

**HUKUM SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN DALAM
PERSFEKTIF MAZHAB SYAFI'I
(Studi Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus
Kabupaten Batu Bara)**

SKRIPSI

Oleh:

TAUFIKAH MULYATI

NIM:24151031



**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
1443H/2022 M**

**HUKUM SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN DALAM
PERSFEKTIF MAZHAB SYAFI'I
(Studi Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus
Kabupaten Batu Bara)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana(SI)
Dalam Ilmu Syari'ah Dan Hukum Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
(Muamalah)

Oleh:

TAUFIKAH MULYATI

NIM:24151031

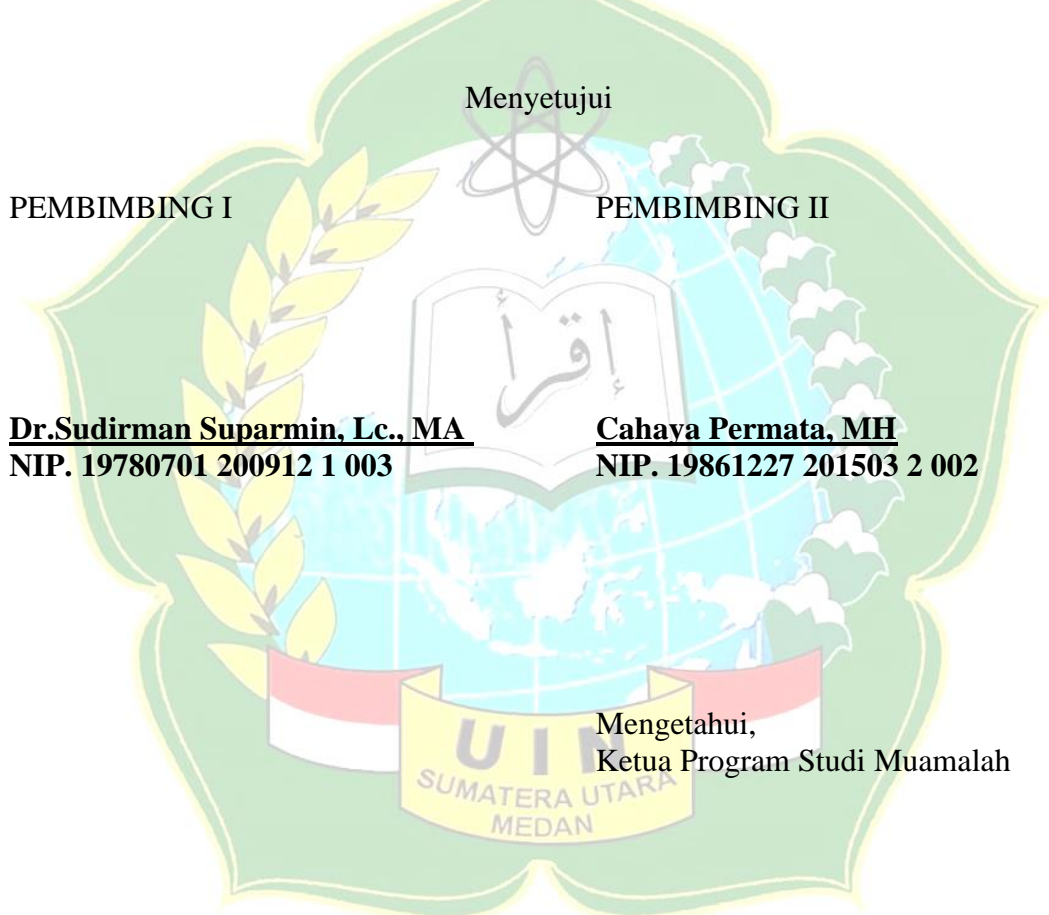


**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
1443 H/2022 M**

**HUKUM SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN DALAM
PERSFEKTIF MAZHAB SYAFI'I
(Studi Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten
Batu Bara)**

Oleh:

TAUFIKAH MULYATI
NIM:24.15.1.031



Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn
NIP. 19770127 200710 2 002

PENGESAHAN

Skripsi berjudul “**HUKUM SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN DALAM PERSPEKTIF MAZHAB SYAFI’I (Studi Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara)**” telah di Munaqasyahkan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 07 Februari 2022/ 06 Rajab 1443 H.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah).

