

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan pendidikan tinggi di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang signifikan.¹ Perguruan tinggi tidak hanya berperan sebagai lembaga pendidikan, tetapi juga sebagai pusat kegiatan sosial dan ekonomi yang memberikan dampak terhadap perkembangan wilayah di sekitarnya. Bertambahnya jumlah mahasiswa yang berasal dari berbagai daerah turut meningkatkan mobilitas pendidikan serta kebutuhan akan berbagai fasilitas penunjang, termasuk hunian sementara bagi mahasiswa yang menempuh studi di luar daerah asalnya.²

Kebutuhan akan tempat tinggal bagi mahasiswa menjadi salah satu faktor penting yang mendukung kelancaran aktivitas akademik. Mahasiswa yang berasal dari luar kota atau luar pulau memerlukan tempat tinggal yang dekat dengan kampus agar dapat mengikuti kegiatan perkuliahan dengan lebih mudah dan efisien.³ Hunian sementara seperti kos menjadi pilihan yang paling banyak digunakan karena menawarkan biaya yang relatif terjangkau serta fleksibilitas

¹ Teknologi Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Sekretariat Jenderal Pusat Data dan Teknologi Informasi, *Ikhtisar Data Pendidikan Tinggi 2022-2023* (Jakarta: Pusat Data dan Teknologi Informasi Sekretariat Jenderal Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi, 2023), 18-30.

² Septi Fitriana et al., “Transformation of Higher Education Policy: A Literature Study on the Shift from Kampus Merdeka to Diktisaintek Berdampak,” *TOFEDU: The Future of Education Journal* vol. 4, no. 5 (2025): 1278–1284, <https://journal.tofedu.or.id/index.php/journal/index>.

³ Andi Syahraeni, “Problematika Akad Sewa Menyewa Kamar Kos (Studi Terhadap Mahasiswa Penyewa Kamar Kos di Kelurahan Kabonena Kecamatan Ulujadi)” (Universitas Islam Negeri (UIN) Datokrama Palu Sulawesi Tengah, 2024).

dalam jangka waktu sewa.⁴

Fenomena perkembangan kos juga terjadi di berbagai kawasan pendidikan di Indonesia, termasuk di wilayah Madura. Keberadaan perguruan tinggi yang berkembang pesat menyebabkan meningkatnya kebutuhan tempat tinggal bagi mahasiswa, sehingga mendorong tumbuhnya berbagai usaha kos di sekitar kampus. Kondisi tersebut menimbulkan hubungan ekonomi sekaligus hubungan hukum antara pemilik kos dan mahasiswa sebagai penyewa kamar kos.

Universitas Trunojoyo Madura yang berada di Kabupaten Bangkalan merupakan salah satu perguruan tinggi yang mengalami perkembangan yang cukup pesat. Kondisi ini ditandai dengan meningkatnya jumlah mahasiswa yang berasal dari berbagai wilayah di Indonesia. Bertambahnya jumlah mahasiswa berdampak pada meningkatnya kebutuhan kos di sekitar kampus sebagai sarana penunjang kegiatan perkuliahan.⁵

Hubungan antara pemilik kos dan penyewa kamar kos merupakan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Kedua belah pihak wajib memenuhi hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Keberadaan perjanjian dalam suatu transaksi bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta

⁴ Risqi Fajar Ramadhan, “Analisis pengaruh harga, fasilitas, dan lokasi terhadap keputusan sewa kos karyawan pt ungaran sari garment pringapus” (Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman GUPPI UNDARIS, 2025).

