

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di zaman sekarang untuk tempat usaha semakin berkembang dengan adanya orang yang menyediakan bangunan ruko untuk disewakan sebagai tempat usaha ataupun berdagang. Adanya ini menyebabkan timbulnya sewa menyewa terhadap pemilik bangunan ruko dengan pelaku usaha/menyewa ruko.

Dalam praktik sewa menyewa bangunan selain peruntukkannya untuk tempat tinggal juga dijadikan tempat usaha, misalnya toko, ruko (rumah toko), kantor atau gudang, merupakan aset vital bagi seorang pelaku usaha. Bahkan bisa dibayangkan, tidak ada usaha yang tidak memerlukan tempat untuk melakukan kegiatan usahanya. Bahkan sebuah *e-commerce* yang aktivitas bisnisnya banyak dilakukan di dunia maya juga memerlukan sebuah tempat usaha secara fisik, minimal untuk gudang penyimpanan barang jualannya atau sekadar pojokan rumah untuk meletakkan meja komputer. Sebuah toko, kantor, atau gudang dapat diperoleh baik dengan cara pemilikan sendiri maupun dengan cara sewa. Biasanya, bagi pelaku usaha pemula yang belum memiliki tempat usaha sendiri, menyewa toko atau ruko merupakan alternatif yang banyak dipilih untuk melengkapi bisnisnya sesuai ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata". Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Semua jenis barang, baik

barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak dapat disewakan.”¹

Sebuah kontrak sewa tempat usaha telah mengikat para pihak (pemilik dan penyewa bangunan) seketika setelah mereka menyepakati unsur-unsur pokoknya, yaitu bangunan dan harga sewa. Kewajiban pemilik adalah menyerahkan bangunan untuk dapat dinikmati oleh penyewa, sedangkan kewajiban penyewa adalah membayar harga sewanya. Dalam kontrak sewa, secara hukum yang diserahkan itu sebenarnya adalah hak untuk menikmati barangnya (bangunan), dan bukan hak kepemilikan barang, objeknya adalah kenikmatan barang, penggunaan barang tersebut sesuai dengan peruntukannya.²

Dalam Islam, akad sewa menyewa dikenal dengan istilah *ijarah*, *ijarah* sendiri bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu, hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual ‘ain dari suatu benda itu sendiri.³ Hukum *ijarah* berdasarkan Al-Qur’an Q.S. At-Thalaq/65 [6]:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآؤُهُنَّ أَجُورَهُنَّ ﴿٦﴾

“Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya.”⁴

Berdasarkan hadis :

¹ Agus Yulistiono, dkk, *Bonus Demografi Sebagai Peluang Indonesia dalam Percepatan Pembangunan Ekonomi* (Cirebon: Insania, 2021), hlm. 302.

² Dadang Sukandar, *Panduan Membuat Kontrak Bisnis* (Jakarta: Visimedia, 2017), hlm. 235.

³ Taufiqur Rahman, *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer* (Lamongan: Acamedia Publication, 2021), hlm. 173.

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 116.

عن ابن عباس قال : إحتجم رسول الله ص.م. واعطألزي حجه اجره

“Diriwayatkan dari Ibn Abbas ra. Bahwasanya Rasulullah Saw. Pernah berbekam, kemudian beliau memberikan kepada tukang bekam tersebut upahnya.⁵

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 9/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah, ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁶ Sesuai fatwa tersebut, akad *Ijarah* ini dapat digunakan untuk pembelian manfaat barang, seperti sewa mobil, ruko ataupun peralatan, dan juga manfaat jasa, seperti biaya pendidikan dan pengobatan.⁷

Pendapat para ulama yang dikutip antara lain, Imam al-Syairazi, yang menyatakan boleh melakukan akad *ijarah* (sewa-menyewa) atas manfaat yang dibolehkan karena keperluan terhadap manfaat sama dengan keperluan terhadap benda. Oleh karena akad jual beli atas benda dibolehkan, maka sudah seharusnya boleh pula akad *ijarah* atas manfaat.⁸

Wahbah al-Zuhaili, "Jika seseorang menyewa rumah, toko atau tempat lainnya, ia boleh memanfaatkannya sesuai dengan kehendaknya, baik ditempati sendiri atau dengan menempatkan orang lain ke dalamnya melalui akad sewa-menyewa atau dengan cara meminjamkan; ia (penyewa) boleh juga menaruh

⁵ Ghufron A. Mas'adi, M.Ag, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2002), hlm. 183.

