

Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Sewa Menyewa Ruko

Kinanti Alya Nur Izza^{*}, Nandang Ihwanudin, Yayat Rahmat Hidayat

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

^{*}kinantialya21@gmail.com, nandangihwanudin.ekis@gmail.com, yayatrahmat92@gmail.com

Abstract. The rent of hire or *ijārah* is an transfer contract of benefits to an item or service at a certain time through payment of rent or wages, without the transfer of ownership itself. Based on the information obtained through the interview, there is a charred down of payment and a penalties in the practice of renting shophouse Sabar Subur which is a problem with this research. There is a difference of views between the sect of Imam Syafi'i and Imam Hambali on charred down of payment and penalties. The purpose of this research is to find out how the shophouse rental practice of a charred down payment and penalties is reviewed based on *fiqh muamalah*. The study used a qualitative method with the approach to case studies (library research) to produce results that explain that according to the sect of Imam Syafi'i is advances were not acceptable because they are regarded as eating the possessions of others. Whereas according to sect of Imam Hambali, down of payment is part of the price of goods so, it doesn't matter to be charred by canceling the transaction. As for the fine according to the Imam Syafi'i and Imam Hambali were permissible because of the treasure and must bring destruction. It is based on a clause of Fatwa DSN No.13/DSN-MUI/IX/2000 about Down of Payment and Fatwa DSN NO.43/DSN-MUI/VIII/2004 about Penalties. Therefore, the practice of renting shophouse Sabar Subur results in *khilafiyah* on charred down of payment and *muwafaqah* on penalties.

Keywords: *Ijarah, Down of Payment, Penalties.*

Abstrak. Sewa menyewa atau *ijārah* merupakan akad pemindahan manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan itu sendiri. Berdasarkan informasi yang didapat melalui wawancara, terdapat uang muka yang hangus dan denda dalam praktik sewa menyewa ruko Sabar Subur di Cikeruh, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang yang mana menjadi permasalahan pada penelitian ini. Terdapat perbedaan pandangan antara mazhab Imam Syafi'i dan Imam Hambali mengenai uang muka dan denda. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa ruko yang terdapat uang muka yang hangus dan denda ditinjau berdasarkan fikih muamalah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus (library research) sehingga mendapatkan hasil yang menjelaskan bahwa menurut mazhab Imam Syafi'i uang muka tidak dibolehkan karena dianggap sebagai memakan harta orang lain. Sedangkan menurut Imam Hambali uang muka merupakan bagian dari harga barang, sehingga tidak masalah menjadi hangus akibat pembatalan akad. Denda menurut Imam Syafi'i dan Imam Hambali dibolehkan karena denda berkaitan dengan harta dan harus membawa kemaslahatan. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Fatwa DSN No.13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dan Fatwa DSN NO.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Denda. Dengan demikian, praktik sewa menyewa ruko Sabar Subur terjadi *khilafiyah* pada uang muka yang hangus dan *muwafaqah* pada denda.

Kata Kunci: *Ijarah, Uang muka, Denda.*

A. Pendahuluan

Dalam kehidupan tentunya manusia sebagai makhluk sosial saling berhubungan satu dengan yang lain terutama dalam memenuhi kebutuhan hidup. Dengan demikian agar kebutuhan tersebut terpenuhi, sebagai manusia harus mampu membangun kehidupan berekonomi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan cara melakukan transaksi jual beli atau dikenal istilah muamalah dalam fiqh. Dalam melakukan kegiatan ekonomi terdapat aturan hukum yang dibutuhkan masyarakat yang berfungsi untuk menjaga stabilitas kehidupan. Sebagai umat Muslim dalam bertransaksi sebaiknya harus berdasarkan prinsip-prinsip dasar fikih muamalah yaitu prinsip keadilan, kejujuran, transparansi dan saling menguntungkan, dan tidak saling merugikan.[1][2] Sehingga dapat memperoleh keuntungan yang halal. Adapun salah satu kegiatan transaksi dalam muamalah yang dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah sewa menyewa atau disebut juga dengan *Ijārah*.

