

Analisis Fikih Muamalah terhadap Sewa Ruko yang Belum Dibangun

Krisna Aditia Putra*, Eva Fauziah, Zia Firdaus Nuzula

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*krisnaaditya424@gmail.com, eva.fauziah@unisba.ac.id, ziefirdaus@unisba.ac.id

Abstract. Regarding the object of study discussed, this thesis examines the practice of renting out shops (ruko) that have not yet been built in Desa Sukajaya, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat. In its implementation, the shop owner rents out the ruko to tenants for use or benefit, while the tenant provides money or compensation for the benefit received. The ruko has not yet been built, but the owner has already rented it out. The issue that arises is that the rental object does not exist at the time the contract is made. To analyze the data, the author uses a descriptive-analytical method. The type of research applied is field research. From the results of the presentations conducted, the author found: The practice of renting out shops in Desa Sukajaya, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, is permissible according to Islamic law. Based on the views of Hanafiyah, Malikiyah, and Hanabilah, *ijarah* can be linked to a future period. This is because the *ijarah* contract takes effect gradually, in line with the emergence of *ma'qud 'alaih*, which is the benefit. Thus, the *ijarah* contract is essentially linked to the time when the benefit exists. In the case of renting out shops in Desa Sukajaya, the rented shops will be handed over at a time agreed upon by both parties, due to the nature of *ijarah* that applies gradually as the benefit of the shop emerges.

Keywords: *Ijarah, Renting.*

Abstrak. Kajian ini mengupas tentang praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat. Dalam pelaksanaannya, pemilik ruko menyewakan rukonya kepada penyewa untuk digunakan atau dimanfaatkan, sementara penyewa memberikan uang atau imbalan atas manfaat tersebut. Ruko tersebut masih belum dibangun, tetapi pemilik sudah menyewakannya. Hal ini memunculkan pertanyaan terkait praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun dan tinjauan Fikih Muamalah terhadap praktik tersebut. Data dianalisis menggunakan metode deskriptif-analitis. Jenis penelitian yang diterapkan adalah penelitian lapangan (field research). Hasil penelitian menunjukkan bahwa Praktik sewa ruko di Desa Sukajaya Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat, menurut Fikih Muamalah diperbolehkan, berdasarkan pandangan Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah, *ijarah* boleh disandarkan pada waktu yang akan datang. Hal ini karena akad *ijarah* berlaku secara bertahap, sesuai dengan munculnya *ma'qud 'alaih*, yaitu manfaat. Dengan demikian, akad *ijarah* sebenarnya disandarkan pada saat manfaat ada. Dalam hal sewa ruko di Desa Sukajaya, ruko yang disewakan akan diserahkan pada waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, karena sifat *ijarah* yang berlaku bertahap sesuai dengan munculnya manfaat ruko tersebut.

Kata Kunci : *Ijarah, Sewa-Menyewa.*

A. Pendahuluan

Agama Islam merupakan sistem kehidupan yang bersifat komprehensif dan universal yang mengatur semua aspek, baik sosial, ekonomi, dan politik maupun kehidupan yang bersifat spiritual. Islam bersifat komprehensif artinya yang mengatur semua aspek kehidupan manusia, baik aqidah, ibadah, akhlak maupun muamalah. Salah satu ajaran yang sangat penting adalah bidang muamalah atau iqtishadiyah (ekonomi Islam)[1] Sedangkan Islam bersifat universal artinya syariah Islam itu dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat sampai datangnya hari kiamat nanti. Manusia diciptakan Allah SWT sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan antara satu dengan yang lain guna memenuhi keperluan jasmani dan rohani manusia itu sendiri. Allah SWT mewajibkan kepada setiap manusia untuk berupaya mencari penghidupan, karena langit dan bumi merupakan sumber kehidupan yang telah disediakan Allah SWT.

