



PEMBAYARAN UANG MUKA SEWA MENYEWAKAN RUMAH BERDASARKAN HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM

THE PAYMENT OF ADVANCE MONEY OF RENT HOUSE BASED ON CIVIL LAW AND ISLAMIC LAW

Awalil Putra

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Azhari Yahya

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Abstrak - Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan praktek penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah di Gampong Kajhu Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar, bagaimana pandangan hukum Perdata dan hukum Islam terhadap penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah. Data untuk penelitian ini dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan dikumpulkan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan karya ilmiah, sedangkan penelitian lapangan dilakukan dengan mewawancarai responden dan informan. Data dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam Hukum Perdata sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Penyewa maupun pemberi sewa yang membatalkan perjanjian dikategorikan sebagai pihak yang ingkar janji. Oleh karena itu kepada yang bersangkutan tidak diberikan hak untuk memiliki atau mengembalikan uang muka. Sedangkan dalam Hukum Islam sewa menyewa dijelaskan dalam Al-Qur'an dan Hadits. Dalam pandangan hukum Islam segala sesuatu keuntungan yang diperoleh dengan cara tidak semestinya tidak diperbolehkan untuk dimiliki. Dalam hal ini perbuatan tersebut dipandang tidak adil bagi penyewa karena pemilik rumah mengambil uang muka sedangkan penyewa belum pernah tinggal di rumah yang ingin disewakannya. Disarankan kepada ahli hukum untuk mensosialisasikan kepada masyarakat tentang perjanjian sewa menyewa. Dalam hal ini masyarakat hendaknya diberi pemahaman tentang perjanjian Perdata terutama yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa rumah. Kepada masyarakat juga disarankan agar membuat perjanjian secara jelas dalam bentuk tertulis. Untuk wilayah yang banyak melakukan sewa menyewa rumah disarankan kepada aparat gampong agar membuat suatu aturan yang sesuai dengan adat setempat.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Perdata, Hukum Islam

Abstract - The purpose of this study was to explain how to apply the advance money of rent house in Kajhu vilage-Baitussalam subdistricts, Great Aceh Districts; and how civil law and islamic law observed this situation. Data for this study were collected through library and field study. Library study was collected by reading the law regulations, books, and journals about the topic related to this study; while field study was conducted by interviewing respondents and informants. The data were analyzed by using qualitative analysis method. The result indicates that the civil law of rent house is regulated in article 1548 to 1600 of the Civil Code, the renter or the landlord who canceled out the agreements is called the broken promise. So that, the person who called the broken promise does not have proprietary or refunded payment of rent house in advance. Whereas the lease in islamic law is regulated in Al-quran and hadith. Al-quran and hadith said that all of profit which is earned by the wrong way cannot be owned. In this case, the deed is not fair for the renter because the landlord took the lease before the renter lived in that house. It is recommended that the jurists should educate the society about the lease agreements and provide the society knowledge about civil agreements especially the lease agreements. In addition, to the landlord must have clear agreements which is written in paper. Finally, the vilage officials should make the rules which is inline with the local tradition.

Keywords: Lease, Civil, Islamic Law

PENDAHULUAN

Rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan mendasar yang harus terpenuhi. Tanpa adanya rumah sebagai tempat tinggal, maka manusia tidak akan dapat hidup secara layak. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 Undang-undang Republik Indonesia Nomor

44 Tahun 1999 tentang Perumahan dan Pemukiman, bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga.

Dalam sewa menyewa rumah, sistem penyewaannya ada yang pertahun dan ada juga yang dua tahun. Dalam KUHPerdara perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Sewa menyewa meliputi perbuatan dua belah pihak secara timbal balik, dimana pihak yang menyewakan benda disebut yang menyewakan dan pihak yang memakai benda disebut penyewa. Oleh karena itu penyewa memiliki tanggung jawab terhadap hal yang terjadi atas barang yang disewakan atau yang diperjanjikan. Dalam praktek sehari-hari sebelum perjanjian sewa itu berlangsung biasanya pihak yang menyewakan memberikan panjar atau uang muka sebagai tanda jadi.

