

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : AHMAD NAJIB MASYHURI

NIM : 2017.5502.04.0602

Program Studi : HUKUM EKONOMI SYARIAH


Fakultas : SYARIAH DAN ADAB

Judul Skripsi : PRAKTIK PENYEWAAN RUKO OLEH CALO TANPA IZIN PEMILIK RUKO PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Di Desa Sukosewu Kecamatan Sukosewu Kabupaten Bojonegoro)

Menyatakan dengan ini sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Bojonegoro, 3 Agustus 2023

Yang Membuat Pernyataan

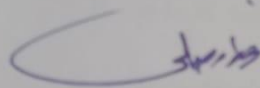
  
AHMAD NAJIB MASYHURI  
2017.5502.04.0602

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi ini yang ditulis oleh Ahmad Najib Masyhuri, NIM: 2017.5502.04.0602 dengan judul "Praktik Penyewaan Ruko oleh Calo Tanpa Izin Pemilik Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Sukosewu Kecamatan Sukosewu Kabupaten Bojonegoro)" ini telah diadakan pemeriksaan, pembimbingan, perbaikan dan dapat diajukan untuk memenuhi skripsi.

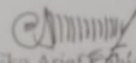
Bojonegoro, 3 Agustus 2023

Pembimbing 1



Dr. H. M. Ridhwan Hambali, Lc., MA.  
NIDN. 2117056803

Pembimbing 2



Eko Arief Cahyono, M. Ek.  
NIDN. 22098901

## PENGESAHAN

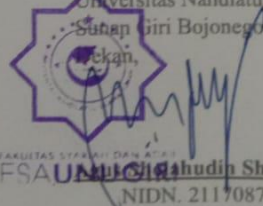
Skripsi ini yang ditulis oleh Ahmad Najib Masyhuri dengan NIM: 2017.5502.04.0602. Ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqosah Fakultas Syariah dan Adab di Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro pada hari selasa, 22 Agustus 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

### Majelis Munaqosah Skripsi:

1. Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, SE., M.M. (Ketua sidang) (.....)
2. Dr. H. Shofa Robbani, Lc., M.A.. (Penguji Utama) (.....)
3. Dr. H. M. Ridlwan Hambali, Lc., M.A. (Penguji I) (.....)
4. Anwar Saleh Hasibuan, Lc., M.H. (Penguji II) (.....)

Bojonegoro, 23 Agustus 2023

Mengesahkan,  
Fakultas Syariah dan Adab  
Universitas Nahdlatul Ulama  
Sunan Giri Bojonegoro

  
M. Shidiq, M.H.I.  
NIDN. 2117087701

## MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ.

*Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain diantara kamu dengan jalan yang bathil (Al-Baqarah ayat 188).*

أَمْوَالُكُمْ عَلَيْكُمْ حَرَامٌ وَلكُلِّ غَادِرٍ لِّوَاءٍ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

Harta kalian semua haram bagi kalian semua dan setiap pengkhianat akan membawa bendera pada hari kiamat.



# UNUGIRI

## PERSEMBAHAN

Tidak lepas dari rasa bangga, syukur serta kerendahan hati. Maka, adanya karya tulis yang telah di susun menjadi skripsi ini dipersembahkan khusus kepada:

1. Anugrah Tuhan terindah, orang tua tercinta Bapak Nur Asyhuri dan Ibu Siti Yusrifun yang selalu mendoakan, memberikan nasihat, semangat dan kasih sayang yang luar biasa untuk kebahagiaan dan kesuksesan putra pertamanya.
2. Hasil karya skripsi ini saya persembahkan untuk Adikku Dessy Idha Luthfiati yang selalu mendukung dan memberikan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi Kakaknya, sehingga kedepannya bisa meneruskan gelar sarjana juga.
3. Keluarga besar Bani Abror yang selalu memotivasi untuk segera mendapatkan gelar sarjananya, dengan memberi semangat dan selalu mengingatkan hingga akhirnya penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Guru dan Kiai yang telah mendidik dengan memberikan ilmu dan nasihat mulai dari pendidikan dasar hingga sekarang ini.
5. Skripsi ini saya persembahkan kepada Almamater Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Adab Universitas Sunan Giri Bojonegoro, beserta teman angkatan 2016 hingga 2019 yang telah menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

## ABSTRAK

Ahmad Najib Masyhuri (2017.5502.04.0602), Praktik Penyewaan Ruko Oleh Calo Tanpa Izin Pemilik Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Kecamatan Sukosewu Kabupaten Bojonegoro), Prodi Hukum Ekonomi Syariah, 2023.