⁵ Endy Susanto, “Analisis Manajemen Strategi di Pendidikan Tinggi Menggunakan SWOT (Studi Kasus Pada Universitas Trunojoyo Madura),” *Jurnal Manajemen dan Bisnis Equilibrium* vol 6, no. 2 (2020): 148.

menjamin perlindungan terhadap kepentingan para pihak yang terlibat.⁶

Akan tetapi, dalam praktiknya perjanjian sewa kos di masyarakat kerap dilakukan secara sederhana tanpa kontrak tertulis yang jelas. Kesepakatan antara pemilik kos dan mahasiswa umumnya hanya dilakukan secara lisan dengan menentukan harga sewa dan jangka waktu tinggal. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum apabila di kemudian hari terjadi perselisihan.⁷

Observasi awal yang dilakukan di sejumlah rumah kos di sekitar lingkungan Universitas Trunodjoyo Madura menunjukkan bahwa sebagian besar transaksi sewa kos masih berlangsung secara informal. Pemilik kos dan mahasiswa pada umumnya hanya menyepakati harga sewa kamar dan waktu pembayaran, tanpa adanya perjanjian tertulis yang mengatur secara rinci mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.⁸

Salah satu praktik yang kerap ditemukan dalam perjanjian sewa kos adalah pembayaran uang muka sebagai syarat pemesanan kamar. Uang muka dibayarkan oleh calon penyewa untuk memastikan bahwa kamar yang dipesan tidak disewakan kepada pihak lain sebelum masa sewa dimulai. Akan tetapi, beberapa pemilik kos menetapkan bahwa uang muka yang telah dibayarkan penyewa tidak dapat dikembalikan (*non-refundable*) apabila terjadi pembatalan

⁶ Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Binamulia Hukum* vol. 7, no. 2 (2018): 107–120, <https://ejournal.hukumunkris.id/index.php/binamulia/article/view/318/73>.

⁷ Dewa Ayu Putu Utari Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, dan Ketut Sudiatmaka, “Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan di Kota Singaraja,” *Ganesha Law Review* vol. 2, no. 2 (2020): 132–143, <https://ejournal2.undiksha.ac.id/index.php/GLR>.

⁸ Observasi awal lapangan yang dilakukan pada bulan Desember 2025 di beberapa rumah kos yang berlokasi di sekitar kampus Universitas Trunodjoyo Madura.

sewa meskipun penyewa membatalkan rencana tinggal sebelum masa sewa dimulai.⁹

Kebijakan uang muka yang tidak dapat dikembalikan (*non-refundable*) kerap menimbulkan permasalahan dalam hubungan sewa kos. Penyewa yang membatalkan rencana tinggal sebelum masa sewa dimulai tetap kehilangan uang muka yang telah dibayarkan kepada pemilik kos. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi penyewa karena pembayaran yang telah dilakukan tidak memperoleh manfaat dari pelaksanaan sewa menyewa.¹⁰

Permasalahan semakin kompleks ketika pemilik kos menetapkan ketentuan uang muka yang tidak dapat dikembalikan (*non-refundable*) secara sepihak tanpa adanya kesepakatan yang jelas dengan penyewa. Berdasarkan praktiknya, mahasiswa sebagai penyewa sering berada pada posisi tawar yang relatif lemah untuk menolak ketentuan tersebut karena keterbatasan pilihan tempat tinggal di sekitar lingkungan kampus. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakseimbangan dalam hubungan hukum antara pemilik kos dan mahasiswa sebagai penyewa.¹¹

Jika dianalisis berdasarkan ketentuan hukum positif, khususnya Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), setiap transaksi antara pelaku usaha dan konsumen harus menjunjung asas keadilan,

⁹ Observasi awal lapangan yang dilakukan pada bulan Desember 2025 di beberapa rumah kos yang berlokasi di sekitar kampus Universitas Trunodjoyo Madura.

¹⁰ Chusnul Khotimah dan Khoirun Nasik, “Analisis Konsekuensi Uang Panjar/Down Payment atas Pembatalan Order Jasa Foto Video Ditinjau dari Hukum Perlindungan Konsumen dan Fiqh Muamalah (Studi Kasus Studio Anjpictures Sidoarjo),” *Kaffa* vol. 1, no. 1 (2022): 1–17.