Ajaran Islam mengajarkan bahwa, kita tidak boleh tidak menyenangkan dunia, dengan melarikan diri ke alam akhirat dan hanya berdo'a saja dimasjid. Kita diperintahkan untuk berusaha menggunakan semua kapasitas atau potensi yang ada pada diri masing-masing, sesuai dengan kemampuan. Seorang mukmin yang bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidup dalam pandangan Islam dinilai sebagai ibadah yang disamping memberikan perolehan material juga akan mendatangkan pahala.[2] Pada prinsipnya, bermuamalah dalam Syari'at Islam terdapat aturan-aturan yang melindungi semua pihak agar tidak terjadi saling merugikan, maka hal ini harus selalu dijaga, supaya tujuan prinsip tersebut bisa tercapai, seperti kemitraan usaha yang bergerak di bidang perbankan, perindustrian, perdagangan, perikanan, pertanian, maupun peternakan dan bentuk perserikatan lainnya[3] Sudah merupakan jalannya bahwa manusia tidak bisa hidup sendiri, harus hidup bersama dalam suatu masyarakat yang terorganisasi untuk mencapai tujuan bersama. Agar tujuan mereka tersebut tercapai sebagaimana mestinya dan agar dalam usahanya tidak selalu berbentur kepentingan maka diperlukan suatu norma yang mengaturnya.

Ajaran Islam menjelaskan bahwa, tolong menolong sesama manusia merupakan sunnatullah yang tidak dapat dihindari. Setiap manusia bebas dalam hal memilih mata pencarian yang dikehendaki dan akan memperoleh bagian atas usahanya. Seseorang tidak akan mendapatkan lebih daripada apa yang telah dikerjakannya. Kemampuan fisik dan mental setiap individu berbeda, demikian pula kemampuan mereka dalam mencari nafkah.[2] Manusia secara qudrati adalah sebagai makhluk individu dan makhluk sosial, yaitu manusia saling membutuhkan satu sama lain, baik dalam bertukar pikiran, berinteraksi, dan melengkapi kebutuhan dalam kehidupan sehari-hari. Pengembangan sektor properti komersial, khususnya ruko, adalah salah satu tren penting dalam ekonomi modern, terutama di negara-negara dengan ekonomi yang berkembang pesat. Tren pencarian properti untuk disewa menunjukkan kenaikan yang lebih pesat, yakni 61 persen per tahun dibanding tahun sebelumnya yakni 52 persen per tahun.[4] Salah satu tindakan yang muncul dalam situasi ini adalah menyewa ruko yang belum dibangun. Dalam keadaan seperti ini, terdapat masalah hukum yang menarik yang berkaitan dengan pandangan hukum Islam

Sewa menyewa dalam Islam dikenal dengan nama Ijarah. Ijarah diartikan sebagai suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa (musta'jir) dengan yang mempersewakan (mu'jir) suatu barang atau jasa untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu. Akad Ijarah ini ada 2 macam, yaitu sewa barang dan sewa jasa/pengupahan.[5] Akad dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun rukun akad dalam ijarah yaitu sebagai berikut: al- aqidāni (para pihak),

Maa'qud 'aqd (objek akad), maudhu' al-'aqd (tujuan dalam berakad) dan shighah 'aqd (pernyataan kalimat akad).[6] Sewa menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Aktifitas sewa menyewa juga harus dilandasi oleh rasa suka sama suka. Apabila tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang yang menyewakan maka dianggap tidak sah karena bisa saja keputusan yang diambil hanya keinginan dari salah satu pihak.[7] Dalam memulai atau mengembangkan bisnis, pengusaha sering menyewa ruko untuk usaha mereka. Pengusaha dapat memilih lokasi yang strategis dan sesuai dengan target pasar mereka karena ruko yang disewa biasanya sudah dilengkapi dengan fasilitas dasar seperti listrik, air, dan toilet. Pengusaha, bagaimanapun, harus mempertimbangkan beberapa hal

sebelum menyewa ruko, seperti biaya sewa, jangka waktu kontrak, dan peraturan lokal.[8] Sewa ruko juga memiliki keuntungan lain, seperti kemampuan untuk memperluas atau mengurangi ruang usaha sesuai dengan kebutuhan bisnis. Penyewa ruko juga tidak perlu mempertimbangkan biaya perbaikan dan perawatan properti karena itu menjadi tanggung jawab pemilik ruko. Namun, penyewa harus mengingat bahwa sewa ruko juga memiliki risiko seperti kenaikan harga sewa, atau ketidakpastian selama kontrak. Akibatnya, penyewa harus mempertimbangkan dengan cermat sebelum memutuskan untuk menyewa ruko sebagai tempat usaha.[9]

Ijarah atau sewa menyewa menurut menurut Syafi'iyah adalah transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu. Sedangkan menurut Hanabilah merupakan suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dengan *kara'* dan semacamnya. Dalam fatwa DSN MUI No. 09/DSN MUI/IV/2000 mengenai *ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna pakai (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan itu sendiri. Adapun dasar hukum *ijarah* adalah QS. Al-Baqarah ayat 233.

