

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN DI DESA KUWASEN KECAMATAN GUNUNGPATI SEMARANG

A. Analisis Tentang Pelaksanaan Sewa-Menyewa Ruko Yang Belum Dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang.

Ijarah atau sewa merupakan salah satu sarana pemenuh kebutuhan yang sering kali dilakukan antara individu satu dengan individu lainnya. Bentuk mu'amalah sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia. Dalam praktek sewa menyewa ruko yang belum dibangun, penulis akan menganalisis pelaksanaan dan praktek sewa menyewa, hal ini merupakan sesuatu analisis yang baru dalam masyarakat dan sebelumnya tidak ada yang menganalisis tentang pelaksanaan sewa menyewa ruko yang belum dibangun.

Sewa menyewa di Desa Kuwasen merupakan salah satu dari sekian banyak sewa menyewa yang terjadi dalam masyarakat yang mana penulis perlu membahasnya guna mendapatkan ketentuan hukum yang pasti, sehingga nantinya tidak akan terjadi pelanggaran-pelanggaran hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam sewa-menyewa ruko yang belum dibangun, penulis akan menganalisis sebagai berikut:

Sewa-menyewa merupakan bagian dari penjualan, karena sesungguhnya penjualan adalah kepemilikan dari masing-masing keduanya kepada yang lainnya. Penerimaan sewa-menyewa yang wajib atas orang yang menyewa adalah membayar harga sewa, kepadanya diserahkan sesuatu yang dapat diambil manfaatnya. Jika menyewa tempat tinggal, maka yang diserahkan adalah tempat tinggal sehingga yang menyewa dapat mengambil manfaat sampai dengan masa yang disyaratkan.¹ Dari definisi-definisi yang ada, dapat diambil intisari bahwa *ijarah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang.²

Dalam Fatwa DSN MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 bahwasanya kebutuhan masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*.

Adapun ketentuan objek *ijarah* yaitu:

1. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

¹ Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab Al-Umm*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2012, hlm 229-230.

² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 317.

3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenalisecara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.³

Ijarah yang terjadi di Desa Kuwasen ada beberapa contoh sederhana dapat dilihat dari praktek *ijarah* atau Sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang 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. Ada juga yang menyewakan bangunan rukonya yang masih dalam tahap penyempurnaan bangunan. Jika penyewa mengkramiknya maka itu sebagai biaya atas sewa selama dua tahun. Dan ada juga yang menewakan sebagai modal usaha untuk menutupi modal yang kurang dalam pembangunan ruko. Sewa ruko yang belum dibangun antara pemilik ruko dengan penyewa, mungkin hal tersebut dirasa lumrah, namun terlepas dari sadar atau tidak, nyatanya

³ Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2007, hlm: 142-143.

sistem sewa merupakan kebutuhan sekunder yang selalu dilakukan.

Praktek sewa menyewa ruko semacam itulah yang terjadi di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang. Dengan perubahan zaman dimana cara sewa ruko bisa dilakuan dengan cara menyewa ruko tersebut saat masih proses pembangunan yang dirasa lebih murah, mudah dan juga tidak rumit. Tetapi tidak bagi masyarakat Desa Kuwasen dimana dalam praktek sewa menyewa ruko disamping akhir-akhir ini sangat marak dilakukan oleh kalangan masyarakat di Desa Kuwasen 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. Dari semua dampak yang ada, ternyata memunculkan praktek sewa ruko yang kemudian mendapat respon dari sebagian masyarakat Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang.

Terlepas dari semua sumber permasalahan yang ada, ternyata sewa ruko yang belum dibangun ini terjadi karena adanya beberapa faktor yang dianggap memberi pengaruh dalam prakteknya. Beberapa faktor itu diantaranya:

1. Saling percaya.

Mungkin faktor inilah yang sering dipakai sebagai awal terjadinya transaksi, faktor ini juga yang paling banyak diungkapkan warga. Tanpa kepercayaan orang sulit untuk berinteraksi, termasuk dalam masalah sewa menyewa. Mereka menyewa ruko yang belum dibangun kepada orang yang menyewa yang mereka anggap loyal karena mereka sudah akrab dengan teman sendiri, begitu tuturnya dan pemilik ruko hanya meminta biaya dari sewa ruko tersebut untuk membangun ruko dan sewa selama sekian tahun.⁴

2. Siapa cepat dia dapat.

Sewa menyewa ruko semacam ini adalah hal baru yang ada di masyarakat, sehingga masyarakat sekarang ini sering melakukan hal semacam itu, dan sudah dianggap biasa atau hal lumrah. Sebagai bentuk usaha maka ruko yang belum dibangun sudah di sewa dengan alasan yang dapat duluan itu sudah menjadi milik saya. Terkadang hal semacam ini menjadi perdebatan dikalangan masyarakat, salah satu dari mereka terkadang merebutkan ruko tersebut, dan membuat keributan di dalam masyarakat.⁵

⁴ Wawancara dengan pemilik Ruko Bapak Asyhari pada tanggal 06 Oktober 2016

⁵ Wawancara dengan penyewa Ruko Bapak Rohman pada tanggal 16 Juni 2016.