⁶ Darmawan dan Muhammad Iqbal Fasa, *Manajemen Lembaga keuangan syariah* (Yogyakarta: UNY Press, 2020), hlm. 39.

⁷ Nurlina T. Muhyiddin, dkk, *Ekonomi Bisnis Menurut Perspektif Islam dan Konvensional* (Malang: Penerbit Peneleh, 2020), hlm. 149.

⁸ Ahmad Irfan Solihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 327.

(memasukkan) benda orang lain di dalam tempat tersebut."⁹

Bahwa dalam sewa menyewa ada biaya yang dikeluarkan yang disebut dengan *ujrah*, *ujrah* diartikan sebagai imbalan atau balasan dari manfaat yang dinikmati, *ujrah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. *Ujrah* menurut Zuhaili ada dua yaitu (1) pemberian imbalan karena mengambil manfaat dari suatu barang, seperti rumah, pakaian dan lain-lain, (2) pemberian imbalan akibat suatu pekerjaan yang dilakukan oleh seseorang, yakni jual beli jasa seperti menjahit pakaian, membangun rumah, dan sebagainya.¹⁰

Penguasaan tanah oleh penyewa bangunan hanyalah dalam hubungan dengan perjanjian sewa menyewa bangunan tersebut. Perjanjian sewa menyewa yang objeknya bangunan tersebut, yang lazim disebut dengan hak sewa atas bangunan, tidak memerlukan akta PPAT dan berada di luar pengaturan Peraturan Pemerintah No 41 tahun 1996 tentang kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Karena objek perjanjian adalah bangunan, maka hak sewa atas bangunan dapat dibuat terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk bangunan.¹¹

Praktik sewa-menyewa bangunan ditemukan pula pada dunia perbankan, dimana bank menyewa bangunan untuk dijadikan kantor operasional. Hukum dari

⁹ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Cet. 4 Juz 5; hlm. 3842.

¹⁰ Mariana, *Informasi Akuntansi dan Keputusan Kredit* (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), hlm. 61.

¹¹ Iwan Permadi, *Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing* (Malang: Gunung samudera, 2014), hlm. 29.

hasil transaksi sewa-menyewa tersebut (*ujrah*) kemudian menjadi sebuah pertanyaan ketika yang menyewa adalah perbankan konvensional.

Dalam perbankan konvensional terdapat kegiatan-kegiatan yang dilarang syariah Islam, seperti menerima dan membayar bunga (*riba*), membiayai kegiatan produksi dan perdagangan barang-barang yang dilarang syariah, misal minuman keras.¹²

Dari sudut pandang Islam, sistem yang berlaku di bank konvensional adalah *riba*. Dalam hal ini, *riba* adalah sebuah sistem yang dilarang dalam Islam, sehingga sistem bank konvensional tersebut dianggap tidak sejalan dengan orientasi Islam dalam hal perbankan.¹³ Sedangkan didapati banyak dalil-dalil tegas yang menjelaskan keharaman perkara tersebut khususnya *riba*. Selain larangan tegas di dalam al-Qur'an terdapat juga larangan di dalam hadist Nabi Saw.

Selain itu, perlu diberi perhatian kesan-kesan *riba* kepada urusan kehidupan manusia, seperti mendapat ancaman perang dari Allah swt, dosa dan menyebabkan harta tidak berkembang sebagaimana yang dijelaskan di dalam Al-Qur'an dan hadits di antaranya firman Allah Swt; Q.S. surah Al-Baqarah/2 [276].