Dalam hukum Islam juga diatur tata cara sewa menyewa atau *ijarah*. *Ijarah* atau sewa menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil mamfaat dengan jalan penggantian. Bertransaksi dengan akad *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Akad *ijarah* dapat dikatakan sebagai akad yang menjualbelikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Tujuan akad *ijarah* dari pihak penyewa adalah pemamfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, *ijarah* bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.¹

Dari penelitian yang dilakukan di Gampong Khaju Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar, penulis menemukan berbagai kasus yang menarik yang timbul dalam transaksi sewa menyewa rumah dengan menggunakan uang muka yang ada di masyarakat saat ini. Adapun kasus-kasus tersebut diuraikan adalah sebagai berikut:

1. Haditia Dermawan (Penyewa) dan Wisno (Pemberi Sewa)

Dalam kasus ini, Haditia Dermawan selaku penyewa menyewakan rumah milik Bapak Wisno selaku pemberi sewa dengan harga yang telah disepakati yaitu 4 juta rupiah. Penyewa memberikan uang muka sebesar 1 juta rupiah sebagai tanda jadi penyewaan rumah tersebut, pemberi sewa sepakat dengan uang muka 1 juta rupiah yang diberikan oleh penyewa sebagai tanda jadi penyewaan dengan syarat sisanya 3 juta rupiah harus dilunasi pada saat penyewa menempati rumah tersebut.

¹Ghufran A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Konstektual*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002, hal.188.

Sehari setelah penyerahan uang muka oleh penyewa ke pemberi sewa rumah, penyewa berubah pikiran membatalkan sewa menyewa rumah karena penyewa mendapat informasi bahwa daerah rumah yang akan disewanya tersebut rawan terjadinya pencurian. Pembatalan sewa menyewa rumah itu melalui pembicaraan lewat telepon, penyewa mengatakan kepada pemberi sewa bahwasanya penyewa tidak jadi menyewa rumah pemberi sewa dan penyewa meminta uang muka yang telah diberikannya untuk dikembalikan karena pada saat penyerahan uang muka tidak ada perjanjian bahwa jika penyewa membatalkan sewa menyewa uang muka tersebut menjadi milik pemberi sewa. Pemberi sewa tidak mau mengembalikan uang muka tersebut karena pemberi sewa merasa telah dirugikan oleh penyewa.

2. Rahmatin Syandra Utama (Penyewa) dan Nuril Mahadi (Pemberi Sewa)

Dalam kasus ini, Rahmatin Syandra Utama selaku penyewa menyewakan rumah milik Bapak Nuril Mahadi dengan harga yang telah disepakati yaitu 5 juta rupiah. Penyewa memberikan uang muka sebesar 1 juta rupiah sebagai tanda jadi penyewaan rumah tersebut, pemberi sewa sepakat dengan uang muka 1 juta rupiah yang diberikan oleh penyewa sebagai tanda jadi penyewaan dengan syarat sisanya 4 juta rupiah harus dilunasi pada saat penyewa menempati rumah tersebut.

Sebelum penyewa menempati rumah yang akan disewakannya, penyewa membatalkan sewa rumah tersebut karena penyewa disuruh tinggal di rumah saudaranya yang kosong dikarenakan saudaranya pindah tugas keluar kota. Penyewa menelpon pemilik rumah untuk meminta kembali uang muka yang telah diberikannya dulu, namun pemilik rumah tidak mau mengembalikan uang mukanya karena pemilik rumah merasa telah dirugikan dari pembatalan sewa menyewa ini.

Dari beberapa permasalahan mengenai sewa menyewa dengan uang muka, maka penulis tertarik untuk meneliti “Pembayaran Uang Muka Sewa Menyewa Rumah Berdasarkan Pandangan Hukum Perdata Dan Hukum Islam Di Gampong Khaju Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar”.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimanakah penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah di Gampong Khaju Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar ?

- b. Bagaimana pandangan hukum Perdata dan Hukum Islam terhadap penerapan uang muka dalam sewa menyewa rumah yang terjadi di Gampong Khaju Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar ?

METODE PENELITIAN

Lokasi dan populasi penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah Gampong Khaju Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar. Alasan dipilihnya Gampong Khaju Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar karena adanya pihak penyewa rumah melakukan sewa menyewa menggunakan uang muka.