Sewa menyewa atau *Ijārah* merupakan akad pemindahan manfaat atau hak guna atas suatu barang maupun jasa dalam waktu tertentu tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang atau jasa itu sendiri dengan membayar sewa atau upah sesuai dengan kesepakatan. Salah satu implementasi *ijārah* adalah akad *ijārah bil manfaah* yaitu objek yang disewakan itu berupa barang dan terdapat unsur pemanfaatan objek sewa sesuai dengan perjanjian awal kepada penyewa. Dalam hal ini ialah sewa menyewa ruko dimana dalalam praktiknya terdapat uang muka dan denda yang merupakan sudah menjadi tradisi atau *'urf* dalam masyarakat untuk menerapkan sistem uang muka dan denda dalam bertransaksi untuk menghindari kerugian.

Uang muka (*down of payment*) atau lebih dikenal sebagai panjar adalah pemberian uang atau barang yang dilakukan diawal akad sebagai simbol jaminan atau tanda jadi yang menjadi pengikat atas pernyataan antara kedua belah pihak bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan. Apabila terjadi pembatalan akad oleh pembeli maka uang muka tersebut tidak dapat diminta kembali atau hangus. Dalam istilah fikih disebut sebagai *'urbun* yang bertujuan agar barang yang sudah dibeli oleh pembeli pertama tidak diambil orang lain yang menginginkan barang itu. Adapun denda atau *ta'widh* dalam istilah fikih merupakan ganti rugi atau kompensasi yang disebabkan oleh wanprestasi atau pelanggaran yang dilakukan seseorang sehingga harus membayar hukuman tersebut dengan membayar sejumlah uang sesuai ganti rugi.

Pada penelitian dengan judul “Praktek Jual Beli Tanah Dengan Memakai Uang Panjar (Uang Muka) di Kecamatan Laguoti Kabupaten Tobasa Propinsi Sumatera Utara (Perspektif Fikih As-Syafi'i dan Al-Hanbali)” oleh Riska Aini menghasilkan kesimpulan bahwa masyarakat di Kecamatan Laguboti dalam melaksanakan jual beli yang menerapkan sistem uang muka menggunakan pendapat fikih Hanbali karena hal tersebut untuk imbalan sebagai hibah ganti rugi, dalam hal uang muka itu mengikat waktu kepemilikan si pembeli. Perbedaan dari penelitian tersebut hanya fokus kepada pandangan mazhab mengenai uang muka. Sedangkan dalam penelitian ini juga merujuk pada Fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka.

Selanjutnya adalah penelitian dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Denda dalam Akad Sewa Rumah Indekos di Dukuh Pandugo Kecamatan Rungkut Surabaya” oleh Fitrotun Nuzula menghasilkan kesimpulan bahwa dalam penerapan *ijārah* pada akad yang terjadi sudah merujuk pada aturan hukum Islam. Adapun denda yang diberlakukan oleh pemilik sewa belum sesuai fikih muamalah karena tidak ada kesepakatan sebelumnya. Perbedaan dari penelitian tersebut adalah dend disebabkan karena tidak ada kesepakatan sebelumnya. Sedangkan dalam penelitian ini denda disebabkan oleh ingkar janji untuk tidak melanggar aturan yang telah disepakati. Selain itu penelitian ini juga menjelaskan perbandingan mazhab antara Imam Syaf'i dan Imam Hambali mengenai denda dalam praktik sewa menyewa ruko serta merujuk pada Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/IX/2004 tentang denda.

Dalam praktik sewa menyewa ruko pada penelitian ini, uang muka yang diterapkan dapat hangus dalam artian, menjadi pemilik ruko apabila penyewa tidak melanjutkan akad tersebut atau membatalkan perjanjian. Adapun denda disebabkan apabila penyewa melanggar aturan yang telah disepakati yaitu untuk tidak melakukan renovasi tanpa izin pemilik ruko. Sehingga jika terjadi maka akan dikenakan denda sebesar biaya renovasi tersebut. Pemberlakuan sistem uang muka yang hangus dan denda dalam sebuah transaksi menimbulkan