3. Lebih mudah dan bersahabat dari praktek lain.

Sewa ruko semacam ini dilakukan sebagian masyarakat Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang yang memiliki ruko, selain mudah dilakukan juga bersahabat karena seringnya yang menyewa sudah kenal dengan pemilik ruko.

Disini, selain penyewa harus memberikan bayaran, mereka juga yang mendatangi pemilik ruko. Dengan membawa sejumlah uang sebagai biaya awal sewa yang telah disepakati kedua belah pihak, karena tidak ada ketentuan-ketentuan yang mengikat sewa tersebut, maka penyewa harus sabar menunggu sampai ruko tersebut telah selesai pembangunannya. Dengan kata lain pemilik ruko hanya menyewakan dan menerima uang serta mensegerakan pembangunan ruko agar cepat selesai. Penawaran akad sewa menyewa ruko juga bisa berasal dari pihak penyewa yakni pihak penyewa menawarkan kepada pemilik ruko untuk menyewa rukonya selama beberapa tahun. Kebiasaan yang terjadi di desa Kuwasen, sewa menyewa ruko diadakan oleh pihak-pihak yang memiliki hubungan yang dekat atau sudah memiliki kebiasaan bertransaksi bersama. Dengan demikian orang yang menyewa pada dasarnya telah mengetahui seluk beluk obyek sewa sehingga orang yang menyewakan tidak terlalu rumit menjelaskan obyek sewanya. Orang yang

menyewa biasanya adalah orang-orang yang terdekar saja sehingga ia benar-benar tahu sifat-sifat dari ruko tersebut.⁶

Terlepas dari benar ataupun salah, bagi masyarakat Desa Kuwasen praktek sewa ruko semacam ini sudah dianggap sesuai, dengan alasan praktek sewa itu terjadi karena sudah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika kita kembali pada permasalahan awal mengenai makna sewa atau *ijarah* itu sendiri jelas praktek ini bisa dikatakan tidak benar. Alangkah baiknya ruko tersebut disempurnakan pembangunannya, kemudian menyewakannya kepada orang yang ingin menyewa. Karena sewa atau *ijarah* adalah memanfaatkan barang yang telah disewa, sedangkan praktek yang ada di Desa Kuwasen, manfaat tersebut tidak bisa dinikmati pada saat terjadinya akad.

Dalam bab III disebutkan bahwa motivasi orang yang menyewakan ruko di Desa Kuwasen Kec.Gunungpati Semarang adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk memperoleh keuntungan.
- 2) Dorongan sosial.
- 3) Sebagai modal usaha.

Dari motivasi-motivasi di atas, menurut penulis tidak ada yang memenuhi kualifikasi untuk dijadikan alasan diperbolehkannya praktek sewa menyewa ruko yang belum

⁶ Wawancara dengan Bapak Asyhari pada tanggal 06 Oktober 2016.

dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang. Manusia diperbolehkan melanggar hal-hal yang terlarang ketika dalam keadaan dharurat, sangat terpaksa dan tidak ada jalan lain kecuali jalan tersebut yang bisa ditempuh.

Motivasi pelaku sebenarnya tidak dalam keadaan terpaksa, berhubung pemilik ruko kehabisan modal untuk meneruskan pembangunan ruko, maka ruko yang sedang dibangun sudah disewakan kepada orang yang ingin menyewa. tetapi ada juga yang menyewa karena keadaan *dharurat*, yaitu memerlukan tempat untuk penjualan barang sampai dengan orang yang mendesak mencari tempat tinggal. Keadaan *dharurat* sangat terpaksa dan tidak ada jalan lain kecuali jalan tersebut yang bisa ditempuh. Sebagaimana kaidah fiqih yang berbunyi :

الْحَاجَةُ تَنْزِلُ مَنْزِلَةَ الضَّرُورَةِ , عَامَةً كَانَتْ أَوْ خَاصَّةً

“Kebutuhan itu dapat menempati tempatnya dharurat, baik kebutuhan yang umum maupun kebutuhan khusus.”

Kaidah di atas menjelaskan bahwa keringanan itu tidak hanya berlaku kepada kemadharatan, tetapi juga berlaku pada kebutuhan (hajat), baik kebutuhan umum maupun kebutuhan khusus. Jadi, keringanan itu diperbolehkan karena

kebutuhan sebagaimana dibolehkan keringanan pada kemadharatan.⁷

Kaidah ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 173 yaitu:

ط... فَمَنْ أَضْطُرَّ غَيْرَ بَاغٍ وَلَا عَادٍ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ ﴿١٧٣﴾

Artinya: *“Barangsiapa dalam Keadaan terpaksa (memakannya) sedang Dia tidak menginginkannya dan tidak (pula) melampaui batas, Maka tidak ada dosa baginya. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.”(QS. Al-Baqarah: 173).*

Pada dasarnya segala transaksi, baik jual beli atau yang lain diharuskan terpenuhi semua rukun dan syarat-syaratnya, baik mengenai penjual, pembeli, akad dan barang yang dijual. Namun, untuk mempermudah transaksi tersebut, maka diperbolehkan transaksi-transaksi di bawah ini walaupun pada dasarnya hal ini tidak mengikuti hukum islam. Contoh hajat umum:

- 1) Aqad ijarah (sewa/jasa): akad pada suatu manfaat yang tidak kelihatan.