Dalam melakukan akad *ijarah* sewa-menyewa yang diperbolehkan berdasarkan Al-Quran, Sunnah dan *ijma* para ulama. Apabila dilihat dalam aspek hukum sewa-menyewa *ijarah* pada dasarnya diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya. Sewa-menyewa tidak sah apa bila tidak terpenuhi rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*).[3] Jika dikaitkan dengan praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun di desa Sukajaya, dimana praktik yang dilakukan oleh penyewa dan pemiliknya yaitu dengan menyewakan sebuah bangunan ruko yang belum dibangun, sehingga belum berwujud dengan sempurna objek yang akan disewakan tersebut, dimana hal tersebut bertentangan dengan syarat sah akad sewa menyewa selain adanya *'aqid* (orang yang akad) namun juga harus ada objek yang diakadkan atau *Mauqud* alaih (barang yang menjadi objek akad).

Melihat praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik bangunan ruko yaitu HJ Imas Sumiati, yang mana ibu tersebut membangun beberapa ruko di desa Sukajaya, dan menyewakan ruko tersebut kepada penyewa, salah satunya bapak Thomson Batubara yang dimana transaksi sewa menyewa tersebut dilakukan ketika bangunan tersebut masih belum di bangun. Berdasarkan wawancara awal penulis dengan salah satu penyewa ruko yaitu bapak Thomson, beliau mengatakan transaksi yang dilakukan yaitu dengan hanya menunjukkan lokasi dan sketsa gambar bangunan yang akan dibangun, transaksi tersebut dilakukan oleh bapak Thomson dikarenakan selain harga sewanya murah, lokasinya pun sangat strategis. Dan menurut ibu Imas selaku pemilik Ruko, transaksi seperti ini tidak masalah asalkan tidak ada pihak yang dirugikan, dan pembangunannya pun akan masih berjalan, selagi penyewa rela menyewa ruko yang belum di bangun itu maka tidak masalah.[10] Oleh karena itu, penelitian tentang Analisis Fikih Muamalah terhadap praktik sewa ruko yang belum dibangun sangat penting. Dengan memahami perspektif Fikih Muamalah terhadap fenomena ini, kita dapat menilai legitimasi tindakan ini, efeknya terhadap masyarakat yang mayoritas menerapkan hukum Islam, dan menemukan solusi yang sesuai dengan nilai-nilai agama dan hukum yang berlaku. Dengan latar belakang ini, tujuan penelitian ini adalah untuk mendorong pemikiran hukum Islam tentang praktik bisnis modern, khususnya sewa ruko yang belum dibangun.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana praktik sewa-menyewa ruko yang belum di bangun di Desa Sukajaya Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat dan Bagaimana analisis Fikih Muamalah terhadap Sewa-menyewa ruko yang belum di bangun?”. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb.

1. Mengidentifikasi dan memahami praktik sewa-menyewa ruko yang belum di bangun di Desa Sukajaya Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat.
2. Menganalisis Fikih Muamalah terhadap praktik sewa-menyewa ruko yang belum di bangun.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian analisis deskriptif normatif atau yang biasa disebut juga dengan empiris. Dalam penelitian normatif-empiris ini, peneliti melakukan

penelitian kepustakaan guna mendapatkan bahan hukum atau data sekunder untuk melihat ketentuan menurut sistem norma atau aturan, kemudian dilanjutkan dengan penelitian lapangan guna memperoleh data primer atau untuk melihat peristiwa nyata di lapangan.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan kepada Ibu Hj Imas Sumiati selaku pemilik lahan dan Bapak Thomson Batubara selaku penyewa Ruko. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode deskriptif analisis. Metode ini digunakan untuk memperoleh data-data secara deskriptif berupa kalimat tertulis dari dokumen kedua belah pihak atau dari hasil wawancara.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Analisis Pelaksanaan Sewa-Menyewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Sukajaya Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat

Berdasarkan hasil temuan penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, menjadi topik yang penting untuk dianalisis, terutama dalam hukum Islam atau Fikih Muamalah. Dalam Islam, konsep sewa-menyewa dikenal sebagai ijarah, yang merupakan transaksi antara pihak penyewa (musta'jir) dan pihak yang mempersewakan (mu'jir) suatu barang atau jasa untuk mendapatkan manfaat dengan harga tertentu dalam jangka waktu tertentu. Namun, sewa-menyewa ruko yang belum dibangun menimbulkan pertanyaan mengenai keadilan, keterbukaan, dan kepentingan umum, yang semuanya merupakan prinsip penting dalam Fikih Muamalah. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya serta menganalisisnya berdasarkan perspektif Fikih Muamalah. Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif dengan studi kasus yang fokus pada Desa Sukajaya. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan penyewa dan pemilik ruko serta dokumentasi terkait perjanjian sewa-menyewa. Analisis dilakukan secara deskriptif untuk memahami

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya serta menganalisisnya berdasarkan perspektif Fikih Muamalah. Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif dengan studi kasus yang fokus pada Desa Sukajaya. Data dikumpulkan melalui wawancara dengan penyewa dan pemilik ruko serta dokumentasi terkait perjanjian sewa-menyewa. Analisis dilakukan secara deskriptif untuk memahami praktik yang terjadi dan dibandingkan dengan prinsip-prinsip Fikih Muamalah.

Dalam Fikih Muamalah, sewa-menyewa adalah perjanjian yang diizinkan asalkan memenuhi rukun dan syarat tertentu. Fatwa DSN MUI No. 09/DSN MUI/IV/2000 menjelaskan bahwa ijarah adalah akad pemindahan hak guna pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Prinsip-prinsip seperti keadilan, keterbukaan, dan kepentingan umum (maslahah) sangat ditekankan untuk memastikan bahwa transaksi tidak merugikan salah satu pihak.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya memerlukan perhatian khusus untuk memastikan bahwa semua syarat dan rukun akad terpenuhi. Hal ini untuk mencegah adanya ketidakadilan atau kerugian yang mungkin dialami oleh salah satu pihak. Selain itu, adanya monitoring dan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan ruko oleh pihak berwenang dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap transaksi semacam ini. Dalam perspektif ekonomi Islam, tujuan akhir dari setiap transaksi adalah tercapainya kesejahteraan bagi seluruh pihak yang terlibat, tanpa ada yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk menjaga niat baik dan mengutamakan prinsip keadilan dan kejujuran dalam setiap tahap transaksi.

Maka dari itu, sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya tidak hanya berpotensi memberikan manfaat ekonomi, tetapi juga menjadi praktik bisnis yang etis dan sesuai dengan nilai-nilai Islam. Oleh karena itu, evaluasi dan penyesuaian terhadap praktik ini berdasarkan prinsip-prinsip Fikih Muamalah sangat penting. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam mengenai praktik sewa-menyewa ruko yang belum

dibangun dalam konteks hukum Islam, serta memberikan rekomendasi bagi pelaku bisnis dan pihak terkait untuk menjalankan praktik yang sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Ijarah yang terjadi di Desa Sukajaya ada beberapa contoh sederhana dapat dilihat dari praktek ijarah atau Sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat yaitu sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik ruko dan pihak yang ingin menyewa (penyewa). Pihak pemilik menyewakan rukonya kepada penyewa untuk ditempati atau diambil manfaatnya, sedangkan penyewa memberikan uang atau imbalan atas manfaat yang telah dinikmati.

Praktek sewa menyewa ruko semacam itulah yang terjadi di Desa Sukajaya Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat. Dengan perubahan zaman dimana cara sewa ruko bisa dilakukan dengan cara menyewa ruko tersebut saat masih proses pembangunan yang dirasa lebih murah, mudah dan juga tidak rumit. Tetapi tidak bagi masyarakat Desa Sukajaya dimana dalam praktek sewa menyewa ruko disamping.[11] Akhir-akhir ini sangat marak dilakukan oleh kalangan masyarakat di Desa Sukajaya dan juga disertai dengan adanya unsur tolong menolong serta saling membutuhkan dan tidak ada resiko apapun. Mereka beranggapan bahwa sewa semacam ini mereka beranggapan lebih murah dari pada sewa ruko yang sudah siap huni.

