

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang Masalah

Dalam islam, prinsip utama dalam kehidupan umat manusia adalah Allah. Allah adalah Pencipta seluruh alam semesta, sekaligus Pemilik, Penguasa, serta Pemelihara Tunggal hidup dan kehidupan seluruh makhluk-Nya, baik di dunia maupun akhirat. ¹ Telah menjadi *sunnatullah* bahwa manusia harus bermasyarakat dan saling menolong antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial, manusia menerima dan memberikan andilnya kepada orang lain, saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhannya dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Hal tersebut tidak dapat dipungkiri, yang lebih jauh diterangkan dalam pengetahuan sosiologi. Tidak ada alternatif lain bagi manusia normal, kecuali menyesuaikan diri dengan peraturan Allah (*sunnatullah*) tersebut dan bagi siapa yang menentanginya dengan jalan memencilkan diri, niscaya akan terkena sanksi

¹ Adimarwan Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, edisi 2, hlm. 3.

berupa kemunduran, penderitaan, kemelaratan dan malapetaka.²

Manusia adalah makhluk sosial, dimana membutuhkan satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya dan harus berhubungan dengan orang lain. Dalam hubungan satu manusia dengan lain untuk memenuhi kebutuhan, harus ada aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Hukum yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lainnya dan hubungan manusia dengan benda dan alam sekitar disebut muamalah.³

Setiap manusia semenjak dari mereka berada dimuka bumi ini perlu akan bantuan orang lain dan tidak sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi kebutuhannya yang setiap hari semakin bertambah. Oleh karena itu hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya hingga memungkinkan manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi madharat kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antara anggota-anggota masyarakat dengan jalan yang adil,

² Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam, Pola Pembinaan Hidup Dalam Ekonomi Islam*, Bandung: CV. Diponegoro, 1992, Cet. II, hlm. 13

³ Hasan Saleh, *Kajian Fiqh Nabawi dan Fiqh Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 289.

agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.⁴ Islam memberi jalan kepada manusia untuk berhubungan antara satu dengan lainnya sesuai Al-Qur'an dan Al-Hadits agar terhindar dari kepincikan dan kesukaran.

Diterangkan dalam Al-Qur'an surat Ali-Imron ayat 112 sebagai berikut:

ضُرِبَتْ عَلَيْهِمُ الذَّلِيلَةُ أَيْنَ مَا تُقِفُوا إِلَّا مَا حَبَّلَ مِنَ اللَّهِ وَحَبْلٍ مِّنَ النَّاسِ

“Mereka diliputi kehinaan di mana saja mereka berada, kecuali jika mereka berpegang kepada tali (agama) Allah dan tali (perjanjian) dengan manusia”

Ada banyak bentuk kegiatan manusia yang telah diatur oleh agama, salah satunya adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian (upah).⁵

Menurut Hanafiyah, sewa-menyewa (*ijarah*) adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui

⁴ Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994, hlm. 57

⁵ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 277.

dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Menurut Malikiyah adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan. Menurut Sayyid Sabiq, sewa-menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat sengan jalan pengganti.⁶

Perlu di ketahui bahwa tujuan disyariatkan *ijarah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Di pihak lain, banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang, dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat. Bentuk transaksi sewa-menyewa ini dapat menjadi solusi bagi pemenuhan kebutuhan manusia, karena keterbatasan keuangan yang dimilikinya manusia tetap dapat memenuhi kebutuhannya tanpa melalui proses pembelian. Selain sebagai kegiatan muamalah, sewa-menyewa juga mempunyai fungsi tolong-menolong dalam pemenuhan kebutuhan manusia yang tidak terbatas sifatnya.⁷

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2010, hlm. 114-115.

⁷ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 279

Akad sewa-menyewa merupakan akad pengambilan manfaat sesuatu benda, maka syarat kemanfaatan obyek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan. Manfaat obyek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung (turunan). Kemanfaatan obyek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah untuk digunakan sebagai tempat menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.⁸

Dalam praktek sewa ruko di Desa Kuwasen, Kecamatan Gunungpati, Semarang. Pemilik ruko menyewakan rukonya untuk diambil manfaatnya, dan

⁸ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafindo, 1996, Cet. II, hlm. 54

penyewa memberikan uang sewanya pada saat terjadinya akad. Akan tetapi dalam hal ini, Ruko tersebut masih belum dibangun, dan pemiliknya sudah menyewakan kepada orang yang mau menyewa. Jika dilihat, maka ruko tersebut tidak sempurna atau tidak bisa diserahterimakan pada saat terjadinya akad karena masih belum dibangun. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa ruko yang tidak bisa diserahterimakan, atau tidak bisa diambil manfaatnya maka sewa-menyewa dikatakan cacat, karena objeknya tidak sempurna dan tidak bisa diserahterimakan pada saat akad terjadi. Padahal syarat sah sewa-menyewa salah satunya adalah barang dapat diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa.⁹

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penelitian ini akan difokuskan pada sewa ruko yang terjadi di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang dalam bentuk karya ilmiah yang disusun dalam skripsi dengan judul: **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN DI DESA KUWASEN KECAMATAN GUNUNGPATI SEMARANG.**

⁹ Wawancara dengan Bapak Asyhari Syuhari di Desa Kuwasen pada tanggal 06 Oktober 2016.

II. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan sewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang?

III. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Setelah identifikasi terhadap masalah-masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap sewa ruko di Desa Kuwasen, Kecamatan Gunungpati, Semarang.

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dengan adanya penelitian ini, dapat menjadi salah satu sarana penulis untuk mengetahui praktik *ijarah* di masyarakat Desa Kuwasen.

2. Dengan adanya penelitian ini, bisa dijadikan acuan bagi para pihak yang melakukan transaksi *ijarah* , untuk dapat menjalankan transaksi *ijarah* yang sesuai dengan Hukum Islam.
3. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan acuan (referensi) bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian yang akan datang.

IV. Tinjauan Pustaka

Transaksi *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Namun demikian, tidak semua harta benda boleh diakadkan sewa menyewa, kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini:

1. Adanya keridhaan dari kedua pelaku transaksi .
2. Manfaat barang atau jasa yang disewakan harus diketahui secara jelas sehingga tidak membuka kemungkinan timbulnya perdebatan.
3. Objek *ijarah* harus bisa diambil manfaatnya.
4. Barang sewa harus bisa diserahkan dan memiliki manfaat.
5. Manfaat barang harus sesuatu yang dihalalkan dan tidak diharamkan.

6. Imbalan yang diberikan harus berupa harta yang bernilai dan harus diketahui kuantitasnya dengan cara melihat dan mensifatinya.¹⁰

Penulis juga menyertakan penelitian dari karya-karya ilmiah baik itu berupa buku, jurnal maupun karya-karya ilmiah lainnya yang berkaitan dengan sewa menyewa sudah banyak dilakukan antara lain :

Sayyid Sabiq dalam karyanya *Fiqh Sunnah* membahas tentang syarat-syarat obyek sewa-menyewa. Di dalam buku ini dipaparkan lima syarat yang harus dipenuhi oleh obyek sewa, kelima syarat tersebut seluruhnya berkaitan dengan manfaat dari obyek sewa-menyewa. Buku ini juga membahas tentang beberapa masalah dalam praktek sewa menyewa yang berkenaan dengan pemanfaatan barang. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu tentang sewa menyewa ruko yang memungkinkan tidak terpenuhinya manfaat dan tidak bisa diserahterimakan obyeknya.¹¹

Di Fakultas Syari'ah, penulis menemukan skripsi yang disusun oleh Nunung Muhayyatun, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Tanaman (Studi Kasus Di Desa Bangsri, Kec.Bangsri, Kab. Jepara)". Dalam skripsi ini

¹⁰Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 279

¹¹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Cet ke-7*, (Bandung, al-Ma'arif, 1997), jilid 13, hlm 31.

penulis memaparkan Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanaman dengan jangka waktu lebih dari satu musim, nampak adanya unsur ketidakpastian/spekulasi hasil oleh pihak penyewa. Apabila dalam jangka waktu sewa ternyata tanaman tidak berbuah, maka pihak penyewa akan menanggung kerugian karena uang sewa telah dibayarkan saat akad. Pada dasarnya yang diakadkan dalam sewa menyewa adalah manfaat obyek sewa, sedangkan dalam sewa menyewa tanaman yang diambil adalah buahnya yang merupakan hasil pengikut tanaman bukan manfaat tanaman. Dari hasil penelitian, penulis menemukan bahwa praktek sewa menyewa tanaman di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara tidak sesuai dengan hukum Islam karena tidak memenuhi beberapa syarat sewa menyewa pada umumnya.¹²

Karya tulis yang membahas sewa-menyewa diantaranya adalah skripsi Padilah, yang berjudul “Praktek Sewa Menyewa Tenda Dengan Menyebutkan Harga Di Belakang di “ZS 10DA” Sambilegi” dijelaskan bahwa pihak penyewa tidak mengetahui awal mulanya akad/perjanjian sewa-menyewa tenda, justru mengetahui setelah acara sudah selesai (peralatan tenda selesai digunakan). Hal ini terjadi

¹² Nunung Muhayyatun, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)”. Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syari’ah UIN Walisongo Semarang, diterbitkan 2007.

dikarenakan pada saat acara tersebut pihak penyewa tidak memikirkan berapa nominal harga yang harus dibayar, akan tetapi yang terpenting adalah tenda sudah dalam kondisi terpasang dan siap untuk dipergunakan ketika tamu-tamu berdatangan.¹³