⁷ Ghazali Ihsan, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, Semarang: Basscom Multimedia Grafika, 2015. Hlm.83.

- 2) Aqad ji'alah (upah/hadiah): akad pada sesuatu yang tidak diketahui.
- 3) Akad muzara'ah dan mukhabarah.
- 4) Menjual hasil bumi masih dalam tanah, seperti buah lobak, atau bawang. Akad pada barang yang ada di dalam tanah tidak kelihatan.⁸

Islam adalah agama yang mudah, Hukum dapat berubah sesuai perubahan zamam, hukum Islam bersikap dan bersifat tegas dan jelas, namun bukan berarti bersifat kaku, maka keelastisannya dan kefleksibelannya teruji, karena hal tersebut tersentral pada terpeliharanya tujuan Syari'at yakni merealisasikan kemaslahatan umum, memberikan kemaslahatan dan menghindarkan semua bentuk kerusakan baik personal maupun kelompok, baik terhadap diri sendiri maupun bagi orang lain.

Dalam praktek sewa menyewa ruko di Desa Kuwasen, bahwasannya ruko yang akan disewakan masih belum dibangun dan masih dalam proses tahap penyelesaian. Rata-rata, pemilik ruko kehabisan modal untuk meneruskan pembangunan ruko, maka ruko yang sedang dibangun sudah disewakan kepada orang yang ingin menyewa dan membuat masyarakat melakukan praktek sewa tersebut. Sewa ruko

⁸ Ghazali Ihsan, hlm. 83-84.

yang belum dibangun ini ada berbagai macam masalah, seperti ruko yang belum dibangun tetapi sudah disewa ada juga yang dalam proses penyempurnaan bangunan sudah disewa, dengan alasan melakukan kontrak yang telah disepakati kedua belah pihak.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Ruko Yang Belum Dibangun Di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang.

Islam adalah agama yang *rahmatil lil'alam* yang mengatur semua aspek kehidupan manusia yang telah disampaikan oleh Rasulullah saw. Islam sebagai agama *rahmatil lil'alam* artinya hukum islam tidak ditetapkan hanya untuk seorang individu tanpa melibatkan siapapun, hukum islam ditetapkan melibatkan banyak masyarakat. Islam merupakan ajaran Allah yang bersifat universal yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, salah satunya yaitu *Ijarah* atau sewa menyewa.

Ijarah merupakan sarana kemasyarakatan yang identik dengan transaksi menyewakan suatu benda untuk diambil manfaatnya dengan imbalan dalam hal ini benda yang disewakan tidak berkurang kadarnya atas dasar saling merelakan.

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi. *Ijarah*

disyariatkan demi memenuhi kebutuhan manusia. Mereka membutuhkan rumah untuk ditempati, sebagian mereka membutuhkan pelayanan sebagian yang lainnya, membutuhkan hewan tunggangan untuk dikendarai dan membawa beban, membutuhkan tanah dan lahan untuk ditanami, membutuhkan berbagai peralatan dan perkakas untuk dipergunakan dalam kehidupan sehari-hari.⁹

Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.¹⁰ Menurut Amir Syarifuddin, *ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijarah al'Ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seorang disebut *Ijarah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah pekerja. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *Ijarah*.¹¹

⁹ Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015, hlm. 68.

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2004, hlm. 203.

¹¹ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Predana Media Group, 2012, hlm. 277

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.9/DSN/MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa /upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dalam arti umum, *ijarah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang (bukan barang).¹²

Syari'at Islam membolehkan sewa-menyewa berdasarkan firman Allah dalam Al-Qur'an:

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ نَقْسِمَآ بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
 الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
 بَعْضًا سُوْحَرِيَّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan." (QS. Surat Az-Zukhruf: 32).

¹² Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015, hlm 70.

Ayat di atas merujuk pada keabsahan praktik *ijarah*. Lafadz “*sukhriyyan*” yang terdapat dalam ayat di atas bermaksud “*saling mempergunakan*”. Menurut Ibnu Katsir, lafadz ini diartikan dengan “*supaya kalian bisa saling mempergunakan satu sama lain dalam hal pekerjaan atau yang lain, karena di antara kalian saling membutuhkan satu sama lain*”. Artinya, terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian, orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya dengan akad sewa menyewa/*ijarah*.¹³

Dengan kelembutan hikmahnya, Allah telah menjadikan dunia ini sebagai tempat tinggal sekaligus ladang mata pencaharian, sebagai tempat mencari penghidupan sekaligus tempat kembali, dalam mencari mata pencaharian hendaklah dilakukan dengan cara yang benar.