keimbangan bagi masyarakat Muslim mengenai hukumnya dalam fikih muamalah. Hal ini disebabkan oleh perbedaan pandangan mengenai uang muka dan denda antara mazhab Imam Syafi'i dan Imam Hambali. Untuk meyakinkanketetapan hukum tersebut diperlukan aturan Fatwa DSN-MUI sebagai rujukan dalam melakukan transaksi menggunakan sistem uang muka dan denda.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini diantaranya ialah : (1) Bagaimana praktik sewa menyewa ruko Sabar Subur di Cikeruh, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang? (2) Bagaimana pandangan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa ruko Sabar Subur di Cikeruh, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang?. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa ruko Sabar Subur di Cikeruh, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang.
2. Untuk menganalisis pandangan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa ruko Sabar Subur di Cikeruh, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi *kasus (library research)* sebagai sumber referensi berdasarkan teknik analisis data yaitu komparatif atau perbandingan. Dalam hal ini ialah perbandingan mazhab mengenai uang muka dan denda dalam praktik sewa menyewa ruko Sabar Subur di Cikeruh, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang. Adapun mazhab yang menjadi perbandingan ialah mazhab Imam Syafe'i dan Imam Hambali.

Jenis data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah lapangan (*field research*) dimana peneliti turun langsung untuk mencari informasi terhadap praktik sewa menyewa ruko tersebut dengan menggunakan teknik pengumpulan data yaitu observasi dan wawancara sehingga menghasilkan data yang akurat yang kemudian dianalisis berdasarkan studi literatur dengan menggunakan sumber referensi diantaranya kitab-kitab mazhab Imam Sya'fe'i dan Imam Hambali yang berkaitan dengan hukum mengenai uang muka dan denda beserta aturan Fatwa DSN-MUI.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Sewa Menyewa menggunakan sistem Uang Muka (down of payement) dan Denda

Dalam fiqih Islam atau hukum Islam, banyak ditemukan perbedaan pendapat para ulama dalam menyikapi suatu permasalahan. Perbedaan tersebut menimbulkan perbandingan suatu ketetapan hukum yang berlandaskan pada dalil-dalil yaitu Alquran, as-Sunnah, *'ijma* dan *qiyas*. Hal ini juga terdapat pada permasalahan yang ada didalam ekonomi. Adapun yang menjadi permasalahannya adalah penerapan sistem uang muka yang hangus dan denda pada praktik sewa menyewa dimana terdapat perbedaan pendapat antara mazhab Imam Syafi'i dan Imam Hambali mengenai uang muka yang hangus dan denda.

Ijārah 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 ijārah dengan kara' dan semacamnya. Dalam fatwa DSN MUI No. 09/DSN MUI/IV/2000 mengenai ijārah 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 ijārah adalah QS. Al-Baqarah ayat 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya : “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”. (QS. Al-Baqarah 2:233)

Uang muka (*down of payment*) atau lebih sering dikenal masyarakat dengan sebutan panjar yang dalam bahasa fiqih ‘*urbun* merupakan pembayaran dengan sejumlah uang yang dilakukan diawal akad atau perjanjian sebagai pengikat antara pihak yang melakukan transaksi sebagai tanda jadi atau komitmen dari pihak pembeli atau penyewa untuk meneruskan atau melanjutkan akad tersebut dan bilamana pembeli membatalkan maka uang muka yang telah dibayar tidak dapat diminta kembali. Uang muka dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebut persekot, cengkeram sebagai tanda jadi.

Adapun denda secara istilah dapat disebut sebagai ganti rugi maupun kompensai adalah membayar sejumlah uang sebagai hukuman apabila lalai dalam membayar. Dalam istilah fikih denda termasuk kedalam *ta'zir* yaitu sebuah hukuman berupa larangan, pencegahan, menegur, menghukum, mencela dan memukul yang diserahkan kepada yang berkuasa untuk menentukan kadarnya sesuai dengan kemaslahatan yang menghendaki.