¹¹ Al Queena Belqiis et al., “Implementasi Prinsip Kesetaraan Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan,” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* vol. 4, no. 1 (2026): 5841–5849.

keseimbangan, dan transparansi. Penerapan klausul uang muka *non-refundable* tanpa kesepakatan yang jelas dan transparan berpotensi menjadi klausul baku yang bertentangan dengan asas keadilan dan prinsip perlindungan konsumen.¹²

Berdasarkan Pasal 18 UUPK, menegaskan bahwa setiap pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang merugikan konsumen. Klausul baku yang dibuat secara sepihak tanpa memberikan kesempatan kepada konsumen untuk bernegosiasi dapat mengakibatkan ketidakseimbangan dalam hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen.¹³

Penerapan klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos dapat menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaiannya dengan prinsip perlindungan konsumen. Apabila ketentuan tersebut ditetapkan secara sepihak dan tidak disertai dengan kesepakatan yang transparan, maka klausul tersebut berpotensi bertentangan dengan asas keadilan serta keseimbangan dalam transaksi konsumen.¹⁴

Selain ditinjau dari perspektif hukum positif, praktik perjanjian sewa kos juga dapat dianalisis melalui perspektif hukum Islam. Hal ini terutama relevan dalam konteks masyarakat Madura yang memiliki karakter religius dan menjadikan nilai-nilai syariah sebagai pedoman dalam aktivitas ekonomi sehari-hari.

¹² Esther Masri et al., *Buku Ajar Hukum Perlindungan Konsumen* (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing Graha, 2023), <https://repository.ubharajaya.ac.id/27152/1/E BOOK kompres.pdf>.

¹³ Presiden Replubik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Pasal 18 Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen,” (1999),¹³,<https://peraturan.bpk.go.id/Details/45288/uu-no-8-tahun-1999>.

¹⁴ Yessy Kusumadewi dan Grace Sharon, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Lembaga Fatimah Azzahrah, 2022), 122.

Perjanjian sewa menyewa dalam hukum Islam dikenal dengan istilah akad ijarah. Akad ini merupakan kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa untuk memperoleh manfaat dari suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu. Akad ijarah mensyaratkan adanya kerelaan para pihak, kejelasan objek akad, serta tidak adanya unsur ketidakpastian atau gharar dalam transaksi.¹⁵

Pembayaran uang muka dalam transaksi muamalah dikenal dengan istilah '*urbūn*'.¹⁶ Meskipun sebagian ulama memperbolehkan penggunaan '*urbūn*' sebagai bentuk komitmen dalam transaksi, namun terdapat perbedaan pendapat mengenai keabsahan penahanan uang muka apabila transaksi dibatalkan sebelum manfaat diterima oleh pihak yang membayar uang muka tersebut.¹⁷

Perbedaan pandangan ulama menunjukkan bahwa praktik uang muka *non-refundable* dalam transaksi sewa menyewa masih menjadi perdebatan dalam kajian hukum Islam. Dengan demikian, diperlukan analisis lebih lanjut untuk menilai apakah praktik tersebut sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam hukum Islam.

Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas persoalan uang muka dalam perjanjian sewa menyewa. Penelitian yang dilakukan oleh Cantika Nur Nadia Ramadani (2022) menganalisis pemanfaatan uang muka dalam

¹⁵ Aminah Sari Pulungan dan Hasiah, "*Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos*" *Jurnal El-Thawalib* vol. 2, no.3 (2021): 139-151.

¹⁶ Desy Deria dan Irwan Setiawan, "*Analisa Pelaksanaan Urbun dalam Sewa Menyewa Kontrakan berdasarkan Teori Masalahah*," *Alfatih Global Mulia* vol. 4, no. 1 (2022): 39–54.

