

Over Kontrak Ruko Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah di Majalaya Kabupaten Bandung

Ilman Abdul Latif^{1*}, Ginan Wibawa²

¹Sekolah Tinggi Agama Islam Yapata Al-Jawami, Bandung, Jawa Barat, Indonesia

²Sekolah Tinggi Agama Islam Yapata Al-Jawami, Bandung, Jawa Barat, Indonesia

Email Correspondence : ¹ilmanabdullatif148@gmail.com, ²ginanwibawa@gmail.com.

Article History

Received : 23 April
2025

Accepted : 24 April
2025

Published : 24 April
2025

Kata Kunci :

Hukum Ekonomi
Syari'ah ,Over
Kontrak dan Ruko

Abstrak

Hubungan hukum untuk memenuhi kebutuhan di mana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, dan harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap over kontrak ruko. Metode yang digunakan Kualitatif dengan jenis penelitian empiris. Sifatnya penelitian ini adalah bersifat yuridis empiris. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi di Ruko. Mengenai praktik sewa-menyewa antara orang yang memberikan sewa ruko yakni pengelola dan pihak penyewa ruko dimana perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan dan tertulis, akan tetapi jika pada saat pelaksanaan sewa menyewa terdapat ketidaksesuaian dengan perjanjian diawal yaitu terkait over kontrak ruko yang dilakukan oleh penyewa ruko tanpa diketahui dan disetujui oleh pengelola pasar dimana seharusnya ruko tersebut harus digunakan oleh penyewa itu sendiri dan tidak dipebolehkan melakukan over kontrak ruko tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak pengelola pasar. Hasil penelitian menunjukkan sah, ditandai dengan terpenuhi rukun dan syarat pada perjanjian sewa menyewa tersebut, baik rukun dan syarat untuk pihak musta'jir dan mu'ajir.

Keywords :

Over Contract,
Shariah Economic
Law, and Shophouses

Abstract

Legal relationships to meet needs where one party does not have the necessary goods, and must rent them from others by paying rent to the one who rents them for the enjoyment he gets from the leased goods within a certain period of time. This study aims to determine the review of sharia economic law against shophouse over contracts. Methods used Qualitative) with types of empirical research. The nature of this study is empirical juridical. The data collection technique in this study is by conducting observations, interviews, and documentation in Ruko. Regarding the practice of renting between the person who gave the shophouse rental, namely the manager and the shophouse tenant, where the lease agreement is held verbally and in writing, However, if at the time of the lease, there was a disagreement with the initial agreement regarding the over-contract of the shophouse by the shophouse tenant without being aware of and approved by the market manager where it should be used by the tenant himself and not be allowed to over-contract it without a shophouse. to the knowledge and approval of the market manager. The research results show that it

is valid, marked by meeting the terms and conditions of the rental agreement, both the terms and conditions for the musta'jir and mu'ajir parties.



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC-BY-SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).

PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia di zaman modern ini sangatlah beragam, manusia dituntut untuk memenuhi kebutuhan tersebut guna melangsungkan kehidupan. Dalam memenuhi kebutuhannya, manusia satu membutuhkan bantuan manusia yang lainnya. Karena manusia tidak akan sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi semua kebutuhan hidup setiap harinya. Kehidupan bermasyarakat menuntut manusia untuk saling berinteraksi atau melakukan hubungan-hubungan antara satu sama lain dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidup (Syafei, 2001). Sehingga memerlukan suatu aturan yang menjadi aturan utama dalam menjalani aktifitas kehidupan untuk terciptanya ketertiban dalam masyarakat ini disebut sebagai hukum yang lahir dalam suatu negara dan mengikat warga negara serta setiap orang yang berada di dalam wilayah teritorial negara tersebut. Ada banyak cara yang dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan salah satunya sewa-menyewa (Nayofi, 2023).

Hubungan hukum untuk memenuhi kebutuhan di mana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, dan harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu. maka dari itu perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat (Boediningsih, 2021).