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُرْبِي الصَّدَقَاتِ ۗ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ ﴿٢٧٦﴾

“Allah memusnahkan *riba* dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa”.¹⁴

¹² Yani Dwi Restanti, *Moneter dan Perbankan Konvensional & Syariah* (Malang: Media Nusa Creative, 2018), hlm. 89-90.

¹³ Wiwit Retno Handayani, *Ekonomi Islam[C3] Kompetensi Keahlian : Perbankan Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2019), hlm. 195.

¹⁴ Segaf Hasan Baharun, *Fiqh Muamalat Kajian Fiqih Muamalat Dalam Madzhab Imam syaf'I Ra* (Pasuruan: Yayasan Pondok Pesantren Darullughah Wadda'wah Bangil, Cet Kelima Robi'ul Akhir 1437 H), hlm. 33.

Jumhur ulama berpendapat, bahwa seorang muslim tidak boleh menyewakan rumahnya atau tokonya kepada seseorang yang akan menggunakan rumah atau toko tersebut sebagai gereja atau tempat untuk menjual minuman keras atau tempat perjudian,¹⁵ sedangkan yang di ketahui bank konvensional membiayai kegiatan produksi dan perdagangan barang-barang yang dilarang syariat, misal minuman keras.

Hasil observasi awal peneliti menemukan praktik penerimaan *ujrah* yang terjadi pada salah satu pemilik ruko yang berinisial LL yang bertempat di Jalan Cemara Raya Kecamatan Banjarmasin Utara. Beliau diketahui sebagai seorang muslim yang menyewakan salah satu ruko nya kepada Bank Konvensional.

Berdasarkan praktik sewa menyewa yang terjadi pada ruko di Jalan Cemara Raya Kecamatan Banjarmasin Utara menimbulkan pertanyaan tentang bagaimana pendapat ulama mengenai hukum penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko yang dimiliki seorang muslim dengan bank konvensional. Jika hukum *ujrahnya* haram, apakah berarti transaksi sewa menyewanya batal. Hal ini lah yang membuat peneliti tertarik untuk meneliti lebih jauh dan ditulis dalam karya ilmiah berbentuk skripsi dalam judul. “Pendapat Ulama Mengenai Penerimaan *Ujrah* Dari Hasil Sewa Menyewa Ruko Dengan Bank Konvensional Di Kota Banjarmasin”.

¹⁵ Muhammad Na'im dan Muhammad Hani Sa'I, *Mausu'ah Masa'll Al-Jumhur Fi Al-Fiqh Al-Islamiy* (Jakarta: Dar As-Salam, Kairo, Mesir. Cet 1, 2010), hlm. 57.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pendapat ulama mengenai hukum penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional ?
2. Bagaimana dasar hukum yang dipakai ulama mengenai penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pendapat ulama mengenai hukum penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional.
2. Untuk mengetahui dasar hukum yang dipakai ulama mengenai penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional.

D. Signifikansi Penelitian

Signifikansi penelitian merupakan dampak dari tercapainya tujuan penelitian ini, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna serta menambah wawasan penulis bagi mahasiswa(i) Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. Signifikansi berisi manfaat penelitian. Manfaat penelitian dibedakan antara manfaat ditinjau dari segi teoritis dan dari segi praktis, yakni:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat menjadi

bahan acuan atau referensi bagi Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin dalam melakukan tugas perkuliahan maupun hal lainnya yang berkaitan dengan akademik.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para masyarakat yang memiliki bangunan untuk disewakan khususnya yang ingin menyewakannya kepada bank-bank konvensional apakah hasil dari pembayaran sewa tersebut diperbolehkan atau tidak. Dengan adanya hasil penelitian ini dapat menjadi pengetahuan kepada umat muslim tentang diperbolehkan atau tidak menyewakan bangunan kepada bank konvensional.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dan penafsiran yang keliru terhadap judul yang akan diteliti, maka perlu membuat definisi operasional untuk memberikan penjelasan tentang pengertian yang terkandung dalam judul yang peneliti teliti:

1. Pendapat

Pendapat adalah ungkapan gagasan dan pemikiran seseorang.¹⁶ Pendapat yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pendapat ulama mengenai penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional.