Menurut mazhab Imam Syafi'i transaksi yang menggunakan sistem uang muka atau panjar adalah menyerahkan uang muka, apabila telah disepakati maka uang muka termasuk bagian dari harga, dan jika tidak maka uang muka itu menjadi milik orang yang menerima pembayaran tersebut atau hangus. Hal ini dilarang Imam Syafi'i dengan argumentasinya yang menjelaskan bahwa uang muka mengandung unsur penipuan, judi, ghoror serta terdapat ‘*illat* yaitu terdapat syarat yang fasid (rusak) diantaranya ialah syarat uang muka yang sudah dibayarkan kepada penjual itu hilang apabila pembeli tidak jadi membeli barang tersebut dan syarat mengembalikan barang kepada si penjual, jika penjualan dibatalkan. Dasar hukum yang digunakan yaitu Hadits Amr bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya bahwa ia berkata :

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ

Artinya : “Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli ‘Urbun”. (HR. Ahmad, An-Nasa'i, Abu Dawud)

Selain itu, uang muka dianggap seperti memakan harta orang lain dengan cara batil yang disebabkan sistem penghangusan uang muka apabila pihak pembeli tidak meneruskan akad yang disebabkan oleh hal dengan sengaja maupun tidak sengaja sehingga terjadi kegagalan dalam melanjutkan akad tersebut. Hal ini terdapat dalam QS. An-Nisa (4) ayat 29 yang berbunyi :

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

Artinya : “Hai orang-orang 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”. (QS. An-Nisa 4:29)

Adapun denda menurut sebagian mazhab Imam Syafi'i melarang adanya denda dengan argumentasinya yang menjelaskan bahwa hukuman denda atau *ta'zir* dengan cara mengambil harta tidak dibolehkan karena dianggap sebagai merampas harta orang lain. Hal ini berdasarkan Hadits Ibnu Majjah yang berbunyi :

لَيْسَ فِي الْمَالِ حَقٌّ سِوَى الزَّكَاةِ (رواه ابن ماجه)

Artinya : “Dalam harta seseorang tidak ada harta orang lain selain zakat”. (HR. Ibnu Majjah)

Sebagian dari mazhab Imam Syafi'i berpendapat bahwa seorang hakim boleh menetapkan hukuman denda terhadap suatu tindak pidana deenda atau *ta'zir*. Sehingga Imam Syafi'i membolehkan diberikannya hukuman *ta'widh* karena bagian dari *ta'zir* namun yang berkaitan dengan harta yakni perampasan harta atau penyitaan harta (denda) apabila hal tersebut membawa masalah. Hal ini berdasarkan riwayat dari Bahz bin Hukaim yang secara tegas menunjukkan bahwa Rasulullah SAW mengenakan denda pada orang yang enggan membayar zakat. Dalam hadits itu Rasulullah SAW :

فَأَيُّ أَخَذُوا هَا وَشَطْرُ إِلَيْهِ عَزْمَةٌ عَزَمَاتِ رَبِّنَا (رواه النسائي)

Artinya : “Siapa yang membayar zakat untanya dengan patuh, akan menerima imbalan pahalanya, dan siapa yang enggan membayarnya, saya akan mengambilnya, serta mengambil sebagian dari hartanya sebagai denda dan sebagai hukuman dari tuhan kami”. (HR. An-Nasa’i)

Berbeda dengan Imam Hambali yang membolehkan uang muka yang hangus dan denda. Menurut Imam Hambali, uang muka yang hangus dibolehkan dengan argumentasinya yang menjelaskan bahwa uang muka yang hangus termasuk bagian dari harga (barang), jika tidak mengambil barangnya maka uang tersebut menjadi milik si penjual atau pemilik harta. Landasan hukum yang dijadikan hujjah oleh para ulama Hanabilah yang membolehkan jual beli dengan sistem panjar adalah dari ‘Abdur Razzaq yang meriwayatkan dalam Mushannaf-nya dari Zaid ibn Aslam, menyatakan :

أَنَّ سَبِيلَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ وَسَلَّمَ عَنِ الْغُرَبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ

Artinya : “Rasulullah SAW ditanya tentang jual-beli sistem ‘urban, dan beliau membolehkannya”. (HR. Ibnu Majjah)

Dalam menerapkan sistem uang muka menurut Imam Hambali mensyaratkan khiiyar atau batas waktu tertentu bagi pembeli, sehingga penjual dapat menunggu pelunasan tersebut sesuai jatuh tempo yang telah disepakati.