Semakin beraneka ragam kegiatan bertransaksi yang mempermudah seseorang ketika menghadapi kendala dari diri sendiri maupun faktor luar sehingga membutuhkan orang lain agar bisa menyelesaikan transaksi tersebut, orang lain yang dapat membantunya adalah perantara karena pekerjaannya menghubungkan antara kedua belah pihak yang sedang saling membutuhkan dengan upah yang telah disepakati setelah pekerjaan selesai. Dalam hal ini perantara melakukan hal berbeda sehingga menimbulkan ketidaksesuaian transaksi yang diajarkan dalam agama Islam. Pada penelitian yang dilakukan untuk menjawab rumusan masalah dari penelitian ini, meliputi bagaimana praktik sewa menyewa ruko oleh calo yang tanpa izin pemilik ruko dan bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik penyewaan ruko oleh calo tanpa izin pemilik ruko tersebut.

Sedangkan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme dan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik penyewaan ruko oleh calo tanpa izin pemilik ruko. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif. Sumber data yang digunakan meliputi data primer yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan data sekundernya diperoleh dari penelitian terdahulu, kitab klasik maupun kontemporer, jurnal, paper ilmiah, dan sumber ilmiah lainnya. Metode pengumpulan data ini diperoleh dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah deskriptif analitik dengan menggunakan teori *ijarah*, *samsarah*, *ḍaman*, *khiyanat*.

Berdasarkan hasil analisa dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa mekanisme penyewaan ruko oleh calo tanpa izin pemilik ruko ini, calo memiliki sifat tidak amanah sehingga ruko yang seharusnya dijual justru disewakan sendiri dengan upah yang dijadikan miliknya dan juga tidak terpenuhinya syarat manfaat dari akad *ijarah* karena terputusnya masa pakai ruko sehingga akad tersebut tidak sah. Ditinjau dari praktik penyewaan tersebut terdapat ketidaksesuaian dengan ilmu Hukum Ekonomi Syariah karena ada teori *khiyanat* dan *ḍaman* yang mana teori tersebut tidak dibenarkan dalam transaksi karena dapat merugikan orang lain. Perubahan akad transaksi yang dilakukan oleh *samsarah* yang mulanya untuk dijual menjadi akad *ijarah*, karena sifat calo yang *khiyanat* ini ketika mengambil upah sewa tanpa izin pemilik ruko juga harus mengembalikan uang sewa karena dalam teori *ḍaman* ini calo harus mengembalikan uang sewa yang seharusnya menjadi hak pemilik ruko.

**Kata kunci :** *Ḍaman*, *Ijarah*, *khiyanat*, Ruko, *Samsarah*.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Mengasih lagi Maha Penyayang, syukur Alhamdulillah senantiasa penulis panjatkan kepada Allah SWT, berkat rahmat, taufik dan hidayah-Nya kita bisa mengemban tugas yang telah diberikanNya yaitu sebagai *khalifah fil arḍ*. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, yang telah dipercaya oleh Allah SWT membawa tuntunan hidup manusia menuju suatu kehidupan yang bahagia di dunia dan akhirat serta syafaatnya di hari pembalasan kelak.

Alhamdulillah Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan membuat judul: “Praktik Penyewaan Ruko oleh Calo Tanpa Izin Pemilik Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Sukosewu Kecamatan Sukosewu Kabupaten Bojonegoro)” dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Yang mana merupakan karya peneliti untuk mempelajari dan mempraktikkan langsung proses tata cara pembuatan skripsi di Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar pendidikan sarjana strata satu.

Selanjutnya, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan serta arahan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan semestinya. Juga tidak lupa peneliti sampaikan *jazakumulllah khairan* serta penghargaan terutama kepada yang terhormat:

1. Bapak M. Jauharul Ma’arif, M.Pd.I., selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro, yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk

kuliah di Universitas ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sampai ke jenjang tingkat sarjana.

2. Bapak Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I., selaku Dosen Wali dan Dekan Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro yang telah memberikan arahan dan persetujuan, mendukung secara moril, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Eko Arief Cahyono, S. H.I., M.Ek., selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan pembimbing II yang telah memberikan arahan persetujuan untuk skripsi.
4. Bapak Dr. H. M. Ridlwan Hambali. Lc., M.A., selaku pembimbing skripsi I, yang telah banyak tenaga dan waktunya guna membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Syariah dan adab di Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro, yang memberikan bekal ilmu pengetahuan yang memadai sampai dengan penyelesaian tugas akhir studi.

Berkat keterlibatan kepada beliau yang tersebut diatas, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, penulis tidak mampu memberikan balasan yang layak, melainkan hanya bisa mendoakan sehingga amal baik mereka dibalas oleh Allah SWT dengan balasan yang berlipat ganda. Terakhir peneliti menyampaikan permintaan maaf karena keterbatasan penulis, tentunya masih banyak kekurangan dan sangat jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu penulis sangat membutuhkan kritik dan saran demi meningkatkan kualitas penulisan skripsi ini agar dapat bermanfaat bagi penulis pribadi atau bagi semua secara umum dan semoga kita senantiasa dalam perlindungan Allah SWT. Aamiin. Atas perhatiannya, penulis ucapkan terima kasih.