Salah satu pilihan masyarakat memilih berbelanja di pasar modern atau tradisional, dikarenakan tuntutan kebutuhan yang meningkat dan pelayanan yang memuaskan. Pasar moderendapat diartikan sebagai komplek pertokoan yang enak, nyaman dikunjungi untuk membeli atau melihat, guna membandingkan barang-barang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sosial masyarakat serta memberikan kenyamanan berbelanja bagi pengunjung. Banyak yang ditawarkan di dalam pertokoan, yakni berbagai kebutuhan yang diperlukan masyarakat. Ruko yang disajikandapat berupa oper conter atau conter per petak. Serta harga yang ditawarkan juga bervariasi. Seperti halnya oper conter yang sering terjadi di perjanjian sewa menyewa (Artomo, 2005).

Salah satu produk ekonomi syariah adalah sewa menyewa (ijarah) atau jual beli manfaat (ba'i almanfaat). Ijarah merupakan konsep pemindahan hak guna pakai harta seseorang kepada orang lain. Artinya, apabila hak guna pakai harta seseorang dipindahkan kepada orang lain, maka jual beli manfaat merupakan cara yang diperbolehkan dalam syariat islam. Imam Syafi'i berpendapat bahwa akad jual beli manfaat mengandung maksud adanya perpindahan kemanfaatan harta seseorang kepada orang lain karena adanya pembayaran sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Artinya ijarah memiliki kesamaan dengan jual beli hanya saja objeknya berbeda (Manan, 2014). Sedangkan menurut Imam Hanafi ijarah merupakan akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Kesimpulannya adalah, ijarah menekankan pada jasa dan manfaat suatu benda, sedangkan jual beli yang berpindah bukan hanya manfaatnya melainkan zat bendanya juga berpindah kepemilikan (Saebani, 2014).

Over kontrak adalah praktik mengalihkan kontrak sewa properti yang masih berjalan kepada pihak ketiga sebagai penyewa baru. Praktik akad sewa menyewa ruko yang terjadi Kecamatan Majalaya, yang Dimana ruko tersebut merupakan milik pemerintah dan terdapat pengelolanya. Lalu, pengelola tersebut menyewakan kepada orang yang ingin menyewa ruko tersebut. Perjanjian di awal antara pengelola pasar dan penyewa terdapat perjanjian tertulis.

Dalam hukum ekonomi syariah perjanjian disebut dengan akad. Hal ini didasarkan pada surat Al-Maidah ayat 1. Adapun pengertian akad itu sendiri adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum. Adapun pengertian dari ijarah itu sendiri adalah pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa Dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah atau sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang kepada penyewa. Sedangkan perjanjian secara lisan sendiri merupakan bentuk daripada perjanjian. Sebagaimana disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 25 ayat 2 yang menjelaskan bahwa shigat akad dapat dilaksanakan secara lisan, tulisan, dan atau perbuatan (Subekti, 2014).

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah jenis penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dengan meneliti bekerjanya hukum di masyarakat dan tentang efektivitas hukum yang sedang berlaku (Ibrahim, 2016). Artinya penulis langsung melakukan penggalan data kepada narasumber. Pendekatan dari penelitian ini adalah pendekatan Yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan dengan meneliti data sekunder atau data yang didapat dari landasan teoritis seperti pendapat atau tulisan para ahli atau perundang-undangan dahulu, kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan seperti wawancara.

Subjek penelitian ini adalah ialah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di Kecamatan Majalaya Bandung terdiri dari pemilik ruko memiliki 2 rumah toko (ruko). Teknik pengumpulan data untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian, serta untuk membahas permasalahan yang ada , maka menggunakan observasi , wawancara dan dokumentasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap pelaksanaan over kontrak

Analisis terhadap praktek akad Ijarah (sewa menyewa) Setelah peneliti mendeskripsikan terkait pelaksanaan over kontrak Ruko di Kecamatan Majalaya Kabupaten Bandung. Selanjutnya peneliti akan menganalisis praktek sewa-menyewa berulang (over kontrak) tersebut berdasarkan Analisa prinsip Hukum Ekonomi Syari'ah.