Sewa menyewa juga diperbolehkan berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

عن ابن عمر رضي الله عنه قال : قال رسول الله صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ. أَعْطُوا الْأَجِيرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عُرْفُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “*Diriwayatkan dari Umar ra, bahwasanya Nabi Muhammad sawbersabda, “Berikanlah upah atau*

¹³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, hlm. 154.

jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka” (HR. Muslim).”¹⁴

Terjadinya praktek sewa menyewa tidak bisa dilepaskan dari suatu akad yang disepakati oleh kedua belah pihak. Sedang dalam akad terdapat beberapa asas diantaranya asas konsensual yaitu hukum perjanjian sewa menyewa sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang yang disewakan. Sifat konsensual dari sewa menyewa tersebut ditegaskan dalam Pasal 304 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi:

“(1) Penggunaan *ma’jur* (benda ijarah) harus dicantumkan dalam akad *ijarah*.

“(2) Apabila penggunaan *ma’jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma’jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.¹⁵

Sewa menyewa juga ditegaskan dalam Pasal 305 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi:

“Apabila salah satu syarat akad ijarah tidak terpenuhi maka akad itu batal.”¹⁶

¹⁴ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Ensiklopedia Hadits 1, Shahih al-Bukhari 1*, Jakarta: PT Niaga Swadaya, 2011, hlm 506.

¹⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi*, Jakarta: PT Kharisma Utama, 2009, hlm. 88.

Akad yang dibuat berdasar pada kesepakatan awal dari kedua belah pihak. Manfaat yang diperjanjikan dapat diketahui secara jelas, kejelasan manfaat sewa menyewa dapat diketahui dengan cara mengadakan pembatasan waktu pembayaran barang. Dalam setiap perjanjian *ijarah*, terdapat beberapa syarat atau unsur yang harus terpenuhi, antara lain adalah:

1. Pertalian *Ijab* dan *kabul*.

Ijab dan *kabul* ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan. Bentuk dari *ijab* dan *kabul* ini beraneka ragam dan diuraikan pada bagian rukun akad.

2. Dibenarkan oleh syara'.

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syari'ah atau hal-hal yang diatur oleh Allah swt dalam Al-Qur'an dan Nabi Muhammad saw dalam Hadits. Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syariah. Jika bertentangan, akan mengakibatkan tidak sahnya suatu perikatan.

3. Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya.

¹⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Hlm. 88.

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.¹⁷

Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar dalam setiap tindakannya tidak menimbulkan kemadharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian, diharapkan setiap manusia dapat mengambil manfaat antara satu dan yang lainnya dengan jalan yang lurus sesuai dengan norma-norma agama tanpa kecurangan dan kebathilan. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29 yaitu :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: "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.

¹⁷ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 54.

Dalam ayat diatas menerangkan bahwa larangan memperoleh harta dengan jalan batil. Dapat juga dikatakan bahwa kelemahan manusia tercermin antara lain pada gairahnya yang melampaui batas untuk mendapatkan gemerlapnya duniawi berupa wanita, harta dan tahta. Melalui ayat ini Allah mengingatkan, *wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan, yakni memperoleh harta yang merupakan sarana kehidupan kamu, diantara kamu dengan jalan yang batil, yakni tidak sesuai dengan tuntunan syariat, tetapi hendaklah kamu memperoleh harta itu dengan jalan perniagaan yang berdasarkan kerelaan diantara kamu, kerelaan yang tidak melanggar ketentuan agama.*¹⁸ Bagi orang yang berakad ijarah disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diadakan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

Dalam akad *ijarah* haruslah ada asas kerelaan. Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral ataupun materiel, antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan lainnya yang berlandaskan pada syariah Islam. Dalam asas ini, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan,

¹⁸ M.Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah (pesan, kesan dan keserasian Al-Qur'an) Vol. II*, Jakarta : lentera hati, 2005, cet .IV, hlm 441

memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.¹⁹

Adapun rukun *ijarah* Menurut Jumhur Ulama, mempunyai tiga rukun, yaitu:

1. *Shighat akad (ucapan) ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan).*

Shighat akad merupakan unsur akad yang terpenting, bahkan dalam pandangan fuqaha' Hanafiyah suatu akad adalah identik dengan shighatnya. *Ijab* dan *kabul* sesungguhnya merupakan ekspresi kehendak yang menggambarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak atas hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari perikatan akad.