Bojonegoro, 3 Agustus 2023

Penulis

(Ahmad Najib Masyhuri)



## DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
PENGESAHAN .....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xii
DAFTAR TRANSLITERASI .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Definisi Operasional .....	7
C. Identifikasi dan Batasan Masalah .....	10
D. Rumusan Masalah .....	12
E. Tujuan Penelitian .....	12
F. Kegunaan Penelitian .....	13
G. Penelitian Terdahulu .....	15
H. Kerangka Teori .....	19
I. Metode Penelitian .....	21
J. Sistematika Pembahasan .....	26
BAB II KAJIAN PUSTAKA .....	29
A. TEORI <i>Ijarah</i> .....	29
1. Pengertian <i>Jasa Ijarah</i> .....	29
2. Dasar Hukum .....	31
3. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i> .....	33
4. Macam – Macam <i>Ijarah</i> .....	35

5. Pembayaran Upah dan Sewa <i>Ijarah</i> .....	36
6. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijarah</i> .....	37
7. Pengembalian <i>Ijarah</i> .....	38
B. TEORI <i>Al-Daman</i> .....	39
1. Pengertian <i>Al-Daman</i> .....	39
2. Dasar hukum <i>Al-Daman</i> .....	41
3. Rukun dan Syarat <i>Al-Daman</i> .....	42
4. Macam-Macam <i>Al-Daman</i> .....	43
5. Ketentuan Umum <i>Al-Daman</i> .....	44
6. Pembayaran dalam <i>Al-Daman</i> .....	45
7. Hukum <i>Al-Daman</i> .....	46
C. TEORI <i>Khiyanat</i> .....	47
1. Pengertian <i>Khiyanat</i> .....	47
2. Dalil-Dalil Yang Mengaharamkan Sifat <i>Khiyanat</i> .....	48
3. Peringatan Bagi Orang Yang <i>Berkhiyanat</i> .....	50
4. Pengertian Sifat Amanah dan <i>khianat</i> Quraish Shihab .....	50
D. TEORI <i>Samsarah</i> .....	51
1. Pengertian <i>Samsarah</i> .....	51
2. Dasar Hukum <i>Samsarah</i> .....	52
3. Hukum <i>Samsarah</i> .....	53
4. Rukun dan Syarat <i>Samsarah</i> .....	54
 BAB III DESKRIPSI LAPANGAN .....	 58
A. Gambaran Ruko yang Disewakan Oleh Calo Tanpa Izin Pemilik Ruko .....	58
1. Pengumpulan Identitas Data Ruko .....	58
2. Pengelolaan Ruko Oleh Calo Tanpa Izin Pemilik Ruko .....	63
B. Praktik Penyewaan Ruko Oleh Calo Tanpa Izin Pemilik Ruko Prespektif Hukum Ekonomi Syariah Di Sukosewu Bojonegoro .....	64
1. Latar Belakang Terjadinya Praktik Penyewaan Ruko .....	64
2. Mekanisme Praktik Penyewaan Ruko oleh Calo Tanpa Izin Pemilik Ruko .....	66
 BAB IV TEMUAN DAN ANALISA DATA .....	 76
A. Temuan Pada Praktik Penyewaan Ruko Oleh Calo Tanpa Izin Pemilik Ruko Prespektif Hukum Ekonomi Syariah di Sukosewu Bojonegoro.....	76
B. Analisis Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap penyewaan ruko tanpa izin pemilik ruko prespektif hukum ekonomi syariah di sukosewu bojonegoro .....	79

BAB V PENUTUP .....	91
A. Kesimpulan .....	91
B. Saran .....	92
DAFTAR PUSTAKA .....	94
LAMPIRAN .....	100



**UNUGIRI**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu .....	14
--------------------------------------	----



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Bentuk Ruko yang Disewakan .....	54
Gambar 3. 2 Lokasi Ruko pada Google Maps .....	55
Gambar 3. 3 Sertifikat Ruko pada Praktik Penyewaan Ruko .....	56
Gambar 3. 4 Data Dokumen pada Ruko Penyewaan .....	57



## DAFTAR TRANSLITERASI

Di dalam penulisan naskah skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa arab ditulis dengan huruf latin berstandar internasional. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

### A. Konsonan

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	b	ط	t
ب	t	ظ	z
ث	th	ع	‘
ج	j	غ	gh
ح	h	ف	f
خ	kh	ق	q
د	d	ك	k
د	dh	ل	l
ر	r	م	m
ز	z	ن	n
س	s	و	w
ش	sh	هـ	h
ص	ṣ	ء	‘
ض	ḍ	ي	y

Sumber: Kate L. Turabain, A Manual of Writers of Term Papers, Theses, and Dissertations (Chicago and London: The University of Chicago Press, 1987).

## B. Vokal

### 1. Vokal tunggal (*monoftong*)

<b>Tanda dan Huruf</b>	<b>Nama</b>	<b>Indonesia</b>
◌َ	Fathah	A
◌ِ	Kasrah	I
◌ُ	Damah	U

UNUGIRI