya syarat *fasad* (rusak) dan adanya unsur *gharar* (spekulasi) dan juga jual beli ini termasuk karegori memakan harta orang lain dengan jalan bathil (Hidayah, 2017, p, 34).

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

Dari permasalahan yang Penulis teliti ada beberapa hal yang membuat uang *paskot* dalam permasalahan ini dibolehkan yaitu pada uang panjar di awal perjanjian sebesar Rp.100.000,- dan jika penyewa tidak menyanggupi untuk melanjutkan perjanjian uang panjar tersebut hangus. Hal ini didasari atas kompensasi waktu tunggu yang diberikan oleh pemilik rumah kepada si penyewa untuk memikirkan melanjutkan atau tidak perjanjian sewa menyewa rumah tersebut. Hal ini sesuai dengan argumentasi Ulama Maliki bahwa tidak memiliki batasan tertentu dalam *khiyar*, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan dari macam barang yang dijual (lama barang tidak boleh melebihi kebutuhan meneliti barang dagang), contoh satu atau dua hari untuk pakaian, satu bulan untuk rumah (Nurhayati, 2014, p. 36)

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

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
 تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

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

Jadi menurut Penulis, akad sewa menyewa rumah yang dilakukan di Perumahan Elina sudah sesuai dengan fiqh muamalah akan tetapi untuk ketentuan uang panjar dikategorikan belum memenuhi kriteria uang panjar dalam Islam dan masih belum masuk kriteria dari tujuan dan hak konsumen yang diatur oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan pada hasil penelitian di atas, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Elina dilakukan dengan menggunakan uang *paskot*, yang secara tidak langsung mengikat kedua belah pihak karena tidak menggunakan perjanjian secara tertulis.
2. Menurut Undang-undang perlindungan konsumen terhadap praktik sewa menyewa rumah di Perumahan Elina Malana penyewa tidak mampu melindungi diri dari kejadian kurangnya informasi dari pemilik perumahan atas objek sewa dan harga sewa yang ditawarkan karena perjanjian hanya dengan lisan oleh karena itu penyewa tidak bisa menuntut apabila adanya resiko terburuk dari perjanjian dan uang *paskot* yang diberikan.
3. Menurut *fiqh muamalah* akad sewa menyewa rumah yang dilakukan di Perumahan Elina sudah sesuai dengan *fiqh muamalah* akan tetapi untuk ketentuan uang panjar dikategorikan belum memenuhi kriteria uang panjar dalam Islam.

B. Saran

Dari penelitian ini, Penulis menyarankan kepada

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

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Aditia, Rendi. *Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa-Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen*. UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Ahmad, Muslich Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Al-Jaziri, Abd. Al-Rahman. *Fiqh 'Ala Madzahibil Arba'ah* Juz III. Mesir: Maktabah Tijariyah al-Kubro, 1969.
- Anshori, Abdul Ghoful. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Bachri, Bachtiar S. *Meyakinkan Validitas Data Melalui Triangulasi Pada Penelitian Kualitatif*. Jurnal Kurikulum dan Teknologi Pendidikan Fakultas Ilmu Pendidikan Universitas Negeri Surabaya. 2012
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Hariri, Wawan Muhwan. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004.
- Hasan, Iqbal. *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002
- Hasan, Iqbal. *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya* Jakarta:Ghalia Indonesia. 2002
- Helmi, Karim. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1993.
- HM, Muh. Said, Syafiah Sukaimi, Arridho Abduh. *Sistem Sewa Menyewa Rumah-Rumah Kos Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. Hukum Islam, Vol XIX 2019.
- Holijah. *Asas Kebiasaan Pemberian Uang Panjar Dalam Transaksi Jual Beli Era Pasar Bebas*. MIMBAR HUKUM Volume 31, Nomor 1, 2019
- IKAPI, Anggota. *Hukum Islam*. Bandung : Cv. Mandar Maju, 2002.

- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993.
- Krisyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Miru, Ahmad, and Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Nuranisah, Susilo Riwayadi dan Suci. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya: Sinar Terang, 2006.
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Perdata, Kitab Undang Undang Hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal.
- Ridwan, *Metode & Teknik Penyusunan Tesis*. Bandung: Alfabeta, 2006
- Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Simorangkir, J.C. T Dkk. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Simorangkir, J.C.T. *Kamus Hukum*, Cet II. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Sudibio, Subekti dan Tjitro. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradia Paramita, 2003.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta, 2012.
- _____. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2009.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- _____. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo, 2008.