2. *Pihak yang berakad (berkontrak), yang terdiri atas pemberi sewa (pemilik aset).*

Ijab dan kabul yang merupakan esensi akad tidak akan terpenuhi kecuaci kedua belah pihak yang melakukan akad. Dalam hal ini seorang *aqid* harus memenuhi prinsip kecakapan melakukan akad untuk

¹⁹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 34.

dirinya sendiri, atau karena mendapatkan kewenangan melakukan akad menggantikan orang lain.²⁰

3. Objek kontrak yang terdiri atas pembayaran (sewa) dan manfaat dari pengguna aset.

Mahall (objek) akad adalah sesuatu yang menjadi objek proses akad dan objek bagi tampaknya hukum atau efek dari sebuah akad. Objek ini bisa berbentuk benda yang bersifat harta seperti barang yang dijual, yang dijaminkan, dan yang dihibahkan. Bisa pula berbentuk manfaat seperti manfaat dari benda yang disewakan dalam penyewaan barang, seperti rumah atau gedung dan manfaat dari orang dalam penyewaan atau pengupahan kerja. Tidak segala sesuatu bisa menjadi objek sebuah akad. Ada hal-hal yang tidak boleh dijadikan sebagai objek secara syariat atau *'urf* (kebiasaan), seperti khamr yang tidak boleh menjadi objek akad sesama kaum muslimin.²¹ Oleh karena itu, Menurut para Fuqaha, objek akad mempunyai beberapa syarat sebagai berikut:

²⁰ A Mas'adi Ghufroon, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 82-90.

²¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 4*, Jakarta: Gema Insani, 2011, hlm. 492-493.

- a. Bisa dikenali hukum akad secara syarat.

Hal ini karena setiap akad memiliki hukum dan dampak tertentu yang tampak pada objek akad (*ma'qud alaih*) jika tidak bisa dikenali hukum dan dampak, maka akan tidak sah. Dan tidak bisa dikenainya objek dengan hukum akad karena adanya larangan *Syari'*, seperti larangan menjual bangkai secara mutlak, larangan bermuamalah dengan khamer dan babi bagi umat Islam.

- b. Objek itu ada ketika akad dilakukan.

Akad tidak sah dilakukan terhadap sesuatu yang *ma'dum* (tidak ada) seperti menjual tanaman sebelum tampak hasilnya, karena ada kemungkinan ia tidak tumbuh. Tidak boleh juga dilakukan akad terhadap sesuatu yang mengandung resiko untuk tidak ada, artinya ada kemungkinan ia tidak ada, seperti menjual hewan yang masih dikandung oleh induknya karena ada kemungkinan ia lahir dalam keadaan mati. Tidak sah juga mengadakan akad untuk sesuatu yang mustahil ada di masa akan datang seperti akad dengan dengan seorang dokter untuk menyembuhkan penyakit orang yang sudah mati, karena mayat tidak tidak bisa menjadi objek

pengobatan. Maka akad tersebut adalah batal.²² Ulama fiqih berargumentasi bahwa manfaat, menurut wataknya, tidak terjadi seketika, melainkan dari waktu ke waktu dan sedikit demi sedikit. Karena itu akad sewa, *muzara'ah*, dan semacamnya, sah meskipun tidak ada manfaat sebagai objek akad tersebut pada saat akad. Tetapi menurut sebagian Fuqaha', sesuatu yang tidak ada dapat menjadi objek akad dengan syarat dapat diwujudkan di masa mendatang. Hal ini terjadi pada akad derma seperti hibah dan wakaf. Menurut pengikut Hanbali, yakni jika objek akad tidak bisa diserahkan, maka *gharar* yaitu tiadanya kemampuan untuk untuk menyerahkan barang, merupakan penghalang sesuatu untuk diakadkan.

Larangan menjual sesuatu yang tidak ada oleh Nabi, seperti dalam hadits:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشَّارٍ: حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ جَعْفَرٍ: حَدَّثَنَا شُعْبَةُ عَنْ أَبِي
 بَشِيرٍ. قَالَ: سَمِعْتُ يُوسُفَ بْنَ مَاهَكَ يُحَدِّثُ عَنْ حَكِيمِ بْنِ جَرَامٍ قَالَ:
 : قُلْتُ يَا رَسُولَ اللَّهِ الرَّجُلُ يُسْأَلُنِي الْبَيْعَ وَالْبَيْعَ عِنْدِي. أَفَأَبِيعُهُ؟ قَالَ:
 : ((لَا تَبِعَ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ)) :

²² Wahbah Az-Zuhaili, hlm. 493.

“Muhammad bin Basyar menyampaikan kepada kami dari Muhammad bin Ja’far, dari Syu’bah, dari Abu Bisyr yang mengatakan , aku mendengar dari Yusuf bin Mahak bahwa Hakim bin Hizam berkata, “aku pernah bertanya: ‘Wahai Rasulullah saw seseorang memintaku untuk menjual (sesuatu), padahal aku tidak memilikinya. Apakah aku boleh berjual beli dengannya? ‘Beliau bersabda,”janganlah engkau menjual apa yang tidak engkau miliki.”(HR. Ibnu Majah).²³

c. Objek diketahui.