Medan, 07 Februari 2022
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum
UINSU Medan

Ketua

Sekretaris

Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn
NIP. 19770127 200710 2 002

Cahaya Permata, M.H
NIP. 199861227 201503 2 002

Anggota-anggota

1. Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn
NIP. 19770127 200710 2 002

2. Rajin Sitepu, SH, M.Hum
NIP. 19660309 199403 1 004

3. Dr. Sudirman Suparmin, Lc., MA
NIP. 19780701 200912 1 003

4. Cahaya Permata, MH
NIP. 19861227 201503 2 002

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UINSU Medan

Dr. H. Ardiansyah, Lc., M.Ag
NIP. 19760216 202212 1 002

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

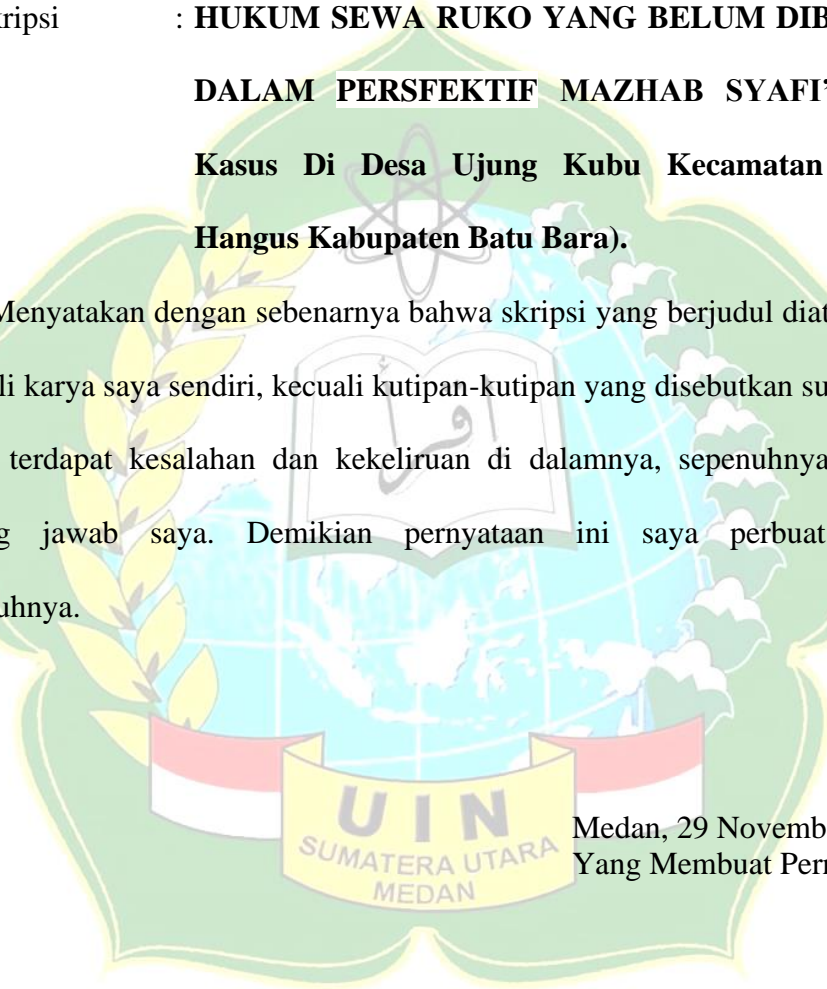
Nama : TAUFIKAH MULYATI

Nim : 24.15.1.031

Fakultas/ Jurusan : SYARI'AH DAN HUKUM/ MUAMALAH

Judul Skripsi : **HUKUM SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN
DALAM PERSFEKTIF MAZHAB SYAFI'I (Studi
Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung
Hangus Kabupaten Batu Bara).**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul diatas adalah benar/asli karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya. Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sesungguhnya.