Di sini, selain membayar biaya sewa, penyewa juga aktif mendatangi pemilik ruko. Mereka membawa sejumlah uang sebagai pembayaran awal sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Karena tidak ada ketentuan formal yang mengikat sewa tersebut, penyewa harus bersabar menunggu sampai ruko selesai dibangun. Secara sederhana, pemilik ruko hanya menyewakan dan menerima uang, serta mempercepat pembangunan ruko. Penawaran untuk akad sewa menyewa ruko juga bisa datang dari penyewa, yang menawarkan kepada pemilik untuk menyewa ruko selama beberapa tahun. Di Desa Sukajaya, praktik sewa menyewa ruko biasanya dilakukan oleh pihak yang memiliki hubungan dekat atau sudah terbiasa bertransaksi bersama. Sehingga, penyewa umumnya sudah familiar dengan kondisi dan karakteristik ruko sewaan, memudahkan pemilik dalam menjelaskan detail objek sewa. Penyewa biasanya adalah mereka yang membutuhkan dengan jelas, sehingga mereka benar-benar memahami sifat-sifat ruko yang disewa.

Maka dapat disimpulkan bahwa bagi masyarakat Desa Sukajaya, praktik sewa ruko seperti ini meskipun kontroversial, namun tetap dianggap sesuai karena terjadi atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak. Namun, jika kita merujuk kembali pada konsep sewa atau ijarah itu sendiri, praktek ini bisa dianggap tidak ideal. Lebih baik jika ruko tersebut diselesaikan pembangunannya terlebih dahulu sebelum disewakan kepada calon penyewa. Prinsip sewa atau ijarah adalah memanfaatkan barang yang telah disewa, namun dalam praktek yang terjadi di Desa Sukajaya, manfaat ini tidak dapat dinikmati sejak saat akad sewa terjadi.

Analisis Fikih Muamalah terhadap Praktik Sewa-Menyewa Ruko yang Belum di Bangun

Berdasarkan hasil temuan penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam fikih muamalah praktik sewa-menyewa ruko yang belum di bangun di Desa Sukajaya secara prinsip dapat diperbolehkan dengan syarat-syarat tertentu. Syarat utama yang harus dipenuhi adalah adanya kesepakatan yang jelas dan transparan mengenai objek sewa, durasi sewa, dan harga sewa antara pemilik dan penyewa. Kesepakatan ini sebaiknya dituangkan dalam kontrak tertulis untuk menghindari perselisihan di kemudian hari dan memastikan hak dan kewajiban masing-masing pihak terlindungi. Selain itu, praktik ini harus memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan dan bahwa transaksi tersebut dijalankan dengan penuh kejujuran dan keadilan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Meskipun praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun ini didorong oleh pertimbangan ekonomi seperti potensi pendapatan stabil dan lokasi strategis, serta fleksibilitas pembayaran, penting untuk memperhatikan bahwa praktik ini harus dilakukan dengan mempertimbangkan aspek hukum syariah. Hal ini mencakup pemantauan yang ketat terhadap progres pembangunan ruko oleh pihak yang berwenang untuk menjaga kepercayaan dan memastikan bahwa proyek tersebut selesai tepat waktu.

Dalam Fikih Muamalah, tujuan utama dari transaksi ini adalah mencapai kesejahteraan bersama bagi semua pihak yang terlibat tanpa ada yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, menjaga niat baik, kejujuran, dan transparansi dalam setiap tahap transaksi sangatlah penting.

Praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya dapat menjadi contoh bagaimana prinsip-prinsip ekonomi Islam dapat diterapkan dalam praktik bisnis modern, asalkan syarat-syarat dan ketentuan syariah dipenuhi.