¹⁷ Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, Cet-1 (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), 103.

pembatalan perjanjian sewa menyewa dari perspektif hukum Islam. Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa penggunaan uang muka dapat dibenarkan apabila terdapat kesepakatan yang jelas antara para pihak.¹⁸

Penelitian lain yang dilakukan oleh Reinaldi Ramadhan (2023) menyoroti penggunaan klausul baku dalam transaksi secara *online* dari perspektif hukum perlindungan konsumen. Hasil penelitian tersebut menekankan pentingnya transparansi dan keseimbangan dalam penyusunan klausul agar tidak merugikan konsumen.¹⁹

Meskipun demikian, sebagian besar penelitian sebelumnya hanya menggunakan satu perspektif hukum dalam menganalisis permasalahan uang muka dalam perjanjian. Penelitian yang mengintegrasikan perspektif hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam secara bersamaan masih relatif terbatas.

Selain itu, penelitian yang secara khusus mengkaji praktik klausul uang muka *non-refundable* dalam konteks hunian mahasiswa di lingkungan kampus juga masih jarang dilakukan. Padahal hubungan hukum antara pemilik kos dan mahasiswa memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan transaksi komersial pada umumnya.

¹⁸ Cantika Nur Nadia Ramadani, “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Pemanfaatan Uang Muka (Down Payment) oleh Pemilik Usaha karena Pembatalan Sewa Menyewa*” (Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2022).

¹⁹ Reinaldi Ramadhan, “*Perlindungan Hukum bagi Konsumen terhadap Pelanggaran Klausula Baku oleh Toko pada Jual Beli Sepatu secara Online menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus pada Konsumen Online Shop di Kota Pekanbaru)*” (Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2023).

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini berupaya untuk menganalisis praktik klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos di sekitar lingkungan Universitas Trunodjoyo Madura serta menilai keabsahannya berdasarkan perspektif hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan kajian hukum bisnis syariah serta memberikan rekomendasi praktis bagi pemilik kos dan mahasiswa dalam menyusun perjanjian sewa kos yang lebih adil dan transparan.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian mengenai praktik klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos di lingkungan Universitas Trunodjoyo Madura, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Praktik perjanjian sewa kos masih bersifat informal.
2. Penerapan uang muka *non-refundable* sering ditetapkan secara sepihak oleh pemilik kos.
3. Mahasiswa sebagai penyewa memiliki posisi tawar yang relatif lemah.
4. Kurangnya pemahaman mahasiswa mengenai hak dan kewajiban sebagai konsumen.
5. Klausul uang muka *non-refundable* berpotensi menjadi klausul baku yang merugikan konsumen.
6. Kedudukan hukum uang muka dalam akad ijarah masih menjadi perdebatan.
7. Belum adanya kajian yang mengintegrasikan hukum perlindungan konsumen

dan hukum Islam dalam praktik sewa kos.

8. Rendahnya kesadaran mengenai pentingnya perjanjian yang adil dan transparan.

C. Batasan Masalah

Agar penelitian lebih terarah dan tidak meluas, maka penelitian ini dibatasi pada beberapa aspek sebagai berikut:

1. Penelitian ini hanya membahas praktik penerapan klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos yang terjadi di lingkungan sekitar Universitas Trunodjoyo Madura.
2. Penelitian difokuskan pada praktik hubungan hukum antara pemilik kos sebagai pelaku usaha dan mahasiswa sebagai penyewa kamar kos.
3. Analisis keabsahan klausul uang muka *non-refundable* dalam penelitian ini ditinjau berdasarkan dua perspektif hukum, yaitu hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam, khususnya dalam konsep akad ijarah dan *'urbūn* dalam fikih muamalah.
4. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif, sehingga data yang dianalisis berasal dari praktik nyata yang terjadi di lapangan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos di lingkungan kampus Universitas Trunodjoyo Madura?