Medan, 29 November 2021
Yang Membuat Pernyataan

TAUFIKAH MULYATI
NIM. 24.15.1.031

IKHTISAR

Skripsi ini berjudul: **“Hukum Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Dalam Perspektif Mazhab Syafi’I (Studi Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara).”** Penelitian ini dilatarbelakangi oleh permasalahan pokok yang mendasar, yaitu praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun di desa ujung kubu, dimana praktik yang dilakukan oleh penyewa dan pemiliknya yaitu dengan menyewakan sebuah bangunan ruko yang belum dibangun, sehingga belum berwujud dengan sempurna objek yang akan disewakan tersebut, dimana hal tersebut bertentangan dengan pendapat Imam Syafi’i mengenai objek yang disewakan harus jelas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hukum sewa ruko yang belum dibangun di Desa Ujung Kubu. Masalah yang akan diteliti ialah Bagaimana praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Ujung Kubu, apa saja faktor-faktor yang mendukung adanya praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Ujung Kubu, dan apa hukum sewa menyewa ruko yang belum dibangun dalam Perspektif Mazhab Syafi’i. Penelitian hukum ini merupakan jenis penelitian *Yuridis Empiris*, penelitian ini juga gabungan dari metode penelitian *library research* dan *field research*. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan sosiologis (*sociological approach*). Untuk memperoleh data bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode *library research*. Dalam penelitian ini data diolah dengan menggunakan metode kualitatif, dan metode deskriptif dengan menggambarkan secara sistematis. Data dianalisis dengan menggunakan logika berfikir deduktif. Berdasarkan hasil penelitian ini menyatakan bahwa Praktek sewa menyewa ruko yang terjadi di desa Ujung Kubu kecamatan Nibung Hangus kabupaten Batu Bara ini dilakukan dengan cara menyewa ruko yang belum dibangun, praktek ini terjadi karena adanya faktor faktor yang dianggap menjadi pengaruh dalam praktek sewa menyewa, yakni: Saling percaya, unsur tolong menolong, lebih mudah dan bersahabat, serta jumlah ruko yang terbatas. Jika dilihat dari perspektif Mazhab Syafi’I menyatakan bahwa untuk pelaksanaan sewa-menyewa ruko yang belum dibangun tidak boleh dilakukan karna objek yang akan dimanfaatkan belum siap atau belum ada, hal ini berdasarkan perspektif Mazhab Syafi’I bahwa sewa-menyewa dapat dikatakan sah apabila sesuatu benda tersebut bisa dimanfaatkan. Penyewa (*mu’jir*) tidak boleh menyewa ruko karna belum ada bangunan ruko yang bisa diambil manfaatnya. Maka menurut perspektif Mazhab Syafi’I hukumnya tidak sah (haram).

Kata Kunci: Hukum, Sewa, Ruko, Mazhab Syafi’i.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum wr.wb.

Segala puji hanya milik Allah yang telah memecahkan sumber-sumber hikmah dari hati orang-orang yang benar. Peneliti bersyukur kepada Allah dan memohon ampunan dari segala dosa dan semua amal. Shalawat dan salam kepada Nabi dan hamba-Nya yang mulia, Rasulullah Muhammad SAW, kepada keluarga, sahabat, keturunan dan juga semua orang yang mencintainya. Alhamdulillah atas segala rahmat dan pertolongan-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**Hukum Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Dalam Perspektif Mazhab Syafi’i (Studi Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara).**”

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, banyak kesulitan dan hambatan, namun berkat taufik dan hidayah dan izinnya, beserta bantuan dari berbagai pihak, akhirnya penulis dapat menyelesaikan meskipun terdapat kekurangan baik dari segi penulisan maupun tata bahasanya. Semoga skripsi ini mampu membawa manfaat kepada para pembaca dan dapat menjadi khazanah ilmu sebagai penambah referensi khususnya bagi program studi muamalah. Keberhasilan peneliti tidak luput atas dukungan orang-orang hebat dan terdekat. Untuk itu peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Rektor yaitu Prof. Dr. Syahrin Harahap, M.A selaku pimpinan Universitas Islam Negeri Sumatera Utara beserta para Wakil Rektor.

2. Bapak Dekan yaitu Dr. H. Ardiansyah, Lc. M.Ag selaku pimpinan di Fakultas Ilmu Syariah dan Hukum UIN-SU.
3. Bunda Dr. Tetty Marlina Tarigan, SH.,M.Kn selaku Ketua Program Studi Muamalah yang telah memberikan nasihat dan arahan dalam menjalankan proses perkuliahan.
4. Bapak Dr. Sudirman Suparmin, Lc., MA selaku (Pembimbing I) yang telah sabar dalam membimbing penulis dan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Ibu Cahaya Permata, M.H selaku (Pembimbing II) sekaligus Sekretaris Program Studi Muamalah yang telah mengarahkan dan memberi saran dalam penyelesaian Skripsi ini.
6. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA. Selaku Penasehan Akademik penulis, yang telah membimbing dan memberikan pengarahan kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu Dosen Serta Staf Pegawai Program Studi Muamalah yang telah mengajarkan ilmu yang begitu bermanfaat bagi peneliti.
8. Terutama dan teristimewa kepada ayah yang luar biasa Zulkifli S.Ag dan Ibu tercinta Siti Khadijah S.Pd yang telah bersusah payah membesarkan dan mendidik Peneliti sampai saat ini, memberikan dukungan cinta, kasih sayang dan doa sehingga karya kecil ini peneliti jadikan sebagai persembahan untuk kedua orang tua. Jika bukan karena ridho keduanya mungkin perjalanan pendidikan ini tak sampai pada masa gelar Sarjana.
9. Terimakasih kepada keluarga besar saya, abang saya Muhammad Najib Al-Aqili, adik-adik yang saya sayangi Nurul Akmalia, Muhammaddin