Sebagaimana Islam adalah agama yang membawa rahmat bagi seluruh alam (*rahmatan lil'alam*) dan mengatur semua aspek kehidupan manusia, sebagaimana disampaikan oleh Rasulullah saw. Sebagai agama yang bersifat universal, hukum Islam tidak hanya berlaku untuk individu secara terpisah tetapi juga melibatkan masyarakat luas. Salah satu aspek kehidupan yang diatur oleh ajaran Allah dalam Islam adalah ijarah, atau sewa menyewa, yang mencakup prinsip-prinsip keadilan dan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat.

Ijarah adalah suatu mekanisme dalam masyarakat yang berkaitan dengan transaksi penyewaan suatu barang untuk diambil manfaatnya, dengan imbalan tertentu. Dalam ijarah, barang yang disewakan tidak mengalami penurunan nilai atau kerusakan, dan transaksi dilakukan berdasarkan prinsip kerelaan dan persetujuan bersama antara pihak yang menyewakan dan penyewa.

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki berbagai kebutuhan yang harus dipenuhi. Ijarah disyariatkan untuk membantu memenuhi kebutuhan tersebut. Misalnya, masyarakat memerlukan rumah untuk tinggal, layanan dari orang lain, hewan untuk transportasi dan angkutan, tanah untuk bercocok tanam, serta berbagai peralatan dan perkakas untuk digunakan dalam kegiatan sehari-hari. Ijarah menyediakan cara bagi mereka untuk mendapatkan manfaat dari barang-barang ini melalui penyewaan.^[12]

Hal tersebut diperkuat dengan pendapat Sayyid Sabiq, yang menjelaskan bahwa ijarah adalah jenis akad atau transaksi untuk memperoleh manfaat dengan memberikan penggantian. Amir Syarifuddin mendefinisikan ijarah sebagai akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Jika objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda, itu disebut Ijarah al-'Ain, seperti sewa rumah. Jika objeknya adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, itu disebut Ijarah ad-Dzimah atau upah, seperti upah pekerja. Kedua jenis transaksi ini, meskipun objeknya berbeda, tetap disebut ijarah dalam konteks fiqh.

Berdasarkan Fikih Muamalah, sewa-menyewa atau ijarah adalah salah satu bentuk transaksi yang diperbolehkan, dengan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi untuk memastikan keadilan dan kemaslahatan bagi semua pihak yang terlibat. Ketika berbicara tentang sewa-menyewa ruko yang belum dibangun, ada beberapa aspek penting yang perlu dianalisis untuk menentukan apakah praktik ini sesuai dengan prinsip-prinsip Fikih Muamalah.

1. Rukun dan Syarat Ijarah

Dalam Fikih Muamalah, praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun harus memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut: Pertama, harus ada pihak yang berakad, yaitu pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak yang menyewa (*musta'jir*). Kedua, kedua belah pihak harus memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi. Dalam penelitian ini, pihak yang terlibat adalah pemilik ruko yang bertindak sebagai *mu'jir* dan penyewa sebagai *musta'jir*.

2. Ketidakpastian dan Gharar

Salah satu isu utama dalam sewa-menyewa ruko yang belum dibangun adalah unsur ketidakpastian (*gharar*). *Gharar* dalam transaksi dilarang dalam Islam karena dapat menyebabkan ketidakjelasan dan kerugian bagi salah satu pihak. Dalam praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun, ketidakpastian bisa muncul dari berbagai aspek, seperti waktu penyelesaian pembangunan, spesifikasi akhir ruko, dan potensi keterlambatan.

3. Keadilan dan Maslahah

Prinsip keadilan dan kemaslahatan (*maslahah*) dalam Fikih Muamalah menuntut agar transaksi tidak merugikan salah satu pihak dan memberikan manfaat yang maksimal bagi kedua belah pihak. Dalam konteks sewa-menyewa ruko yang belum dibangun, ini berarti:

- a. Kejujuran: Pihak yang menyewakan harus memberikan informasi yang jujur dan transparan mengenai progres pembangunan ruko.
- b. Kepastian Hukum: Perjanjian sewa-menyewa harus dituangkan dalam bentuk

kontrak tertulis yang mengikat secara hukum, untuk memberikan perlindungan bagi kedua belah pihak.

- c. Fasilitas Pengaduan: Harus ada mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas jika terjadi perselisihan antara kedua pihak.