Ketika sesi wawancara berlangsung, pemilik ruko menuturkan kepada pihak kedua bahwa apabila sewaktu-waktu ada kenaikan harga sewa dilakukan secara bertahap dengan adanya pemberitahuan dan musyawarah, pihak kedua sendiri beserta istrinya sebagai penyewa tidak merasa keberatan dan bisa memaklumi serta memahaminya. Tetapi, karena harga sewa naik secara tiba-tiba tanpa adanya pemberitahuan dan musyawarah terlebih dahulu, ditambah dalam kondisi pandemic, maka pihak kedua selaku penyewa merasa

keputusan tersebut memberatkan. Selain itu, perbuatan yang dianggap oleh pihak kedua sebagai tindakan wanprestasi adalah terkait kerusakan bangunan yang ditanggung oleh penyewa. pada saat pandemi Covid-19 ternyata kondisi bangunan atau ruko tersebut mengalami kerusakan diantaranya cat memudar serta terdapat kerak lumut akibat rembesan dari air serta atap ruko yang terkena rembesan air pada tahun 2021 terkait kerusakan bangunan yang ditanggung oleh pemilik pihak kedua memakluminya pada saat itu tanggung jawab di bagi dua dikarenakan pada saat itu kondisi pandemi tidak boleh keluar rumah termasuk masuk kedalam ruko. Jika kerusakan bangunan disebabkan oleh penyewa, maka bapak Sumendipun sebagai penyewa tidak merasa keberatan untuk melakukan perbaikan pada bangunan tersebut. Tetapi karena kerusakannya disebabkan karena factor alamiah seperti kebocoran, tembok yang rapuh, maka semestinya menjadi tanggung jawab pemilik bangunan.

Sesuai dengan penelitian dengan penelitian Nayofi (2023) menyatakan bahwa pelaksanaan Praktek akad sewa ini ada dua cara yang diimplementasikan dalam sewa menyewa ruko di pasar tradisional Ketapang yakni: Sewa menyewa secara lisan/ucapan saja yang mana hal ini biasa terjadinya ketika si penyewa masih ada ikatan kerabat ataupun orang dekat, Sewa menyewa secara lisan yang diperkuat dengan adanya tulisan yang disebut dengan kata lain surat sewa antara pemilik dan penyewa demi menjaga kesalah pahaman di kemudian hari.

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, Ijarah (sewa-menyewa) yaitu akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat. Dimana Rukun sewa-menyewa itu sendiri yaitu terdiri dari pihak yang menyewa (musta'jir) Bapak Cece, pemilik ruko (mu'jir) Bapak Sumendi, ruko yang disewakan (ma'jur), dan akad. Untuk melaksanakan suatu akad pihak-pihak yang melakukan akad harus memiliki kecakapan melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum disini ialah perbuatan yang akan menimbulkan masalah hukum. Adapun akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka atau secara langsung, maupun jarak jauh dan benda atau tempat yang disewakan (ma'jur) haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya. Sedangkan penggunaan barang yang disewakan (ma'jur) harus dicantumkan dalam akad ijarah dan apabila penggunaan ma'jur tidak dinyatakan pasti dalam akad, maka ma'jur digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

Dalam Hukum Ekonomi Syariah, pasalnya perjanjian yang dilakukan masyarakat Kecamatan Majalaya Kabupaten Bandung adalah secara lisan , sehingga tidak mempunyai data yang akurat yang apabila terjadi kesalahpahaman. Dalam Undang-Undang No 2 Tahun 1960 juga ditegaskan bahwa setiap perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis dihadapkan kepada Kepala Desa dengan dipersaksikan oleh dua orang saksi, masing-masing dari pihak pemilik ruko dan penyewa. Akad sewa menyewa ruko disini sama dengan halnya sewa menyewa biasanya yang memakai secara lisan (ucapan) saja yaitu dengan penyerahan hak pemilik dalam suatu benda atau jasa yang diterima oleh pihak kedua yaitu penyewa dengan suka rela tanpa ada paksaan atau sangkut paut dengan pihak lain dan hal ini biasa dilakukan oleh