- b. Populasi Penelitian

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pihak yang menyewakan rumah dan penyewa rumah.

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan(*library research*) dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku teks, teori-teori, artikel-artikel, tulisan-tulisan ilmiah yang ada hubungannya dengan penelitian ini. Penelitian lapangan(*field research*) dilakukan untuk memperoleh data primer yaitu dengan cara mewawancarai responden yang terlibat dengan perjanjian sewa menyewa rumah menggunakan uang muka.

Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan kemudian data dianalisis melalui metode kualitatif, maksudnya suatu penelitian yang dihasilkan data yang berupa wawancara dan bahan tertulis baik bahan primer maupun bahan sekunder sehingga diperoleh kejelasan terhadap suatu kebenaran, disamping diperoleh gambaran baru ataupun menguatkan suatu gambaran yang telah ada.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Sewa Menyewa di Gampong Kajhu Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar

Berdasarkan keterangan dari sekretaris gampong Kajhu Bapak H. Samsudin, S.H., sekitar kurang lebih 75% (tujuh puluh lima persen) rumah di gampong kajhu adalah rumah yang disewakan. Banyak rumah yang disewakan; tetapi tidak terdaftar jumlah rumah tersebut.

Gampong Khaju memiliki 11 dusun, setiap dusun banyak rumah yang disewakan dan kebanyakan penyewa adalah para mahasiswa/mahasiswi yang kuliah di daerah Darussalam dan ada juga penyewa keluarga.

Rumah-rumah yang disewakan di Gampong Khaju biasanya disewa dengan hitungan pertahun, dan biasanya dari awal diperjanjikan akan menyewa rumah untuk berapa tahun oleh penyewa dan pemberi sewa. Perjanjian sewa-menyewapun dilakukan dengan cara sederhana dengan prinsip saling percaya, hanya dilakukan antara penyewa dan pemberi sewa saja tanpa melibatkan pihak lain.

Masalah sewa menyewa rumah, biasanya tidak melibatkan perangkat gampong terkecuali masalah jual beli. Sewa menyewa rumah hanya melibatkan antara penyewa dengan pemilik rumah. Sebelumnya ada warga yang melaporkan ke kantor gampong/desa masalah batalnya perjanjian sewa menyewa rumah, tetapi perangkat gampong tidak tahu menahu karena sebelumnya pada saat melakukan perjanjian sewa menyewa tidak pernah melapor ke kantor gampong/desa, tetapi kalau pernah melapor ke kantor gampong/desa maka perangkat atau aparatur gampong akan memanggil penyewa dan pemilik rumah.²

Berikut kasus sewa menyewa yang terjadi di Gampong Khaju:

- a. Kasus Haditya Dermawan (penyewa) dan Wisno (pemberi sewa) di dusun khaju mutiara cemerlang, gampong khaju.

Kepala dusun mutiara cemerlang yaitu Bapak Syarifuddin AR menerangkan bahwa di Dusun Mutiara Cemerlang sudah sering terjadi transaksi sewa menyewa rumah dan transaksi hanya dilakukan antara si penyewa dengan si pemilik rumah, tidak melibatkan kepala dusun maupun perangkat dusun, tetapi menurut kepala dusun setidaknya harus mengetahui kepala dusun dan perjanjian yang biasanya dilakukan adalah perjanjian secara lisan.³

Uang muka diberikan untuk tanda jadi sewa-menyewa sebagai pengikat bagi penyewa yang bersungguh-sungguh ingin menyewa rumah tersebut, uang muka diberikan jika telah terjadi kesepakatan antara penyewa dan pemberi sewa. Tidak ada aturan baku berapa banyak uang muka, besaran uang mukapun disesuaikan dengan kesepakatan para pihak.

Dari keterangan saudara Haditya Dermawan, diketahui bahwa pertama orang tua penyewa menelpon Bapak Apri menanyakan rumah untuk disewakan, Bapak Apri menjawab bahwa ada rumah yang disewakan di Dusun Mutiara Cemerlang ini. Setelah itu orang tua penyewa beserta penyewa tersebut pergi menjumpai Bapak Apri dan pergi bersama-sama

²Wawancara dengan Bapak H. Samsudin, S.H., sekretaris Gampong Khaju, Tanggal 8 Agustus 2016.

³Wawancara dengan Bapak Syarifuddin AR kepala Dusun Mutiara Cemerlang, Tanggal 7 Agustus 2016.

melihat rumah yang mau disewakan tersebut. Sesampai di rumah tersebut, Bapak Apri mengatakan kepada Bapak Wisno selaku pemilik rumah bahwa saudara Haditya Dermawan mau menyewakan rumah bapak. Setelah itu Bapak Apri langsung menyuruh pemilik rumah membicarakan syarat atau ketentuan sewa menyewa rumah. Pemilik rumah menawarkan kepada penyewa untuk sewa dua tahun terus, penyewa mengatakan cukup hanya setahun saja,, nanti kalau dibutuhkan disambung lagi. Pemilik rumah menyetujui sewa rumahnya satu tahun, setelah itu pemilik rumah mengatakan harga sewa rumah satu tahun Rp. 5.000.000 dan meminta uang panjar untuk tanda jadi sewa. Penyewa menyerahkan uang panjar sebesar Rp. 1.000.000 dan sisanya dibayar setelah penyewa menempati rumah tersebut. Setelah penyewa memberi uang panjar ke pada pemilik rumah, penyewa langsung pulang kerumahnya.⁴

Pemilik rumah yaitu Bapak Wisno mengatakan, bahwa pada hari Kamis sebelum saudara Haditya Dermawan melihat rumah yang akan disewakannya, sudah ada yang duluan melihat dan akan menyewakan rumah tersebut yaitu anggota Koramil Baitussalam. Tiba-tiba Bapak April datang ke rumah Bapak Wisno beserta orang yang mau sewa dengan cara memaksa. Sedangkan Bapak Wisno dengan anggota Koramil yang sudah duluan melihat dan ingin menyewa rumahnya hanya melalui ucapan lisan dan belum pasti akan menyerahkan uang panjarnya, tetapi sudah ada janji akan memberikan uang panjarnya pada hari Senin dikarenakan pada hari Sabtu dan Minggu Bank tutup. Karena keadaan disini sudah mendesak, Bapak Wisno memberikan sewa rumahnya kepada Haditya Dermawan.⁵

Alasan terjadinya pembatalan sewa-menyewa rumah tersebut adalah ketika penyewa sampai di rumahnya, penyewa mengatakan kepada orang tuanya bahwa dia takut tinggal di rumah yang akan disewakannya itu karena daerah rumah yang disewakan itu rawan terjadi pencurian, belakang rumah tersebut juga gelap dan banyak semak-semak, jarak rumah yang disewakannya itu berjauhan dengan rumah yang lainnya dan penyewa ini takut nanti setelah dia tinggal di rumah itu banyak pencuri masuk ke dalam rumahnya.

- b. Kasus Rahmatin Syandra Utama (penyewa) dan Nuril Mahadi (pemberi sewa) di Dusun Khaju Indah, Gampong Khaju.

Dalam kasus ini penyewa sendiri yang mencari rumah sewa, penyewa melihat ada sebuah rumah yang di depan rumah itu tertulis rumah ini disewakan dan disitu juga tertera nomor telepon pemilik rumah. Penyewa menghubungi pemilik rumah dan menanyakan

⁴Wawancara dengan penyewa yaitu Haditya Dermawan, Tanggal 6 Agustus 2016.

⁵Wawancara dengan Bapak Wisno pemberi sewa, Tanggal 6 Agustus 2016.

apakah rumah bapak disewakan, pemilik rumah mengatakan Ya rumah saya sewakan, penyewa mengatakan kepada pemilik rumah bisa saya lihat rumahnya sekarang, pemilik rumah mengatakan bisa dan pemilik rumah menyuruh penyewa untuk menunggu di depan rumah yang akan disewakannya itu.