Objek akad disyaratkan harus diketahui oleh dua pelaku akad sehingga tidak ada ketidakjelasan yang menimbulkan perselisihan, karena syari’at islam berusaha keras menutupi celah perselisihan dan sebab-sebabnya antara dua pelaku akad. Pada dasarnya, akad sewa menyewa sama dengan akad jual beli, karena itu, sesuatu yang menghalangi jual beli karena “ketidaktahuan” yang menimbulkan kerugian juga berlaku bagi sewa menyewa (*ijarah*).

²³ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Sunnah Ibnu Majah*, Jakarta: Almahira, 2013, hlm. 389.

d. Bisa diserahkan.

Tujuan dari akad adalah setiap pelaku akad mendapatkan implikasi dari akad, yaitu menerima objek akad ini.²⁴

Objek akad dalam Pasal 24 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah:

“(1) Objek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.”

“(2) Objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna, dan dapat diserahkan.”²⁵

Pada dasarnya sewa menyewa ruko yang terjadi di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang yaitu ada banyak permasalahan, salah satunya antara lain yaitu:

Pertama, ruko yang akan disewakan masih dalam proses pembangunan, ada juga yang masih belum dibangun, dan pemilik menjanjikan bahwa ruko akan jadi setelah 8 bulan yang akan datang. Tetapi, penyelesaian ruko tersebut terlambat dan tidak sesuai dengan perjanjian.

²⁴ Abdul Karim Zaidan, Misbah, *Al-Makhal Li Dirasaty-Syari'atil-Islamiyyah (Terjemahan Pengantar Studi Syari'ah)*, Jakarta: Robbani Press, 2008, hlm. 387-391.

²⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi*, Jakarta: PT Kharisma Utama, 2009, hlm. 22.

Menurut Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah, *ijarah* boleh disandarkan kepada masa yang akan datang. Misalnya, “*saya menyewa rumah ini kepada Anda selama satu tahun, dimulai dari bulan januari 2008*”, sedangkan akad dilakukan pada bulan November 2007. Hal tersebut dikarenakan akad *ijarah* itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya *ma'qud 'alaih* yaitu manfaat. Dengan demikian, sebenarnya akad *ijarah* disandarkan kepada saat adanya manfaat. Akan tetapi menurut Syafi'iyah, *ijarah* tidak boleh disandarkan kepada masa yang akan datang. Hal ini karena *ijarah* merupakan jual beli atas manfaat yang dianggap ada pada waktu akad. Dengan demikian objek akad yang berupa manfaat itu seolah-olah benda yang berdiri sendiri, dan menyandarkan pada jual beli kepada sesuatu yang belum ada hukumnya tidak sah.²⁶ Menurut penulis, ruko tersebut sah meskipun terlambat sedikit dan tidak sesuai perjanjian, dan ruko tersebut terpenuhi manfaatnya.

Maka, jika dilihat dari tinjauan hukum Islam sewa ruko tersebut diperbolehkan menurut Jumhur Ulama' dengan alasan bahwa akad *ijarah* itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya *ma'qud 'alaih* yaitu manfaat.

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh Juz 4*, Jakarta: Gema Insani, 2011, hlm. 762-763.

Kedua, bahwa ruko yang di sewakan masih dalam tahap penyempurnaan, yaitu lantai belum dikramik. Dalam masalah ini, pemilik ruko menyewakan rukonya dengan alasan "jika penyewa mengkramik ruko tersebut, maka pengkramikan yang dilakukan oleh penyewa dianggap membayar sewa selama 2 tahun". Dengan demikian, menurut Hanafiyah, apabila barang yang disewa mengalami kerusakan seperti lantai ruko yang belum dikramik, pintu yang rusak, atau tembok yang roboh, dan lain-lainnya maka yang berkewajiban memperbaikiny adalah pemiliknya, bukan penyewa. Hal tersebut karena barang yang disewa itu milik *mu'jir*, dan yang harus memperbaiki adalah pemiliknya. Hanya saja *mu'jir* tidak bisa dipaksa untuk memperbaiki kerusakan tersebut. Apabila *musta'jir* melakukan perbaikan tanpa persetujuan *mu'jir* maka perbaikan tersebut dianggap sukarela, dan ia bisa menuntut penggantian biaya perbaikan. Akan tetapi, apabila perbaikan tersebut atas permintaan dan persetujuan *mu'jir* maka biaya perbaikan bisa diperhitungkan sebagai beban yang harus diganti oleh *mu'jir*.²⁷

Demikian bahwa, menkramik ruko sebagai biaya sewa selama dua tahun itu tidak dibenarkan, karena semua bentuk tanggungan atas sesuatu ruko tersebut adalah

²⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, hlm. 332-333.

ditanggung oleh pemilik, karena penyewa hanya memanfaatkan ruko tersebut. Jika perbaikan tersebut atas permintaan dan persetujuan pemilik ruko maka penyewa bisa memperhitungkan sebagai beban yang harus diganti oleh pemilik.