Adapun denda menurut mazhab Imam Hambali membolehkan dengan argumentasinya yang menjelaskan bahwa seorang hakim boleh menetapkan hukuman denda terhadap suatu tindak pidana *ta'zir*. Menurut kalangan mazhab Imam Hambali denda dibolehkan dengan syarat harus bersifat ancaman dengan cara menarik uang terpidana dan menahan darinya sampai keadaan pelaku menjadi baik. Selain itu, apabila hukuman denda dianggap lebih tepat dan dapat mencapai tujuan syara’, maka boleh dilaksanakan. Landasan hukum yang digunakan kalangan mazhab Hambali membolehkan denda ialah riwayat Abu Daud yang berbunyi :

إِذَا وَجَدْتُمْ الرَّجُلَ قَدْ غَلَّ فَأَخْرَقُوا مَتَاعَهُ (رواه أبو داود)

Artinya : “Jika kamu menjumpai orang curang (korupsi), maka bakarlah harta miliknya”. (HR. Abu Daud)

Dalam Fatwa DSN No.13/DSN-MUI/IX/2000 mengenai uang muka dalam akad pembiayaan murabahah, menyebutkan beberapa diantaranya ; (1) Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syari’ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat, (2) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan, (3) Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut. Sedangkan dalam Fatwa DSN NO.43/DSN-MUI/VIII/2004 mengenai denda menyebutkan bahwa kerugian yang benar-benar dialami secara riil oleh para pihak dalam transaksi wajib diganti oleh pihak yang menimbulkan kerugian tersebut. Adapun fatwa menyebutkan beberapa kebijakan diantaranya ; (1) Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain, (2) Besar ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (real loss) yang pasti dialami (*fixed cost*)

dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss atau al-furshah al-dha-i'ah*), (3) Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (dain), seperti salam, istishna' serta murabahah dan *ijārah*.

Dalam praktik sewa menyewa ruko yang disewakan oleh pemilik ruko kepada perusahaan PT. Indomaret dimana pemilik ruko menerapkan sistem uang muka dan denda atas dasar agar tidak ada kerugian dari salah satu pihak. Uang muka yang diterapkan harus dilunasi sesuai jatuh tempo yang telah disepakati. Apabila pihak penyewa membatalkan perjanjian maka uang tersebut akan hangus atau menjadi milik pemilik ruko. Adapun denda berlaku disaat terjadi wanprestasi atau terjadi pelanggaran yang disebabkan oleh kesengajaan dari penyewa sehingga melanggar aturan yang telah disepakati. Terdapat perbandingan mazhab mengenai uang muka yang hangus dan denda dan dapat dilihat berdasarkan skema berikut :

Tabel 1. Perbandingan Mazhab Uang Muka yang Hangus dan Denda

	Imam Syafi'i	Imam Hambali	Fatwa DSN-MUI
Uang Muka yang Hangus	Melarang	Membolehkan	Dibolehkan dalam Fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000 mengenai uang muka (<i>down of payment</i>) dalam akad murabahah
Denda	Sebagian melarang dan sebagian membolehkan berdasarkan pendapat Imam Syafi'i	Membolehkan	Dibolehkan dalam Fatwa DSN-MUI NO.43/DSN-MUI/VIII/2004 mengenai denda

Berdasarkan skema tersebut menghasilkan analisis bahwa aturan yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI merujuk pada mazhab Imam Hambali dimana terdapat kesamaan diantaranya. Jika dilihat dalam praktik sewa menyewa ruko pada penelitian ini, uang muka yang hangus dibolehkan mengikuti mazhab Imam Hambali karena mengandung *khiyar* yang jelas serta dibolehkan mengambil uang muka apabila terjadi pembatalan oleh penyewa karena uang muka itu dihitung bagian dari harga (barang). Selain itu, terdapat *khiyar* dalam menerapkan sistem uang muka tersebut hal ini merupakan syarat yang harus dilakukan dalam menerapkan sistem uang muka menurut Imam Hambali. Sedangkan denda dalam praktik ini mengikuti pendapat Imam Syafi'i dan Imam Hambali yang membolehkan seorang hakim menindak pidana *ta'zir*. Adapun jika dilihat berdasarkan fatwa, uang muka yang hangus telah merujuk Fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000 dimana dibolehkan mengambil panjar atau uang muka yang telah dibayar apabila penyewa membatalkan perjanjian sebagai tanda ganti rugi karena telah membatalkan perjanjian. Begitupun dengan denda yang telah merujuk pada Fatwa DSN-MUI NO.43/DSN-MUI/VIII/2004 dimana membolehkan dikenakan denda atas pihak yang dengan sengaja melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain dengan jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil.