Setelah beberapa menit tibalah pemilik rumah, pemilik rumah menyalami penyewa dan mengajak penyewa untuk melihat keadaan dalam rumah hingga seluruh perkarangan. Setelah penyewa melihat keadaan rumah yang akan disewakannya itu, penyewa mengatakan bahwa penyewa tertarik untuk menyewakan rumah pemberi sewa dan menanyakan harga sewa selama satu tahun. Pemilik rumah mengatakan harga sewa selama satu tahun adalah Rp. 5.000.000, penyewa menyepakati harga sewa tersebut dan mengatakan kepada pemilik rumah bahwa penyewa mulai menempati rumahnya di awal bulan September dan meminta penghitungan sewanya juga diawal bulan September. Pemilik rumah menyepakati keinginan penyewa untuk tinggal dan penghitungan tinggal dirumah tersebut di awal bulan September dengan syarat penyewa harus memberikan uang muka minimal Rp. 1.000.000 sebagai tanda sewa menyewa dan sisanya harus dilunasi diawal penyewa menempati rumah tersebut.

Alasan terjadinya pembatalan sewa menyewa itu adalah kira-kira 5 hari setelah penyewa menyepakati sewa menyewa rumah, penyewa kembali menghubungi saya untuk meminta uang muka yang telah diberikannya pada saat perjanjian sewa menyewa dulu dikembalikan, penyewa itu mengatakan bahwa dia disuruh tinggal di rumah saudaranya karena saudaranya pindah tugas keluar kota. Saya mengatakan kepada penyewa itu, dulu penyewa telah menyepakati perjanjian sewa menyewa rumah, jadi saya tidak bisa mengembalikan uang muka yang telah penyewa berikan karena saya telah dirugikan dengan pembatalan sewa menyewa ini. Selama 5 hari ini setelah penyewa menyepakati sewa menyewa rumah saya, ada juga orang yang menanyakan kepada saya apakah rumah saya disewakan atau tidak, saya mengatakan bahwa rumah ini sudah disewakan oleh penyewa tersebut. Jadi saya tidak bisa mengembalikan uang muka itu karena kedepannya belum tentu ada yang menyewakan rumah saya lagi.⁶

2. Pandangan Hukum Perdata dan Hukum Islam Terhadap Uang Muka Dalam Sewa Menyewa Rumah

a. Pandangan Hukum Perdata

⁶ Wawancara dengan Bapak Nuril Hamadi pihak yang menyewakan rumah, tanggal 23 Januari 2017.

Mengenai aturan hukum sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata BAB VII Sewa Menyewa. Pengertian Sewa menyewa disebutkan dalam Pasal 1548 KUHPerdata Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Selanjutnya kewajiban bagi pihak pemberi sewa dalam Pasal 1550 KUHPerdata disebutkan bahwa pihak yang menyewakan karena sifat perjanjian dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa kewajiban itu timbul tanpa perlu harus adanya diperjanjikan terlebih dahulu. Poin ke tiga dari pasal di atas jelas bahwa pemberi sewa wajib menjamin ketentraman dari barang (rumah) yang disewakan.

Berkaitan dengan hak penyewa untuk mendapatkan ketentraman dalam menikmati barang yang disewakan tidak terlaksana atau terganggu. Maka dengan alasan itu pihak penyewa ingin membatalkan perjanjian sewa-menyewa rumah, pihak penyewa merasa takut untuk menghuni rumah yang disewakan setelah mendapatkan informasi bahwa daerah tersebut tidak aman atau rawan pencurian.

Dikarenakan hak penyewa sudah dilanggar, maka hal tersebut kiranya juga melanggar syarat sahnya perjanjian berupa sepakat kedua belah pihak. Untuk itu jika syarat sepakat itu tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian itu dapat dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa meminta persetujuan pihak lainnya. Hal mana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang akan dibahas pada bagian selanjutnya.

Suatu perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari Pasal di atas jelas bahwa perjanjian terjadi apabila salah satu orang atau lebih sudah sepakat melakukan perjanjian dengan orang lain atau lebih. Jika dikaitkan dengan apa yang telah penulis teliti terhadap kedua perkara di lapangan, pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan dan penyewa awalnya sudah sepakat untuk melakukan perjanjian sewa

menyewa rumah, dan penyewa sendiri sudah memberi uang muka sebagai tanda jadi sewa menyewa tersebut.

Untuk sahnya suatu perjanjian itu sendiri dalam Pasal 1320 KUHPerdara diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Maksud dari syarat sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal dalam perjanjian tersebut. Berkaitan dengan syarat ini dapat pula dihubungkan dengan maksud dari Pasal 1321 KUHPerdara Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Selanjutnya berkaitan dengan syarat sah yang kedua yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Untuk penjelasan maksud dari syarat ini, mengacu pada Pasal 1329 Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.

Mereka yang dianggap tidak cakap itu oleh Undang-undang dimuat dalam Pasal 1330 Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah; anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Syarat sah perjanjian yang ketiga berkaitan dengan suatu hal tertentu, mengenai hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdara. Pasal 1332 Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan. Pasal 1333 Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Terakhir syarat sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal/ diperkenankan. Maksud dari syarat ini adalah suatu perjanjian itu yang tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Pasal 1338 KUHPerdara mengatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat

ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian yang telah disepakati sebelumnya dan akhirnya salah satu pihak membatalkan perjanjian tersebut. Berarti pihak yang membatalkan itu telah melakukan wanprestasi, untuk itu dia harus menanggung resiko akibat perbuatan wanprestasinya tersebut. Dalam hal ini pihak yang menyewa rumah menginginkan tidak dikembalikannya uang muka yang telah diterimanya sebagai resiko akibat perbuatan wanprestasi dari penyewa rumah.

Berkaitan dengan uang muka juga diatur dalam Pasal 1464 KUHPerdara yang mengatakan bahwa jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Dari pasal di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa jika suatu perjanjian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka pihak yang membatalkan perjanjian tersebut tidak berhak menentukan pengembalian atau memiliki uang panjar tersebut. Oleh karena itu hak untuk menentukan uang panjar tersebut diberikan kepada pihak lain yang tidak membatalkan perjanjian tersebut, apakah untuk memiliki atau untuk mengembalikannya.

Berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, pihak yang membatalkan perjanjian sewa-menyewa rumah adalah pihak penyewa, maka pihak penyewa tidak berhak menentukan pengembalian atau memiliki uang muka tersebut. Jadi pihak pemberi sewa oleh karena pembatalan bukan dilakukan olehnya diberikan hak untuk menentukan uang muka untuk dimilikinya atau dikembalikan.

b. Pandangan Hukum Islam

Selain dituntut untuk berbuat jujur dalam melakukan suatu perjanjian sesungguhnya islam juga menganjurkan untuk melakukan suatu perjanjian itu dengan tertulis dan dihadiri pula oleh saksi. Hal ini semata untuk menghindari terjadinya perselisihan dan menjaga para pihak dari fitnah dan kerugian diantara keduanya

Hukum islam juga mengatur perihal perikatan dan perjanjian, atau secara lebih luas dalam islam dikenal dengan istilah muamalah. Al-Quaran surah An-Nisa ayat 29:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Dalam ayat di atas disebutkan bahwa perniagaan (perikatan) itu dilakukan harus dengan suka-sama suka diantara para pihak. Dilarang diantara mereka saling berselisih atau saling bermusuhan karena perniagaan itu.

Dari permasalahan yang diteliti, perselisihan terjadi ketika pihak penyewa rumah membatalkan untuk menyewa rumah sedangkan ia telah membayar sebagian uang sewa sebagai uang muka untuk menyewa rumah tersebut. Karena pembatalan itu oleh pihak pemilik rumah tidak mau mengembalikan uang muka yang telah diterimanya meskipun sewa rumah dibatalkan.

Pandangan islam dalam hal ini tentu saja tidak membenarkan penyewa rumah untuk mengambil uang muka yang telah diberikan tersebut. Bahwa uang itu bukan merupakan haknya karena rumah itu sendiri tidak jadi disewa, dan belum ditempati oleh penyewa rumah. Jika uang muka yang merupakan sebagian dari uang sewa rumah untuk setahun itu tidak dikembalikan, berarti penyewa telah membayar sewa terhadap rumah yang tidak jadi disewanya dan samasekali belum ditempatinya.

Selanjutnya mengenai aturan hukum sewa menyewa dalam hukum islam diatur pula dalam Al-qur'an dan Hadits Nabi SAW. Firman Allah dalam Al-qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 yang artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal didalamnya.(Q.S. AL-BAQARAH, 275).”