Ketiga, dalam masalah ini bahwa pemilik menyewakan ruko kepada penyewa, tetapi ruko tersebut proses pembangunannya berhenti karena tidak adanya modal untuk melanjutkan pembangunan. Akhirnya pemilik menyewakan dengan maksud "jika kamu mau menyewa ruko tersebut, maka berikanlah uang sewa tersebut dan saya akan membangunnya selama 7 bulan yang akan datang. Tetapi, ternyata pemilik wanprestasi atas perjanjian yang telah dilakukan oleh penyewa. Akhirnya penyewa kecewa karena merasa dirugikan. Akhirnya penyewa membatalkan sewa tersebut. Wanprestasi yaitu dimana seseorang tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama, dan tidak memenuhi manfaat yang diperjanjikan. Dalam hal ini, maka sewa tersebut dianggap batal.

Fuqaha yang melarang sewa menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya barang-barang nyata. Sedang manfaat sewa menyewa pada saat transaksi tidak ada. Karena itu, sewa menyewa merupakan

tindakan penipuan dan termasuk menjual barang yang belum jadi.²⁸

Dari Hadits Jabir saw:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ: حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ زَكَرِيَّا ، أَخْبَرَنَا عَامِرٌ عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ قَالَ: بَعْتُهُ يَعْنِي بَعِيرَهُ، مِنَ النَّبِيِّ ص.م. وَاشْتَرَطْتُ حُمْلَانَهُ إِلَى أَهْلِي، قَالَ فِي آخِرِهِ: ((تُرَانِي إِنَّمَا مَا كَسَنْتُكَ لِأَذْهَبَ بِجَمَلِكَ؟ خُذْ جَمَلَكَ وَتَمَنَّهُ فَهُمَا لَكَ)).

“Musaddah menyampaikan kepada kami dari Yahya bin Sa’id, dari Zakaria, dari Amir bahwa Jabir bin Abdullah berkata:” Aku menjual untaku kepada Nabi saw dengan syarat aku diizinkan menaiki unta itu sampai rumahku”. Perawi berkata, “Pada akhir hadits, beliau berkata, “apakah engkau mengira bahwa aku menawar untamu karena ingin membelinya? Ambillah kembali untamu beserta harga yang telah kubayarkan, semua menjadi milikmu”. (HR. Abu Dawud)²⁹

Setiap akad dipastikan memiliki dampak atas apa yang telah mereka lakukan, ada dua dampak dalam melaksanakan akad, yaitu:

1) Dampak khusus

Dampak khusus adalah hukum akad, yakni dampak asal dalam pelaksanaan suatu akad atau maksud

²⁸ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid jilid 3*, Jakarta: Pustaka Amani, 2002, hlm. 63.

²⁹ Abu Dawud Sulaiman bin al-Asy’ats al-Azdi as-Sijistani, *Sunah Abu Dawud*, Jakarta: Almahira, 2013, hlm. 742.

umum dilaksanakan suatu akad, seperti pemindahan kepemilikan dalam jual beli, hibah, wakaf, upah, dan lain-lain.

2) Dampak umum

Segala sesuatu yang mengiringi setiapa atau sebagian besar akad, baik dari segi hukum maupun hasil.³⁰

Akibat yang dapat terjadi jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat dalam Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Apabila perjanjian yang dilakukan obyek /perihalnya tidak ada atau tidak didasari pada itikad yang baik, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut batal demi hukum.”³¹

Dalam kondisi ini perjanjian dianggap tidak pernah ada, dan lebih lanjut para pihak tidak memiliki dasar penuntutan di depan hakim. Sedangkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi unsur subyektif seperti perjanjian dibawah paksaan dan atau terdapat pihak dibawah umur atau dibawah pengawasan, maka perjanjian ini dapat dimintakan

³⁰ Mardani, *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia*, Jakarta: Dinar Grafika, 2013, hlm. 74.

³¹ Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta, 2013, hlm. 332-333.

pembatalan (kepada hakim) oleh pihak yang tidak mampu termasuk wali atau pengampunya. Dengan kata lain, apabila tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.

Tidak semua harta benda boleh diijaraskan, kecuali bila memenuhi syarat-syarat berikut ini:

- 1) Manfaat objek akad harus diketahui secara jelas.

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh *'aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebut pun harus diberitahukan. Dalam Hadits riwayat Imam Lima dari Abu Hurairah bahwa Nabi Muhammad saw melarang jualbeli *gharar* (penipuan) dan jual beli *hassah* (jual beli dengan syarat tertentu, seperti penjual akan menjual bajunya apabila lemparan batu dari penjual mengenai baju itu).³²

³² Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015, hlm 76-77.

- 2) Objek *ijarah* dapat diserahkan-terimakan dan dimanfaatkan langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.