Dari perbedaan pandangan antara mazhab Imam Syafi'i dan Imam Hambali berdasarkan argumentasinya masing-masing beserta aturan Fatwa DSN-MUI dapat disimpulkan bahwa dalam praktik sewa menyewa ruko tersebut lebih merujuk pada ketetapan hukum yang membolehkan mengenai penerapan sistem uang muka dan denda. Hal ini dikuatkan berdasarkan pendapat salah satu pengurus MUI Jawa Barat yang mengatakan bahwa : "...Bermazhab itu bersifat kondisional karena menimbang keadaan yang lebih banyak mendatangkan kemuslahatan umat, sehingga dalam ketentuan hukum mengenai uang muka dan denda dibolehkan dalam suatu transaksi berdasarkan kondisi yang lebih banyak mendatangkan

kemuslahatan. Karena pada dasarnya, adanya uang muka dan denda untuk menghindari kerugian dari salah satu pihak.” Maka dari itu, uang muka yang hangus dan denda dalam praktik sewa menyewa ruko dalam penelitian ini dibolehkan karena bertujuan untuk menghindari kerugian yang disebabkan oleh salah satu pihak agar akad berjalan sesuai dengan prinsip fikih muamalah.

D. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan dalam penelitian ini dapat disimpulkan diantaranya sebagai berikut:

1. Dalam praktik sewa menyewa ruko menggunakan sistem pembayaran uang muka atau panjar dimana dilakukan diawal perjanjian sebagai tanda jadi dengan pelunasan selama jatuh tempo. Sistem uang muka yang diterapkan akan hangus apabila terjadi pembatalan oleh penyewa sehingga uang tersebut menjadi pemilik ruko dan tidak dapat dikembalikan. Selain itu terdapat sistem denda didalamnya dimana akan berlaku ketika wanprestasi. Wanprestasi berupa ingkar janji yaitu melanggar aturan dimana melakukan hal yang dilarang dengan sengaja dalam hal ini apabila penyewa melakukan renovasi tanpa izin dari pemilik ruko, maka akan terkena denda sebesar biaya renovasi tersebut.
2. Ditinjau dari fikih muamalah praktik sewa menyewa ruko menggunakan sistem uang muka dan denda dibolehkan karena menyesuaikan kondisi dalam bermuamalah melihat dari argumentasi mazhab Imam Syafe’i dan Imam Hambali. Menurut Imam Syafe’i uang muka yang hangus tidak dibolehkan karena dianggap sebagai memakan harta orang lain dimana hal tersebut dilarang dalam agama. Sedangkan menurut Imam Hambali, uang muka atau panjar yang hangus dibolehkan dengan alasan bahwa uang muka yang hangus termasuk uang bagian dari harga (barang), uang tersebut diperuntukan bagi penjual apabila pembeli tidak mengambil barangnya atau tidak melanjutkan akad tersebut. Adapun denda, sebagian kalangan mazhab Imam Syafe’i melarang denda karena dianggap sebagai mengambil harta dimana mengambil harta tidak dibolehkan selain zakat. Namun menurut Imam Syafe’i dan Imam Hambali denda dibolehkan yang berkaitan dengan harta serta membawa maslahat sehingga dapat mencapai tujuan hukuman sesuai dengan prinsip fikih muamalah dan syara’. Peraturan Fatwa DSN-MUI dan pendapat salah satu pengurus MUI Jawa Barat yang mengatakan bahwa pada prinsipnya bermazhab itu tidak wajib karena bersifat kondisional dan harus dilihat pertimbangan yang lebih besar untuk menentukan kepastian hukum yang lebih banyak mendatangkan kemuslahatan umat. Sehingga dalam penelitian ini lebih condong kepada pendapat yang membolehkan mengenai uang muka dan denda agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Daftar Pustaka