Skripsi yang ditulis oleh Lutfi Aziz yang berjudul “Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Kawin Sapi (Studi Kasus Sewa Kawin Sapi di Desa Kalang Lundo Kec. Ngaringan Kab. Grobogan)”. Dalam praktek sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali seperti penyewaan hewan sapi. Di Desa Kalang Lundo Kec. Ngaringan. Kab Grobogan penyewaan sapi pejantan sering dilakukan, dalam hal penyewaan ini bukan untuk membajak sawah dengan menggunakan tenaga sapi melainkan untuk dikawinkan dengan sapi betina. Dalam pelaksanaan kawin sapi, pihak penyewa membawa sapi betinanya kepada pihak yang disewa dan uang sewa dibayarkan setelah proses perkawinan selesai dengan harga sewa yang telah disepakati di awal, dalam hal

¹³ Padilah,”Praktek Sewa Menyewa Tenda Dengan Menyebutkan Harga Di Belakang di “ZS 10DA” Sambilegi”. Skripsi jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, tidak diterbitkan 2008.

ini bukan tenaga sapi yang dimanfaatkan melainkan sperma dari sapi jantan tersebut.¹⁴

Skripsi yang ditulis oleh Ratri Widiastuti yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta”. Dalam praktek sewa Seorang penyewa, menyewa kost selama satu tahun dan uang sewa lunas dibayar dimuka dan perjanjian tersebut sudah disetujui kedua belah pihak, akan tetapi pelaksanaannya penyewa membatalkan perjanjian tersebut dua bulan masa kontrak. Yang menjadi masalah disini adalah sisa waktu 10 bulan berikutnya apakah pemilik kost mengembalikan uang sewa yang belum dilalui masa kontraknya tersebut, di dalam prakteknya ada sebagian pemilik kost mengembalikan uang tersebut, ada yang mengembalikan sebagian atau beberapa persen saja, dan ada yang sama sekali tidak mengembalikan uang tersebut. Masalahnya adalah dalam penyelesaian pelanggaran akad di mana penyewa atau pemilik kost melanggar isi perjanjian yang tentunya mengakibatkan kerugian di salah satu pihak.¹⁵

¹⁴ Lutfi Aziz, “Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Kawin Sapi (Studi Kasus Sewa Kawin Sapi di Desa Kalang Lundo Kec. Ngaringan Kab. Grobogan)”. Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syari’ah UIN Walisongo Semarang, diterbitkan 2002.

¹⁵ Ratri Widiastuti, ”Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kelurahan Baciro Kota Yogyakarta”. Skripsi

Penulis menemukan Jurnal yang ditulis oleh Cindi Kondo yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)” didalam jurnal tersebut, penulis membahas tentang prosedur pembuatan perjanjian sewa menyewa Ruko dan bagaimanakah tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Ruko. Perjanjian yang akan di bahas adalah perjanjian sewa menyewa ruko dalam pelaksanaannya. Perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHP adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Dengan kata lain dalam kesepakatan ini di mana penyewa ruko harus membayarkan atau memberikan imbalan sedangkan pemilik ruko memberikan manfaat dari ruko yang disewa oleh penyewa ruko. Jadi, Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan ruko maupun pihak penyewa ruko. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan

apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa keduanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.¹⁶

Penulis menemukan jurnal yang ditulis oleh Syamsul Hilal yang berjudul “Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat”. Dalam lalu lintas ekonomi, ijarah memiliki intensitas yang tinggi, baik dilakukan orang perorang, lembaga keuangan dengan orang perorang maupun lembaga keuangan dan lembaga hukum lainnya. Ijarah yang merupakan jual beli manfaat barang maupun jasa (baik jasa profesional maupun non profesional) mengharuskan adanya dua pihak yang mengikatkan diri dalam suatu diktum-diktum kesepakatan dengan tenggat taktu dan tujuan tertentu, sehingga ia memiliki syarat dan rukun sebagai parameter keabsahannya. Para pakar hukum Islam klasik dan kontemporer berkonsensus bahwa syarat ijarah adalah: Kerelaan kedua belah pihak, manfaat obyek ijarah diketahui dengan pasti, barang sewaan berspesifikasi tertentu, obyek sewaan sesuatu yang mubah, bisa diserahkan-terimakan, bukan suatu kewajiban dan upah adalah sesuatu yang bernilai.

¹⁶ Cindi Kondo, “*Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*”, *Lex Privatum*, Volume 1 No 3, Juli 2013, hlm 145-152.