4. Fatwa dan Pendapat Ulama

Fatwa DSN MUI No. 09/DSN MUI/IV/2000 tentang Ijarah mengatur bahwa akad sewa-menyewa adalah sah selama memenuhi syarat dan rukun yang telah ditetapkan. Fatwa ini juga menekankan pentingnya kejelasan dan keterbukaan dalam setiap akad ijarah untuk menghindari unsur gharar dan memastikan keadilan. Beberapa ulama kontemporer juga menyarankan agar dalam kasus sewa-menyewa ruko yang belum dibangun, pihak yang menyewakan harus memberikan jaminan atau garansi kepada penyewa untuk mengurangi ketidakpastian. Jaminan ini bisa berupa pengembalian uang sewa atau kompensasi lain jika ruko tidak selesai tepat waktu atau tidak sesuai spesifikasi. Maka dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa dalam Fikih Muamalah praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya ini dapat diperbolehkan asalkan memenuhi semua syarat dan rukun ijarah, serta menghindari unsur gharar. Keadilan, keterbukaan, dan masalah harus menjadi prinsip utama dalam setiap transaksi untuk memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, penting bagi pelaku bisnis dan pihak terkait untuk menyusun kontrak yang jelas, transparan, dan adil sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Dalam praktik sewa-menyewa ruko di Desa Sukajaya, pemilik ruko menyewakan ruko yang belum dibangun kepada penyewa, dan pihak penyewa menerima upah dari transaksi penyewaan tersebut. Dilihat dari tingkat pendidikan masyarakat Desa Sukajaya, pendidikan mereka tergolong rendah. Hal ini terlihat dari data monografi yang menunjukkan bahwa hanya sedikit masyarakat yang mencapai tingkat perguruan tinggi. Desa Sukajaya mayoritas beragama Islam, tetapi mereka tidak mengetahui tentang fiqh muamalah. Akibatnya, mereka tidak memahami akad-akad dalam muamalah. Menurut pandangan mereka, dalam menyewa barang atau rumah, yang terpenting adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan penyewa memberikan upah atas manfaat barang tersebut.

Berdasarkan analisis yang telah dipaparkan, sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat menurut Jumhur Ulama' diperbolehkan karena akad ijarah berlaku secara bertahap sesuai dengan timbulnya manfaat (ma'qud 'alaih). Namun, jika salah satu pihak mengingkari atau melakukan wanprestasi, maka sewa tersebut batal demi hukum karena adanya unsur gharar (ketidakjelasan) dan penipuan jika dilihat dari pemenuhan rukun dan syaratnya. Meskipun praktik sewa menyewa di Desa Sukajaya diperbolehkan, lebih baik jika sewa menyewa dilakukan setelah pembangunan ruko selesai.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Dalam praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya, Lembang masih umum ditemukan di masyarakat, di mana pemilik lahan menawarkan ruko yang belum dibangun kepada calon penyewa dengan ketentuan tertentu. Dalam praktik ini, aspek hukum Islam terutama prinsip-prinsip Fikih Muamalah berperan penting. Ijarah, yang merupakan akad sewa, diperbolehkan dalam Islam selama memenuhi rukun dan syarat-syarat yang telah ditentukan. Namun, terdapat unsur gharar (ketidakpastian) karena objek sewa belum ada secara fisik saat akad dilakukan. Penting bagi pemilik dan penyewa untuk memiliki pemahaman yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing, serta potensi risiko yang mungkin terjadi. Dengan demikian, praktik sewa-menyewa ruko yang belum dibangun dapat disesuaikan dengan ketentuan ini jika semua syarat terpenuhi, termasuk kejelasan mengenai objek sewa dan jangka waktu sewa. Prinsip keadilan dan keterbukaan menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi ini tidak merugikan salah satu pihak dan memberikan manfaat yang seimbang.