- [1] C. M. Mayasari and N. Nurhasanah, “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Jual Beli Buku dengan Sistem Random pada Toko Online ‘fmqs.bookstore19’ di Aplikasi Shopee,” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, pp. 75–84, Dec. 2022, doi: 10.29313/jres.v2i2.1151.
- [2] N. Juniari and Zia Firdaus Nuzula, “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Jual Beli Limbah Hewan Ternak untuk Budidaya Maggot Black Soldier Fly,” *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, pp. 85–92, Dec. 2022, doi: 10.29313/jres.v2i2.1154.
- [3] Abdullah, Al-Mushlih, Shalah Ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2014).
- [4] Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwani, *Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta : Gema Insani, 2016).
- [5] Abu Daud, *Ma’alim Sunnah Syarah Sunnah Abu Daud*, Jilid II.

- [6] Ahmad bin Qudamah, *Al-Mughni Fikih Hanabilah Juz V*, (Jakarta : Pustaka Azzam , 2010).
- [7] Ahmad Wardi Muslich, *Hukum Pidana Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005),
- [8] Asmuni Mih, “Teori Ganti Rugi (Dhaman) Perspektif Hukum”, *Jurnal Millah* Vol. VI No. 2, Tahun 2007.
- [9] Holijah, “Asas Kebiasaan Pemberian Uang Panjar Dalam Transaksi Jual Beli Era Pasar Bebas”, *Jurnal Mimbar Hukum* Vol. 31 No. 1 Hal.32 Tahun 2019
- [10] Ihwanudin, N., Handri, H., Madjakusumah, D., & Asrori, M., “Akad Tijarah Dalam Praktek Di Lembaga Keuangan Mikro Syariah – BMT”, *SERAMBI: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis Islam* vol.2 No.1 hal.21 Tahun 2020 Djaslim S. *Intisari Pemasaran dan Unsur-unsur Pemasaran*. Bandung: Linda Karya; 2003.
- [11] Iza Hanifuddin, *Denda dan Ganti Rugi Perspektif Fiqh Ekonomi*, (Bandung : CV. Oman Publishing, 2019).
- [12] M. Rijal Fadli, “Memahami desain metode penelitian kualitatif”, *Jurnal Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum* Vol.21. No.1 Tahun 2021.
- [13] Muhammad Riza Hafiz, “Penerapan Uang Muka di Catering Aulia dan Catering HJ. Wati Perspektif Ekonomi Islam di Kota Palangka Raya”, *Jurnal Al Qardh* No.5 hal.32 Tahun 2018.
- [14] Fatwa DSN-MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijârah / <https://dsnmui.or.id/> Diakses pada 28 Mei 2023 Pukul 11.12.
- [15] Fatwa DSN NO.13/DSN-MUI/VIII/2000 tentang Uang muka, <https://dsnmui.or.id/> Diakses pada 13 Juni 2023 Pukul 09.25.
- [16] Fatwa DSN NO.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ta'widh, <https://dsnmui.or.id/> Diakses pada 13 Juni 2023 Pukul 09.45.
- [17] Fitra Rizal, “Penerapan ‘Urf Sebagai Metode dan Sumber Hukum Islam”, *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* vol.1 No.2, Tahun 2019.
- [18] Fitrotun Nuzula, 2020, *Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Denda dalam Akad Sewa Rumah Indekos di Dukuh Pandugo Kecamatan Rungkut Surabaya*, Skripsi, (Surabaya : Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya).
- [19] Riska Aini, 2017, *Praktek Jual Beli Tanah Dengan Memakai Uang Panjar (Uang Muka) di Kecamatan Laguoti Kabupaten Tobasa Propinsi Sumatera (Perspektif Fikih As-Syafi'i dan Al- Hanbali)*, Skripsi, (Medan : Universitas Islam Negeri (UIN) Sumatera Utara).
- [20] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillathu (Jilid 7)* (Jakarta: Gema Insani Darul Fikir, 2011).