

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

SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S.1)
Dalam Fakultas Syari'ah Dan Hukum



Disusun Oleh :

NAILI RIF'ATUL LATIFAH
122311124

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2016**



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang
Telp. (024)7601291 Fax. 7624691 Semarang 50185

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eks.
Hal : Naskah Skripsi
An.Sdr. Naili Rif'atul L

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo
di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat kami beritahukan bahwa setelah kami selesai membimbing skripsi saudara:

Nama : Naili Rif'atul Latifah
NIM : 122311124
Jurusan : Muamalah
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko Yang Belum Dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang**

Dengan ini telah saya setuju dan mohon agar segera diujikan. Demikian atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Semarang, 04 Desember 2016
pembimbing II

Maria Anna Murvani, SH.MH
NIP. 196206011993032001

Afif Noor, S.Ag., S.H., M.Hum.
NIP. 19760615 2005011 005



PENGESAHAN

Skripsi Saudara : NAILI RIF'ATUL LATIFAH
NIM : 122311124
Fakultas : Syariah dan Hukum
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah/Muamalah
Judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO
YANG BELUM DIBANGUN DI DESA KUWASEN
KECAMATAN GUNUNGPATI SEMARANG.**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syaiah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/ baik/ cukup, pada tanggal :

22 Desember 2016

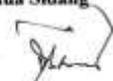
Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata I tahun akademik 2016/2017

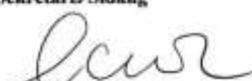
Semarang, 27 Desember 2016

Mengetahui

Ketua Sidang

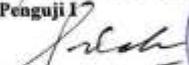
Sekretaris Sidang

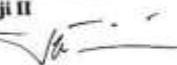

Tholikhathul Khoir, M.Ag.
NIP. 19770120200501100


Maria Anna Muryani, S.H., M.H.
NIP. 196206011993032001

Penguji I

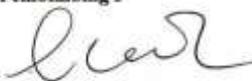
Penguji II

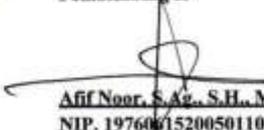

Drs. H. Muhyiddin, M.Ag.
NIP. 195502281983031003


Drs. H. Mohammad Solek M.A.
NIP. 196703211993031005

Pembimbing I

Pembimbing II


Maria Anna Muryani, S.H., M.H.
NIP. 196206011993032001


Afif Noor, S.Ag., S.H., M.Hum.
NIP. 197600152005011005

MOTTO

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

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

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya sederhana ini untuk orang-orang yang telah memberi arti dalam perjalanan hidupku:

1. Kepada Bapak Ibu saya (Bapak Kadar Usman dan Ibu Masilah) tercinta yang selalu memberikan Do'a dan dukungannya baik moril maupun materil dengan tulus dan ikhlas.
2. Kepada Kakak-kakakku dan ponakan-ponakanku yang senantiasa memberikan motivasi.
3. Dosen pembimbing saya yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing saya, sehingga skripsi ini dapat selesai.
4. Kepada sahabatku Iis Nur Widyaningsih dan Lina Novianita yang telah senantiasa menemani penulis dalam senang maupun susah.
5. Kepada Muhammad Syamsul Huda Islami yang senantiasa membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Kepada semua teman-teman MUA 2012.
7. Teman-teman KKN POSKO 38 Desa Tegalarum Pati serta keluarga besar Bapak Yudhi dan Ibu Sulastri.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, Penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan oleh pihak manapun. Demikian juga skripsi ini tidak Berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali atas informasi-informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 04 Desember 2016

Deklarator,



Naili Rif'atul Latifah

NIM: 122311124

ABSTRAK

Sesuai dengan obyek studi yang diangkat, maka pembahasan dalam skripsi ini membicarakan mengenai praktek sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang. Dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko, pihak pemilik menyewakan rukonya kepada penyewa untuk ditempati atau diambil manfaatnya, sedangkan penyewa memberikan uang atau imbalan atas manfaat yang telah dinikmati. Ruko tersebut masih belum dibangun, dan pemiliknya sudah menyewakan kepada orang yang mau menyewa. Bahwasannya dalam hal ini masalah yang terjadi adalah objek tidak ada pada saat akad.