Atas kesepakatan para Fuqaha, disyaratkan adanya kemampuan untuk menyerahkan barang saat akad terjadi. Maka, sebuah akad tidak sah apabila si pengakad tidak mampu menyerahkan objek yang diakadkan, meskipun barang itu ada dan milik si pengakad. Dalam kondisi ini akad menjadi batal. Tidak sah menjual hewan yang lepas atau menyewakannya, menjadikannya jaminan, menghibahkannya, mewakafkannya, dan sebagainya. Tidak sah juga mengadakan akad berbentuk jual beli, sewa-menyewa, atau hibah terhadap burung di udara, ikan di laut, barang yang dirampas di tangan perampasnya, rumah yang sedang dijajah oleh musuh, karena semua hal tersebut tidak bisa diserahkan.³³

- 3) Objek *ijarah* dan pemanfaatannya tidak bertentangan dengan syari'ah.
- 4) Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Tidak sebaliknya, menyewa suatu

³³ Wahbah Az-Zuhaili, hlm. 497.

benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan secara syari'ah.

- 5) Harta benda yang menjadi objek ijarah haruslah benda yang bersifat *isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya.³⁴

Kelima persyaratan di atas harus dipenuhi dalam setiap ijarah yang mentransaksikan manfaat harta benda. Dari beberapa syarat objek diatas, dalam praktek sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kuwasen bahwa ruko yang disewakan dijanjikan akan selesai sesuai dengan kesepakatan bersama. Maka objek tersebut bisa terpenuhi setelah pembangunannya selesai.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1551 menyatakan bahwa:

“Pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Selama waktu sewa, ia harus melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang

³⁴ Muhammad Nadzir, hlm. 76-77.

disewakan, kecuali pembetulan yang menjadi kewajiban penyewa.”³⁵

Menurut Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah, *ijarah* boleh disandarkan kepada masa yang akan datang. Misalnya, kata orang yang menyewakan: “*saya sewakan rumah ini kepada anda selama satu tahun, dimulai bulan januari 2008*”. Sedangkan akad dilakukan pada bulan November 2007. Hal tersebut dikarenakan akad *ijarah* itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya *ma'qud 'alaih* yaitu manfaat. Akan tetapi menurut Syafi'iyah, *ijarah* tidak boleh disandarkan kepada masa yang akan datang. Hal ini karena *ijarah* merupakan jual beli atas manfaat yang dianggap ada pada waktu akad. Dengan demikian, objek akad yang berupa manfaat itu seolah-olah benda yang berdiri sendiri, dan menyandarkan jual beli kepada sesuatu yang belum ada hukumnya tidak sah.³⁶

Dalam praktek sewa menyewa ruko di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang adalah pemilik ruko menyewakan ruko yang belum dibangun kepada orang yang menyewa, dan pihak penyewa mengambil upah dari transaksi penyewaan tersebut. Dilihat dari tingkat kependidikan

³⁵ Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta, 2013, hlm. 373.

³⁶ Ahmad Wardi Muslich, *op. Cit*, hlm 331.

masyarakat Desa Kuwasen, pendidikannya tergolong rendah itu dapat dilihat dari data monografi bahwa hanya sedikit masyarakat yang sampai ke tingkat perguruan tinggi. Desa Kuwasen mayoritas beragama Islam, akan tetapi mereka tidak tahu adanya fiqh muamalah, sehingga mereka tidak tahu mengenai akad-akad dalam Muamalah. Menurut mereka, jika menyewa barang ataupun rumah, yang terpenting adanya kesepakatan kedua belah pihak dan orang yang ingin menyewa memberika upah atas manfaat barang tersebut.

Dalam bermuamalah pada prinsipnya adalah memberikan kemanfaatan dan menghindarkan kemadharatan, sebagaimana kaidah fiqh berikut ini:

لَا ضِرَارَ وَلَا ضِرَارَ

Artinya: *“Tidak boleh membuat madharat pada diri sendiri dan tidak boleh membuat madharat pada orang lain.”*

Dalam kaidah fiqh tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam setiap tindakan manusia harus dihindarkan dari madharat baik itu kepada diri sendiri atau kepada orang lain. Unsur gharar dan ketidakjelasan rentan terjadi dalam praktek sewa menyewa ruko di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang.

Berdasarkan analisis yang telah penulis paparkan di atas maka dalam sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang menurut Jumhur Ulama' boleh dilakukan karena akad *ijarah* itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya *ma'qud 'alaih* yaitu manfaat. Jika salah satu pihak mengingkari atau wanprestasi, maka sewa tersebut batal demi hukum. Karena adanya unsur *gharar* (ketidakjelasan) dan penipuan jika dilihat pemenuhan rukun dan syaratnya. Pada dasarnya praktek sewa menyewa yang terjadi di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati di perbolehkan. Tetapi alangkah baiknya jika praktek sewa menyewa tersebut dilakukan setelah pembangunan ruko selesai.