Adapun rukunnya adalah: Dua pihak yang bertransaksi, redaksi transaksi, manfaat dan upah. Dalam kajian hukum Islam kontemporer, kajian ijarah meliputi sektor perburuhan dan perbankan dan non perbankan. Transaksi ijarah berakhir bila ada hal-hal berikut: Adanya cacat atau kerusakan pada barang sewaan, meninggalnya salah satu pihak dan tujuan transaksi telah tercapai.¹⁷

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat diketahui bahwa judul skripsi yang diajukan oleh penulis memiliki substansi yang berbeda dengan karya-karya ilmiah yang telah ada. Oleh karena itu permasalahan sewa ruko yang terjadi di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang sangat menarik dan layak untuk diteliti.

Sehingga penulis melakukan penelitian yang berjudul ***TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN DI DESA KUWASEN KECAMATAN GUNUNGPATI SEMARANG.*** Dan skripsi-skripsi yang sudah ada nantinya bisa penulis jadikan acuan dalam menyelesaikan skripsinya.

¹⁷ Syamsul Hilal, *Asas Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam*, Jurnal Asas, Volume 5 No 1, 2013, hlm 19.

V. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu penelitian yang meneliti objek lapangan untuk mendapatkan data dan gambaran yang jelas dan konkrit tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁸

Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan *socio-legal research*, yaitu hukum sebagai gejala sosial yang sifatnya empiris, dan dikaji sebagai variabel bebas/ sebab yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial.¹⁹

2. Sumber Data

Lazimnya di dalam penelitian, ada dua jenis sumber data, yaitu:

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh langsung dari sumber data pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian. Yaitu mendatangi warga masyarakat yang melakukan transaksi sewa-

¹⁸ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers, cet. Ke 7, hlm. 18.

¹⁹ Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 113.

menyewa (*ijarah*) untuk mengetahui praktiknya.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh dari bahan pustaka, antara lain: mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan buku harian.²⁰Dalam hal ini peneliti menggunakan buku-buku referensi.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara dapat dilakukan secara tatap muka (*face to face*) antara peneliti dan yang diteliti maupun dengan menggunakan media komunikasi.²¹Dalam hal ini penulis melakukan wawancara kepada masyarakat yang Desa Kuwasen yang melakukan

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2008, hlm 11-12.

²¹ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Semarang: Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang, 2010. Hlm. 12

transaksi sewa-menyewa ruko yang belum dibangun.

b. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan cara pengumpulan beberapa informasi pengetahuan, fakta dan data.²² Dokumentasi merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis), karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi dokumen bagi peneliti hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²³

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi untuk meningkatkan pemahaman

²² *Ibid*, hlm 13

²³ Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006, hlm 68.

peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikanya ke dalam temuan.²⁴

Adapun metode yang digunakan dalam analisa data ini adalah metode deskriptif analisis yaitu metode yang dipakai untuk membantu dalam menggambarkan keadaan-keadaan yang mungkin terdapat dalam situasi tertentu, dan untuk membantu dalam mengetahui bagaimana mencapai tujuan yang diinginkan.²⁵ Bertujuan untuk menggambarkan secara obyektif bagaimana pelaksanaan sewa ruko di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang.

VI. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri atas lima bab, masing-masing bab membahas permasalahan yang diuraikan menjadi beberapa sub bab. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas serta mempermudah dalam pembahasan, secara global sistematika penulisan skripsi itu adalah sebagai berikut:

BAB 1 :PENDAHULUAN

Dalam bab ini dikemukakan latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penulisan,

²⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, Jakarta: Alfabeta, 2012, hlm. 334.

²⁵ Conselo G. Sevilla, et al., *An Introduction to Research Methods*, Terj. Alimuddin Tuwu "Pengantar Metode Penelitian", Jakarta : UI Press, 1993, hal. 73.

telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II :KONSEP UMUM TENTANG SEWA-MENYEWA

Dalam bab ini dibahas tentang pengertian sewa-menyewa, dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat sahnya sewa-menyewa, macam-macam sewa-menyewa serta pembatalan dan berakhirnya sewa-menyewa, sebab-sebab pemilikan.

BAB III :PELAKSANAAN SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN DI DESA KUWASEN KECAMATAN GUNUNGPATI SEMARANG

Bab ini membahas tentang gambaran umum Desa Kuwasen, dan pelaksanaan sewa ruko di Desa Kuwasen yang meliputi : motifasi pelaksanaan sewa menyewa ruko, tahap penawaran, tahap peninjauan, tahap transaksi dan berakhirnya sewa menyewa ruko.

BAB IV :TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN

DI DESA KUWASEN KECAMATAN GUNUNGPATI SEMARANG

Dalam bab ini ada dua sub masalah yang akan dibahas, yaitu analisis tentang pelaksanaan sewa-menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang dan tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa ruko yang belum dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang.

BAB V : PENUTUP

Pada bab terakhir ini akan dikemukakan kesimpulan dan saran-saran.