masyarakat sekitar khususnya, masyarakat awam yang bisa disebut belum paham pasti dengan teori di kitab-kitab atau buku-buku dalam pembahasan tentang sewa menyewa. dan ada yang memakai lisan (ucapan) yang diperkuat dengan tulisan, maka disebutlah akad secara tulis / surat hitam diatas putih dengan materai dan saksi yang dihadirkan. Asalnya akad hanya secara lisan saja karena yang dinamakan sighthat yaitu ijab (perkataan dari pemilik) dan qabul (penerimaan dari penyewa) yang terkadang sebagian orang memperkuat ucapan tersebut dengan tulisan, marai dan saksi. Sebagaimana dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 282 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَخْسَ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُنَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشَّاهِدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشَّاهِدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّاهَدَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Sebagaimana dalam firman Allah SWT telah yang artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripadanya. Jika yang berhutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekan dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”

Ayat diatas menjelaskan tentang hutang piutang yang harus dituliskan sehingga terhindar dari kesalahpahaman saat lupa dengan apa yang telah disepakati sebelumnya antara yang berhutang dan pemberi hutangan juga bisa memberitahukan keluarga tentang jumlah yang telah di hutangnya sehingga tidak berdampak ketika matinya orang yang berhutang dan

belum terbayarkan karena utang sangatlah berat disisi tuhan kelak di akhirat sampai dalam hadits pun disebutkan tentang bahayanya hutang yang belum dibayarkan hingga meninggalnya yang berhutang.

Mengacu pada surat Al-Baqarah ayat 282 diatas, penulis menilai bahwa betapa pentingnya untuk seseorang yang hendak melakukan perjanjian yang pembayarannya ditanggihkan seperti utang piutang, sewa menyewa dan sebagainya supaya dilakukan secara tertulis.

KESIMPULAN

Perjanjian over kontrak Ruko di Kecamatan Majalaya Kabupaten Bandung sah dan juga memiliki kekuatan hukum untuk dilaksanakan adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak .Tetapi apabila pada perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan oleh kedua belah pihak ini terjadi perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, maka perjanjian sewa menyewa tersebut. Ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah sah. Hal ini ditandai dengan terpenuhi rukun dan syarat pada perjanjian sewa menyewa tersebut, baik rukun dan syarat untuk pihak musta'jir dan mu'ajir, maupun rukun dan syarat untuk objek sewa menyewa tersebut yaitu Ruko. Selain itu shigat akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak menggunakan Bahasa yang jelas dan ada kesesuaian antara ijab yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan dan kabul atau penerimaan yang dilakukan oleh pihak penyewa. Adapun dalam pelaksanaannya, pihak yang menyewakan tidak melakukan prestasi dengan semestinya, sehingga perjanjian sewa menyewa secara lisan tersebut menjadi cidera karena ada pihak yang dirugikan yaitu penyewa. Hal ini menuntut agar pihak pemberi sewa mengganti kerugian yang dialami oleh pihak. Maka sistem Ijarah hukumnya sah dan sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

REFERENSI

- Artomo, R. (2005). *Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa*. Jakarta: Intermasa.
- Boediningsih, T. (2021). Wanprestasi Di Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Toko Antara Penyewa Dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua. *Lex Journal : Kajian Hukum & Kajian*, 171-188.
- Ibrahim, J. E. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana.
- Manan, A. (2014). *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Pranadamedia.
- Nayofi. (2023). Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Tradisional Ketpang Sampang. *Junal ISICO*, Vol 1 No 2 Hal 9.
- Saebani, B. (2014). *Metode Penelitian Ekonomi Islam*. Bandung: PUSTAKA SETIA.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya akti.
- Syafei, R. (2001). *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pusaka Setia.