Adapun metode yang digunakan untuk menganalisis data, penulis menggunakan metode deskriptif analisis. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). Dalam pemaparan yang telah ada, penulis menemukan:

Bahwa praktek sewa ruko di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang berdasarkan Tinjauan hukum Islam diperbolehkan, melihat dari pendapat Menurut Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah, *ijarah* boleh disandarkan kepada masa yang akan datang. 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. Seperti halnya sewa ruko yang terjadi di Desa Kuwasen, bahwa ruko yang disewakan akan diserahkan pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak. Karena sifat *ijarah* yang berlaku sedikit demi sedikit sesuai timbulnya manfaat ruko tersebut.

Kata kunci: Sewa menyewa, *Ijarah*.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-NYA kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat dan salam selalu turunkan kehadiran Nabi Muhammad SAW yang telah membawa manusia pada perubahan dari zaman jahiliyyah menuju zaman yang beradab dan penuh dengan perubahan.

Penulis menyadari dalam penulisan penyusunan skripsi ini masih banyak kesalahan. Skripsi ini tidak akan berhasil tanpa dukungan, bimbingan, dan bantuan dari semua pihak yang berada disekeliling penulis, sehingga skripsi ini dapat diterima sebagai prasyarat dalam menempuh pembelajaran di Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang, untuk itu ucapan terimakasih tak terhingga penulis tujukan kepada:

1. Ibu Maria Ana Muryani, S.H, M.H dan Bapak Afif Noor, S.Ag, S.H, M.Hum selaku dosen pembimbing I dan pembimbing II penulis skripsi ini, dengan penuh kesabaran dan keikhlasan telah mencurahkan perhatian yang besar dalam memberikan bimbingan.
2. Kepada Bapak Akhmad Arif Junaidi, S.Ag, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang.

3. Kepada Bapak Afif Noor, S.Ag, S.H, M.Hum selaku Ketua Jurusan Muamalah, dan Bapak Supangat M.Ag selaku sekretaris Jurusan Muamalah.
4. Kepada Bapak Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
5. Para Dosen dan asisten Dosen Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang yang telah memberi bimbingan dan arahan dalam proses belajar di kuliah maupun dalam diskusi.
6. Para pegawai perpustakaan Fakultas Syari'ah dan perpustakaan UIN Walisongo Semarang yang telah meminjamkan buku-bukunya sebagai bahan rujukan bagi penulis.
7. Bapak dan Ibu tercinta Kadar Usman dan Masilah serta kakak-kakakku Ibuk Fatimah, Mamah Salamah, dan Bunda Aini. Tak lupa ponakan-ponakanku tercomel Wafiq, Aira, Faza, Nada, Faiq, dan Fathir.
8. Kepada Mas Muhammad Samsul Huda Islami yang selalu setia memberikan semangat dan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
9. Kepada sahabat seperjuangan Lina Novianita dan Iis Nur Widyaningsih yang menemani penulis dalam suka maupun duka.
10. Teman-teman Jurusan Muamalah 2012 dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata penulis berdo'a semoga karya yang sederhana ini semoga bermanfaat serta membawa banyak arti, khususnya bagi penulis secara pribadi dan bagi para pembaca yang budiman pada umumnya. Amin.

Semarang, 16 November
2016

Penulis,

Naili Rif'atul Latifah
NIM. 122311124

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN ABSTRAK.....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	8
F. Metode Penelitian	16
G. Sistematika Penulisan	19

BAB II KONSEP UMUM TENTANG SEWA MENYEWAWA (IJARAH)

A. Pengertian Sewa Menyewa (Ijarah)	22
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa	25
C. Rukun Dan Syarat Sah Sewa Menyewa	29
D. Macam-Macam Sewa Menyewa	33
E. Pembatalan Sewa Menyewa (<i>ijarah</i>) Dan Berakhirnya Sewa-Menyewa (<i>ijarah</i>)	35
F. Sebab-Sebab Kepemilikan	38
G. Hal-Hal Yang Berkaitan Dengan Sewa Menyewa Rumah	40

BAB III PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA RUKO DI DESA KUWASEN KECAMATAN GUNUNGPATI SEMARANG

A. Keadaan Umum Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang	43
1. Keadaan Monografi	43
2. Keadaan Demografi.....	44
B. Keadaan Sosial Ekonomi Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang	46
C. Faktor dan Motifasi Sewa Menyewa Ruko Yang	

Belum Dibangun Di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang	51
D. Pelaksanaan Sewa Menyewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang	54

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	62
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Ruko Yang Belum Dibangun Di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	97
B. Saran-saran	99
C. Penutup	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP