

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fiqih muamalah merupakan aturan yang membahas tentang hubungan manusia dengan manusia lainnya dalam sebuah masyarakat. Di dalamnya termasuk kegiatan perekonomian masyarakat. Salah satu jenis transaksi ekonomi yang dibahas di dalam fiqih muamalah ialah *ijarah*.

Ijarah merupakan salah satu bentuk transaksi muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Didalam pelaksanaan *ijarah* ini, yang menjadi obyek transaksi adalah manfaat yang terdapat pada sebuah zat. *Ijarah* sering disebut dengan ‘upah’ atau ‘imbalan’. *Ijarah* yang sering kita kenal dengan persewaan, sangat sering membantu kehidupan, karena dengan adanya *ijarah* ini, seseorang yang terkadang belum bisa membeli benda untuk kebutuhan hidupnya, maka bisa diperbolehkan dengan cara menyewa. Sebagaimana transaksi umum, maka *ijarah* memiliki aturan-aturan tertentu. Kebanyakan para pelaku *ijarah* saat ini melakukan transaksi ini hanya berdasarkan kebiasaan saja, tanpa tahu dasar hukum dan aturan-aturan yang berlaku.

Salah satu perwujudan hubungan manusia dengan manusia lain dalam kehidupan sosialnya adalah melalui akad (perjanjian). Akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan dasar dari sekian banyak aktifitas keseharian kita. Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi

kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karenanya dapat dibenarkan bila dikatakan bahwa akad (perjanjian) merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupannya sebagai makhluk sosial. Salah satu Jenis akad yang tidak terlepas dari kebutuhan manusia adalah akad sewa menyewa (*al-ijarah*).

Dalam bahasa arab, *Al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, menurut bahasanya ialah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa indonesianya ialah ganti dan upah.¹ Sedangkan menurut ulama ushul fiqh, Al-jazari, sewa dalam akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu. Sewa menyewa (*al-ijarah*) adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.²

Salah satu syarat *ijarah* yaitu manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.³

¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta : Kencana, 2012), h. 247.

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 114.

³ *Ibid.*, h. 279.

Menurut ulama asy-Syafi'iyah ijarah adalah :

الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَلَدِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَظٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “Ijarah adalah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui”.⁴

Berdasarkan definisi yang dimaksud oleh Imam Syafi'i bahwa *ijarah* adalah akad atas pengambilan manfaat terhadap suatu benda yang dapat diketahui manfaatnya dan jelas apa yang menjadi objek *ijarah* tersebut.

Jika dikaitkan dengan 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 syafii mengenai objek yang disewakan harus jelas. Dan syarat sah akad sewa menyewa selain adanya *'aqid* (orang yang akad) namun juga harus ada objek yang di akadkan atau *mauqud alaih* (barang yang menjadi objek akad).

Melihat praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik bangunan ruko yaitu bapak Syahmenan, yang mana bapak tersebut membangun beberapa ruko di desa Ujung Kubu, dan menyewakan ruko tersebut kepada penyewa, salah

⁴ Abdurrahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqh Empat Mazhab*, A. Terjemah H, Moh Zuhri, ddk, (Semarang : CV. Asy-Syifa , 1994), h. 172.

satunya bapak Yusuf yang dimana transaksi sewa menyewa tersebut dilakukan ketika bangunan tersebut masih belum di bangun.

Berdasarkan wawancara awal penulis dengan salah satu penyewa ruko yaitu bapak Yusuf, beliau mengatakan transaksi yang dilakukan yaitu dengan menunjukkan brosur atau sketsa gambar bangunan yang akan dibangun, transaksi tersebut dilakukan oleh bapak Yusuf dikarenakan selain harga sewanya murah dan juga beliau mengatakan sulitnya mendapatkan bangunan yang strategis yang bisa ia sewa.⁵ Dan menurut kepala dusun yang ada di sana transaksi seperti ini tidak mengapa asalkan tidak ada pihak yang dirugikan, dan pembangunanya pun akan masih berjalan, selagi penyewa rela menyewa ruko yang belum di bangun itu maka tidak masalah.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh mengenai **Hukum Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Dalam Perspektif Mazhab Syafi'i (Studi Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara ?

⁵ Bapak Yusuf, Penyewa, wawancara pribadi, Desa Ujung Kubu, 22 mei 2020.

2. Apa saja faktor-faktor yang mendukung adanya praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara ?
3. Apa hukum sewa menyewa ruko yang belum dibangun dalam Perspektif Mazhab Syafi'i ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor pendukung yang mendukung praktik sewa menyewa terhadap ruko atau bangunan yang belum dibangun.
3. Untuk mengetahui hukum mengenai praktik sewa menyewa ruko yang belum dibangun dalam Perspektif Mazhab Syafi'i.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai bahan masukan ilmu pengetahuan kepada para pembaca tentang sewa menyewa ruko yang belum dibangun dalam perspektif Mazhab Syafi'i.
2. Untuk menambah khazanah dalam kajian hukum Islam agar dapat dijadikan referensi atas masalah yang timbul di kalangan masyarakat awam.

3. Untuk memperluas wawasan bagi penulis dan untuk memenuhi salah satu persyaratan meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sumatera Utara.

E. Kerangka teoritis

Sewa menyewa (*Ijarah*) merupakan di antara jenis muamalat yang banyak dilakukan manusia, sebab manusia tidak bisa hidup tanpa bantuan orang lain. Secara bahasa *Ijarah* berarti menjual manfaat. Sedangkan dalam kajian Fiqh, *Ijarah* adalah kepindahan kepemilikan fasilitas (manfaat) dengan imbalan.

Asy- Syarqawi mendefinisikan *Ijarah* sebagai berikut: “Artinya: akad atas manfaat yang memiliki tujuan dan diketahui dan adanya serah terima. Dasar hukum *ijarah* adalah al-qur’an, hadis, *ijma’*. Dalam al-qur’an makna *ijarah* terdapat pada Q.S At-Thalaq ayat 6 :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولِي حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأَمْرٌ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضِي لَهَا أُخْرَىٰ

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.⁶

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, h. 559.

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila si pelaku (*'aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah), seperti akad yang dilakukan oleh *fudhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiyah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.⁷

Selanjutnya rukun *Ijarah* itu terdiri atas tiga unsur, yaitu :⁸

1. *Aqid* (pihak yang melakukan akad: *Ajir* dan *Musta'jir*)

Kedua pihak yang melakukan akad *ijarah* disyaratkan memiliki kompetensi beraktfitas, yakni aqil dan balig dan kehendak sendiri.

2. *Sighat akad*, yaitu perjanjian (akad) yang menunjukkan akan serah terima, baik berupa ucapan atau perbuatan.
3. *Ma'qud alaih* (objek akad), yakni manfaat dan upah. Adapun syarat yang dipenuhi adalah sebagai berikut:
 - a. Hendaknya manfaatnya (fasilitasnya) mubah, maka setiap barang atau pekerjaan yang diharamkan syari'at tidak boleh dijadikan sebagai objek sewaan dan tidak boleh mengambil darinya.
 - b. Hendaknya fasilitas itu diketahui. Fasilitas yang menjadi objek sewaan harus diketahui dengan jelas sehingga dapat menghilangkan kesalahpahaman dan menghindarkan terjadinya perselisihan.

⁷Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2013), h. 322.

⁸Abdullah al- Muslih dan Salah as- Sawi, *Ma La Yasa' at- Tajiru Jahlalu*, terj. Abu Umar Basyir (Jakarta: Darul Haq, 2004), h. 227.

- c. Objek transaksi dapat diserahkan. Tidak boleh menyewakan sesuatu yang fasilitasnya tidak bisa diserahterimakan.
- d. Hendaknya penggunaan fasilitas objek sewaan itu memiliki nilai komersial sehingga pantas diberikan imbalan, maka tidak boleh menyewa apel atau durian untuk sekedar dicium baunya. Atau objek akad sesuatu yang diharamkan.
- e. Disyaratkan dalam hal *ujrah* (upah) harus diketahui dengan jelas upahnya, baik jenis, ukuran (kadar) dan sifatnya.

F. Hipotesa

Dalam sebuah penelitian hipotesa merupakan jawaban sementara yang dianggap benar dalam masalah yang dibahas dalam sebuah penelitian. Hipotesa dapat menjaga pegangan untuk lebih terturnya pembahasan dan penganalisaan dalam penelitian ini, sehingga tujuan yang diharapkan dapat dicapai.

Dalam melakukan transaksi sewa menyewa diantara syarat sahnya yaitu Objek transaksi dapat diserahkan. Tidak boleh menyewakan sesuatu yang fasilitasnya tidak bisa diserahterimakan. Namun pada praktiknya yang terjadi di desa Ujung Kubu tersebut terjadi transaksi terhadap barang yang tidak bisa diserahterimakan.

Penulis melihat praktik yang dilakukan tersebut agaknya sedikit bertentangan dengan maksud serta syarat-syarat sahnya sewa menyewa , dimana ditakutkan jika terjadi transaksi seperti ini akan menimbulkan kerugian terhadap

penyewa dimana penyewa belum melihat objek yang akan disewakan dengan sempurna.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian berarti cara yang dipakai untuk mencari, mencatat, menemukan dan menganalisis sampai menyusun laporan guna mencapai tujuan.⁹

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum ini merupakan jenis penelitian *Yuridis Empiris* yaitu penelitian yang difokuskan dalam bahan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan bahan sekunder) dan data primer yang diperoleh dari lapangan, penelitian ini juga gabungan dari metode penelitian *library research* dan *field research*.¹⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan sosiologis (*sociological approach*).

Pendekatan konseptual dilakukan penelitian terhadap konsep-konsep hukum Islam tentang *Ijarah*. Pendekatan sosiologis digunakan untuk meneliti masalah yang terjadi secara langsung ke lapangan.

3. Bahan Hukum

⁹ Cholid Nur Boko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara Pustaka, 2005), h. 1.

¹⁰ Faizar Ananda Arfa, *Metode Penelitian Hukum Islam* (Bandung: Cipta Pustaka, 2010), h. 43.

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan maka penulis menggunakan sumber data primer sebagai pendukung dan sumber data sekunder diperoleh dari kepustakaan (*library research*). Sumber data dari penelitian ini akan diperoleh melalui:

- a. Bahan hukum Primer, dalam penelitian ini diperoleh melalui kitab-kitab bermazhab Syafi'i seperti kitab Al- Umm ditulis oleh As- Syafi'i, kitab Nihayatuzzain Fi Irsyadil Muftadi'in ditulis oleh Syeh Muhammad Nawawi, kitab Mughni Al-Muhtaj ditulis oleh Imam Muhammad Asy-Syarbini dan hasil wawancara penelitian ini.
- b. Bahan hukum Sekunder, yaitu data yang berupa pendapat hukum/doktrin/ teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian.

4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan metode pengumpulan bahan hukum sebagai berikut :

- a. Studi dokumen, yaitu dikumpulkan dari studi pustaka, seperti buku-buku, makalah, artikel, majalah, jurnal, koran, atau karya para pakar.
- b. Observasi, yaitu dengan mengadakan pengamatan secara langsung kelapangan, khususnya dalam masalah praktik sewa menyewa bangunan ruko yang belum dibangun di desa Ujung Kubu.
- c. Wawancara, yaitu wawancara diarahkan kepada informan yang terdiri dari pemilik, penyewa, tokoh masyarakat, dan masyarakat setempat.

5. Pengolahan dan Analisi Bahan Hukum

Dalam penelitian ini data diolah dengan menggunakan metode kualitatif, metode deskriptif dengan menggambarkan secara sistematis.

Data dianalisis dengan menggunakan logika berfikir deduktif. Data yang telah diperoleh, baik data sekunder maupun data primer dalam penelitian ini kemudian akan dianalisis secara Deskriptif-Kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan memilah dan memilah, menggolongkan, serta menghubungkan kenyataan-kenyataan yang terjadi dilapangan dengan permasalahan yang diteliti.

6. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian pada Skripsi ini yaitu di desa Ujung Kubu kecamatan Nibung Hangus kabupaten Batu Bara.

7. Metode Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini berpedoman kepada buku pedoman metode penelitian dan karya ilmiah yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN- SU.

H. Sistematika Penulisan

Sebagai rincian mengenai penulisan ini, penulis nantinya akan menyusun hasil penelitian secara sistematis dalam bentuk skripsi dengan membagi kepada 5 (lima) bab. Dan dari lima bab tersebut terdiri dari beberapa sub bab. Adapun sistematika penulisan tersebut sebagai berikut:

Bab I. Merupakan Pendahuluan, di dalam pendahuluan ini penulis memaparkan. Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan

penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Hipotesa, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa, yang berisi tentang Pengertian Sewa Menyewa, Dasar Hukum Sewa Menyewa, Rukun dan Syarat Sewa Menyewa, Syarat Sah Objek Sewa Menyewa dalam Perspektif Mazhab Syafi'i.

Bab III. Praktik Sewa Menyewa Ruko Yang Belum Dibangun di desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara, penulis mengungkapkan mengenai Kondisi Demografis Desa, yakni, Jumlah Penduduk, Agama, Pendidikan, Pekerjaan. Faktor Penyebab Terjadinya Sewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Ujung Kubu. Pandangan Masyarakat Tentang Sewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Ujung Kubu.

Bab IV. Hukum Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Dalam Perspektif Mazhab Syafi'i. Pada bab ini penulis mengungkapkan mengenai Syarat Sah Objek Sewa menyewa Ruko yang Belum Dibangun Dalam Perspektif Mazhab Syafi'i, Hukum sewa menyewa ruko yang belum dibangun dalam Perspektif Mazhab Syafi'i, Pandangan Ulama Syafi'iyah mengenai Hukum Sewa Ruko yang belum di bangun di Desa Ujung Kubu dalam Perspektif Mazhab Syafi'i.

Bab V Penutup. Pada bab ini, penulis membahas beberapa Kesimpulan dan Saran yang penulis anggap perlu bagi penyewa dan pemilik ruko serta masyarakat.