Nawar, dan Yahdi Wira Sunana yang selalu ada bersama penulis dan tidak bosannya memberikan motivasi dan arahan serta dukungan yang tiada henti-hentinya hingga penyusunan skripsi ini selesai.

10. Terimakasih juga kepada sahabat-sahabat terbaikku Nurul Mardiah S.si, Citra Yulia Sihotang S.Pd, Miskah Nasution S.H dan kakak-kakak terbaikku Elvi Junisa M.H, Ummi Sa'ada S.H yang sudah setia menjadi sahabat dan kakak terbaik saya selama di Medan dan yang telah memberikan motivasi dan dukungan yang kuat bagi saya dalam penyelesaian skripsi ini.

11. Kepada saudara/i teman-teman seperjuangan Muamalah A stambuk 2015 yang saling memberikan motivasi mulai dari awal perkuliahan sampai selesainya studi perkuliahan.

12. Dan kepada seluruh pihak yang terkait yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu dan yang selalu ada bersama penulis mulai dari awal penyusunan sampai dengan selesainya skripsi ini.

Akhirnya pada Allah SWT jualah peneliti berserah diri, semoga amal baik semua ini bernilai ibadah disisi Allah SWT dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi peneliti serta bagi pembaca pada umumnya. Aamiin ya Rabbal Aalamiin.

Medan,
Penulis

Taufikah Mulyati
NIM. 24.15.1.031

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| PERSETUJUAN | i |
| SURAT PENGESAHAN | ii |
| SURAT PERNYATAAN | iii |
| IKHTISAR | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| DAFTAR ISI | viii |
| DAFTAR TABEL | x |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 4 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 5 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 5 |
| E. Kerangka Teoritis | 6 |
| F. Hipotesa | 8 |
| G. Metode Penelitian..... | 9 |
| H. Sistematika Penulisan..... | 11 |
| BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAWA | 13 |
| A. Pengertian Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>)..... | 13 |
| B. Dasar Hukum Sewa Menyewa | 17 |
| C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>)..... | 19 |
| D. Syarat Sah Objek Sewa menyewa dalam Perspektif Mazhab Syafi'i | 26 |

| | |
|--|-----------|
| BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA RUKO YANG BELUM | |
| DIBANGUN DI DESA UJUNG KUBU KECAMATAN | |
| NIBUNG HANGUS KABUPATEN BATU BARA..... | 32 |
| A. Kondisi Demografis desa Ujung Kubu | 32 |
| B. Faktor Penyebab Sewa Ruko yang Belum Dibangun di desa | |
| Ujung Kubu | 37 |
| C. Pandangan Masyarakat Tentang Sewa Ruko yang Belum | |
| Dibangun di desa Ujung Kubu..... | 43 |
| BAB IV HUKUM SEWA RUKO YANG BELUM DIBANGUN | |
| DALAM PERSFEKTIF MAZHAB SYAFI'I..... | 46 |
| A. Syarat Sah Sewa Ruko yang Belum Dibangun Dalam | |
| Persfektif Mazhab Syafi'i | 46 |
| B. Hukum Sewa Ruko yang belum Dibangun Dalam | |
| Persfektif Mazhab Syafi'I..... | 51 |
| C. Pandangan Ulama Syafi'iyah mengenai Hukum Sewa | |
| Ruko yang belum di bangun di Desa Ujung Kubu dalam | |
| Persfektif Mazhab Syafi'i | 70 |
| BAB V PENUTUP | 74 |
| A. Kesimpulan..... | 74 |
| B. Saran..... | 76 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

| Nomor Tabel | Judul Tabel | Halaman |
|-------------|--|---------|
| Tabel 1. | Jumlah Penduduk Desa Ujung Kubu..... | 33 |
| Tabel 2. | Agama Masyarakat Di Desa Ujung Kubu | 34 |
| Tabel 3. | Pekerjaan Masyarakat Di Desa Ujung Kubu | 35 |
| Tabel 4. | Pendidikan Masyarakat Di Desa Ujung Kubu | 37 |