2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum perlindungan konsumen terhadap keabsahan praktik klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos di lingkungan kampus Universitas Trunodjoyo Madura?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis praktik penerapan klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos di lingkungan kampus Universitas Trunodjoyo Madura.
- b. Menganalisis keabsahan praktik klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos berdasarkan hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum bisnis syariah, terutama yang berkaitan dengan kajian perjanjian sewa menyewa, perlindungan konsumen, serta konsep uang muka dalam akad ijarah dalam hukum Islam.
- b. Manfaat Praktis:
 - 1) Bagi pemilik kos: Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai pentingnya penyusunan perjanjian sewa kos yang jelas, adil, dan transparan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
 - 2) Bagi mahasiswa sebagai penyewa kos: Penelitian ini dapat

memberikan pemahaman mengenai hak dan kewajiban sebagai konsumen dalam transaksi sewa kos sehingga dapat meminimalkan potensi kerugian yang timbul dalam perjanjian sewa.

- 3) Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya: Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik dalam pengembangan kajian mengenai praktik perjanjian sewa menyewa serta integrasi antara hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam dalam aktivitas ekonomi masyarakat.

F. Kajian Pustaka

Berdasarkan kajian yang telah penulis lakukan terhadap kepustakaan atau karya ilmiah lainnya, maka penulis dapat membandingkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, seperti:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Rejeki Karina Banurea dkk. (2025) berjudul: “Efektivitas Klausul Ganti Kerugian dalam Perjanjian Sewa Kos Mahasiswa” membahas efektivitas klausul ganti kerugian dalam perjanjian sewa kos mahasiswa melalui pendekatan yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausul yang berkaitan dengan uang muka umumnya disusun secara sepihak oleh pemilik kos sehingga menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar dan lemahnya perlindungan hukum bagi mahasiswa sebagai penyewa menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan KUHPerdara.²⁰ Persamaan penelitian tersebut dengan

²⁰ Rejeki Karina Banurea et al., “Efektivitas Klausul Ganti Kerugian dalam Perjanjian Sewa Kos Mahasiswa : Perspektif Penyewa dan Pemilik di Pancing,” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* vol. 3, no. 3 (2025), 1666–1672.

penelitian ini terletak pada kesamaan objek kajian, yaitu klausul dalam perjanjian sewa kos mahasiswa yang disusun secara sepihak oleh pemilik kos, serta kesamaan penggunaan Undang-Undang Perlindungan Konsumen sebagai salah satu kerangka analisis hukumnya. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini berfokus pada analisis keabsahan klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos mahasiswa dengan mengintegrasikan perspektif hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Arif Rachman Hakim (2023) berjudul: “Tradisi Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kost Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Iring Mulyo Kota Metro)” membahas tradisi pemberian uang muka dalam penyewaan kamar kos sebagai tanda jadi berdasarkan perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian ini menyimpulkan bahwa uang muka dianggap sah dan tidak melanggar prinsip syariah karena dikembalikan apabila penyewaan dibatalkan serta tidak merampas hak pihak lain.²¹ Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah keduanya sama-sama mengkaji praktik uang muka dalam penyewaan kamar kos sebagai objek kajian utama, serta menggunakan perspektif hukum Islam sebagai kerangka analisis untuk menilai keabsahan praktik tersebut. Adapun penelitian ini berbeda karena mengkaji klausul uang muka yang secara tegas dinyatakan tidak dapat dikembalikan (*non-*

²¹ Arif Rahman Hakim, “Tradisi Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kost Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Iring Mulyo Kota Metro)” (Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, 2022)