Jadi dari ayat tersebut di atas dapat kita kaitkan dengan apa yang terjadi di lapangan yang telah penulis teliti bahwa pemilik rumah sudah tergolong orang-orang yang riba, karena pemilik rumah telah mengambil uang sewa yang telah batal sebelum penyewa menempati rumah yang akan disewakannya itu. Jadi menurut penjelasan ayat diatas pemilik rumah harus mengembalikan uang sewa tersebut.

Hadits Nabi yang artinya: “Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering”. (H.R Ibnu Majah).

Hadits diatas menjelaskan bahwa Nabi Muhammad SAW selalu memberikan upah setelah kerjaannya selesai. Jika dikaitkan dengan apa yang telah penulis teliti dilapangan,

bahwa di dalam perjanjian yang dilakukan oleh antara pemilik rumah dan penyewa uang muka sewa telah diberikan pada saat perjanjian dan tidak dikatakan jika perjanjian batal maka uang muka hangus atau menjadi milik si pemilik rumah.

Hadits Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Imam Bukhori yang artinya: “Segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam Kitab Allah (Hukum Allah) adalah batal, sekalipun sejuta syarat” (HR Bukhori).”

Hadits ini menjelaskan tentang perjanjian yang diadakan oleh para pihak bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syari’ah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syari’ah adalah tidak sah dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian tersebut atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum syari’ah, maka perjanjian yang diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

Berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti dikaitkan dengan hadits diatas, bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan telah memenuhi syarat hukum syari’ah dan pada akhirnya perjanjian dibatalkan oleh penyewa sebelum penyewa menempati rumah yang akan disewakannya itu. Perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak menggunakan uang muka sebagai tanda sahnya perjanjian. Perjanjian telah batal sebelum penyewa menempati rumah tersebut, maka jika kita kaitkan dengan hadits diatas maka pemilik rumah harus mengembalikan uang muka penyewa yang telah diberikan sebelumnya karena jika pemilik rumah tidak mengembalikan uang muka tersebut maka pemilik rumah telah melanggar hukum syari’ah.

KESIMPULAN

Pada dasarnya uang muka dalam sewa menyewa rumah diberikan untuk tanda jadi sewa sebagai pengikat diri penyewa untuk menyewa rumah. Kebiasaan masyarakat dalam sewa menyewa sering dilakukan dengan prinsip kepercayaan, sehingga tidak diperjanjikan secara lisan maupun tulisan. Dalam kasus-kasus yang diteliti di atas penyewa meminta pengembalian uang muka yang telah diberikannya kepada pemilik rumah karena perjanjian sewa menyewa tidak jadi diteruskan. Namun pihak yang menyewakan tidak bersedia mengembalikannya karena dianggap pihak penyewa telah melakukan wanprestasi.

Dalam ketentuan Hukum Perdata pihak yang membatalkan sewa rumah tersebut baik penyewa maupun pemberi sewa dianggap pihak yang mengingkari janji, sehingga terhadap

pihak yang ingkar tersebut tidak diberikan hak kepadanya untuk memiliki atau mengembalikan uang muka. Sebaliknya hak tersebut diberikan kepada pihak yang tidak ingin membatalkan perjanjian tersebut. Kemudian dalam pandangan hukum Islam segala sesuatu keuntungan yang diperoleh dengan tidak semestinya tidak diperbolehkan. Perbuatan tersebut adalah suatu perbuatan yang dipandang tidak adil jika pemilik rumah mengambil uang muka sedangkan penyewa sendiri belum pernah tinggal di rumah yang ingin disewakannya tersebut. Meskipun yang membatalkan sewa adalah pihak penyewa sendiri, namun dia memiliki alasan berkaitan dengan ketidaknyamanan di lokasi rumah tersebut. Hal semacam ini bisa dianggap sebagai *khiyar*.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Faizah Nurhayati, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos di Kelurahan Sumber Sari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang*, Skripsi Fakultas Syariah, UIN Maliki Malang, 2014.
- Ghufran A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Konstektual*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, diterjemahkan Abu Usamah Fakhtur Rokhman, Jakarta, Pustaka Azzam, 2007.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Alumni, 1992.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung, CV Pustaka Setia, 2001.
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, diterjemahkan Nor Hasanuddin, Jakarta, Pena Pundi Aksara, 2007.
- Sohari Sahrani dan Hj. Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bandung, Ghalia Indonesia.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010.