2. Dalam perspektif Fikih Muamalah, sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Sukajaya, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat secara prinsip dapat diperbolehkan dengan syarat-syarat tertentu. Ijarah atau akad sewa-menyewa diizinkan dalam Islam selama memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan, seperti kejelasan manfaat, ketentuan waktu, dan spesifikasi objek sewa. Namun, perlu diperhatikan adanya unsur gharar (ketidakpastian) karena objek sewa belum ada secara fisik saat akad dilakukan. Untuk mengurangi gharar, pemilik harus menyediakan deskripsi rinci dan jaminan pembangunan. Oleh karena itu, praktik ini dapat dilakukan asalkan semua ketentuan Fikih Muamalah terpenuhi, dan terdapat transparansi serta keadilan dalam setiap aspek transaksi.

Acknowledge

Penyusunan penelitian ini tidak akan terwujud dengan baik tanpa Rahmat dan ridho-Nya, dan semua pihak yang turut membantu. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, kesehatan, rezeki dan nikmat yang tak terhingga, serta yang selalu meridhoi hal-hal yang baik.
2. Pintu surgaku, Ibunda Ani Nenden Rukmini. Terimakasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan bangku perkuliahan, namun beliau mampu senantiasa memberikan yang terbaik, tak kenal lelah mendoakan serta memberikan perhatian dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar sarjana. Semoga Allah Swt., senantiasa memberikan kesehatan, keberkahan dan perlindungan untuknya.
3. Kedua Dosen pembimbing saya, ibu Dr. N. Eva Fauzia, Dra., M.Ag. dan Bapak Zia Firdaus Nuzula, S.Sy., M.E. yang telah banyak memfasilitasi peneliti selama masa perkuliahan. Semoga Allah Swt., memberikan balasan yang lebih baik.

Daftar Pustaka

- [1] Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- [2] L. Santoso, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*. 2018.
- [3] W. Nugraha, M. Surahman, and Y. R. Hidayat, "Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Sistem Sewa-Menyewa di Tokyo Kos Bandung," *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, vol. 4, no. 2, pp. 477–482, 2018.
- [4] E. Kurnia, "Tren Sewa Rumah yang Semakin Meningkat di Jakarta," Kompas.id. Accessed: Feb. 27, 2024. [Online]. Available: https://www.kompas.id/baca/metro/2021/12/19/idealkah-sewa-rumah-jangka-panjang-di-jakarta?status=sukses_login%3Fstatus_login%3Dlogin&status_login=login
- [5] R. Zainul Musthofa and Siti Aminah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa," *Al-Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business*, vol. 1, no. 1, pp. 41–62, 2021, doi: 10.55352/maqashid.v1i1.250.
- [6] I. Fauzan and R. Hadiyanto, "Tinjauan Fiqih Muamalah dan Fatwa DSN No:112/DSN-MUI/IX/2017 Terhadap Sewa Menyewa Lapak di Pasar Banjaran Kabupaten Bandung," *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law*, vol. 3, no. 1, pp. 229–236, 2023, doi: 10.29313/bccsel.v3i1.7041.
- [7] F. D. Muhd, "Panjar Sewa Menyewa Rumah dalam Konteks Hukum Islam," *Abdurrauf Journal of Islamic Studies (ARJIS)*, vol. 1, no. 3, pp. 283–296, 2022.
- [8] D. ALTARI, "Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Toko (Ruko) Dari Sudut Pandang Pengguna Ruko Dan Pengaruhnya Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat," *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, pp. 12–26, 2021.

- [9] D. N. Rizeki, “Tips Sewa Ruko untuk Usaha: Harga dan Biaya Lainnya,” majoo.id. Accessed: Mar. 04, 2024. [Online]. Available: <https://majoo.id/solusi/detail/sewa-ruko>
- [10] “Bapak Thomson Batubara, Wawancara pada Hari Sabtu tanggal 16 Maret 2024, Pukul 15.00 WIB.”
- [11] Sayyid Sabiq, “Fikih Sunnah jilid 4,” 2006.
- [12] Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*. Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015.
- [13] D. P. Adriani and P. A. Agus Putra, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Biaya Pemungutan Sewa Lapak Pasar Tradisional X,” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, vol. 1, no. 2, pp. 120–126, Feb. 2022, doi: 10.29313/jres.v1i2.496.
- [14] A. Rahmi Kurniadi, I. Permana, Z. Firdaus Nuzula, and P. Hukum Ekonomi Syariah, “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa dalam Jasa Layanan Rental Mobil Box di D-Trans Logistics Bandung,” 2023. [Online]. Available: <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>