refundable) dalam perjanjian tertulis sewa kos mahasiswa, serta menganalisisnya dari sudut pandang hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Solechah (2025) berjudul "Keabsahan Klausul *Non-Refundable* dalam Perjanjian Jual Beli Ditinjau dari Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen" membahas keabsahan klausul *non-refundable* dalam perjanjian jual beli berdasarkan KUHPerdata dan UUPK. Penelitian ini menyimpulkan bahwa klausul *non-refundable* yang ditetapkan secara sepihak berpotensi batal demi hukum berdasarkan Pasal 18 ayat (3) UUPK apabila tidak memenuhi syarat transparansi dan tidak memberikan ruang negosiasi bagi konsumen.²² Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah keduanya sama-sama menganalisis keabsahan klausul *non-refundable* berdasarkan ketentuan UUPK, khususnya dalam kaitannya dengan klausul baku yang merugikan konsumen. Adapun perbedaannya, penelitian ini secara khusus mengkaji praktik klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos mahasiswa di lingkungan kampus UTM dengan mengintegrasikan perspektif hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam.
4. Penelitian yang dilakukan oleh Davita Maisinda Suwandy, Debby Safrawa, dan Dina Rizki Maretha (2025) berjudul "Kajian Hukum Terhadap Klausula Baku *Non-Refundable* dalam Perjanjian Pemesanan Hotel *Online*" mengkaji

²² Solechah, "Keabsahan Klausul *Non-Refundable* dalam Perjanjian Jual Beli Ditinjau dari Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen," *Sainmikum* vol. 2, No. 6 (2025): 455–468.

keabsahan klausul baku *non-refundable* dalam konteks pemesanan hotel secara *online* berdasarkan hukum perlindungan konsumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausul tersebut bertentangan dengan Pasal 18 UUPK apabila ditetapkan secara sepihak tanpa memberikan informasi yang jelas dan transparan kepada konsumen.²³ Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah keduanya sama-sama mengkaji klausul baku *non-refundable* dalam hubungan pelaku usaha dan konsumen berdasarkan perspektif UUPK. Perbedaannya, penelitian ini mengkaji klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos mahasiswa di lingkungan kampus UTM secara spesifik, sekaligus menambahkan perspektif analisis hukum Islam yang tidak terdapat dalam penelitian tersebut.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembaca dalam memahami pembahasan penelitian, peneliti menyusun sistematika pembahasan secara terstruktur ke dalam lima bab yang saling berkaitan. Setiap bab terdiri atas beberapa sub bab yang menjelaskan pembahasan secara lebih rinci. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan

Bab pertama merupakan bagian pendahuluan yang memuat gambaran umum mengenai penelitian yang dilakukan. Pada bagian ini diuraikan latar belakang penelitian, identifikasi masalah, batasan masalah,

²³ Davita Maisinda Suwandy, Debby Safrawa, dan Dina Rizki Maretha, “Kajian Hukum Terhadap Klausula Baku Non-Refundable dalam Perjanjian Pemesanan Hotel Online,” *Media Hukum Indonesia (MHI)* vol. 3, no. 4 (2025): 710–714.

rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian pustaka, serta sistematika pembahasan.

2. Bab II Landasan Teori

Bab kedua berisi uraian mengenai teori-teori yang relevan dengan topik penelitian. Teori tersebut digunakan sebagai dasar analisis dalam membahas permasalahan mengenai keabsahan klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos di lingkungan kampus Universitas Trunodjoyo Madura berdasarkan perspektif hukum perlindungan konsumen dan hukum Islam.

3. Bab III Metode Penelitian

Bab ketiga menjelaskan metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi. Pembahasannya meliputi jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, serta teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian.

4. Bab IV Hasil dan Pembahasan

Bab keempat memaparkan hasil penelitian yang diperoleh dari proses pengumpulan data di lapangan. Pada bagian ini dijelaskan praktik penerapan klausul uang muka *non-refundable* dalam perjanjian sewa kos di lingkungan kampus Universitas Trunodjoyo Madura. Selanjutnya dilakukan analisis mengenai keabsahan klausul tersebut berdasarkan ketentuan hukum perlindungan konsumen dan prinsip-prinsip dalam hukum Islam.

5. Bab V Penutup

Bab kelima merupakan bagian penutup yang memuat kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan temuan penelitian. Bagian akhir dilengkapi dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang berkaitan dengan penelitian.