Di sini peneliti memilih pendapat ulama MUI dikarenakan representasi dari

¹⁶ Christina Weni, *101 Tips Kilat Mencari Teman & Memengaruhi Orang Lain* (Yogyakarta: Media Pressindo, 2010), hlm. 34.

ulama-ulama dan organisasi Islam dan sudah diakui pelegalannya oleh pemerintah jadi ulama yang terdaftar di MUI itu sudah benar-benar dinyatakan sebagai ulama.

2. Ulama

Ulama adalah orang yang formal yang latar belakang pendidikannya agama yang mempelajari dan mendalami hukum Islam.¹⁷ Ulama yang dimaksud dalam penelitian ini adalah ulama MUI yang berada di Kota Banjarmasin. Adapun kriteria ulama yang menjadi narasumber adalah terdaftar MUI dan berpendidikan minimal S1.

3. Ujrah

Ujrah adalah imbalan atau balasan dari manfaat yang dinikmati,¹⁸ contohnya menyewakan sebuah ruko kepada orang lain yang hasil dari sewanya itu dinamakan *ujrah/upah*. Ujrah yang dimaksud adalah ujrah dari hasil sewa dengan bank konvensional.

4. Sewa menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disepakati dan disanggupi pembayarannya.¹⁹ Sewa-menyewa dalam penelitian ini adalah praktik sewa ruko antara pemilik ruko yang disewakan kepada bank konvensional.

5. Ruko

¹⁷ Munirul Ikhwan, dan Najib Kailani, *Convey Report Islamic Cleric's Perception On Nation-State: Authority, Negotiation And Reservation*. Vol 2, No. 3, 2019, hlm. 6.

¹⁸ Mariana, *Informasi Akuntansi dan Keputusan Kredit* (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), hlm. 60.

¹⁹ Dadan Darmawan, *75 Tanya Jawab Jual-Beli Properti* (Visimedia, 2009), hlm. 5.

Rumah Toko (Ruko) adalah bangunan tapak yang pada umumnya berlantai dua atau tiga yang digunakan untuk tempat usaha (dilantai bawah) dan tempat hunian (dilantai atas).²⁰ Ruko yang dimaksud dalam penelitian ini berada di Jalan Cemara Raya Kecamatan Banjarmasin Utara.

6. Bank Konvensional

Bank Konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas bank umum konvensional dan bank perkreditan rakyat.²¹ Maksud bank konvensional dalam penelitian ini adalah bank rakyat Indonesia yang berjalan di alamat di Jalan Cemara Raya Kecamatan Banjarmasin Utara.

F. Penelitian Terdahulu

Agar terhindar dari kesalahpahaman dan memperjelas permasalahan yang peneliti angkat, maka diperlukan kajian pustaka untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian yang terdahulu, di antaranya :

1. Skripsi yang ditulis oleh Khairanor Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin (2017) yang berjudul “Pendapat Ulama Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Sawah Di Kabupaten Hulu Sungai Tengah”. Membahas tentang praktik sewa menyewa sawah yang mengandung gharar sehingga memerlukan pendapat ulama mengenai hukum terhadap praktik tersebut.

²⁰ Iswi Hariyani, dkk, *Property Top Secret Buku Pintar Bisnis & Investasi Properti di Era Revolusi Industri 4.0* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2021), hlm. 68.

²¹ Onan Marakali, dkk, *Persepsi Masyarakat terhadap Bank Syariah* (Medan: Puspartara, 2020), hlm. 13.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian tersebut adalah sama-sama membahas tentang sewa menyewa yang memerlukan pendapat ulama, pembedanya adalah penelitian ini meneliti penerimaan *ujrah* dari hasil sewa-menyewa ruko dengan bank konvensional sedangkan penelitian tersebut membahas tentang praktik sewa-menyewa sawah.

2. Skripsi yang ditulis oleh Dea Liani Mahasiswi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin (2020) yang berjudul “Praktik Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dengan Jasa Perantara Di Desa Kertak Hanyar II Kecamatan Kertak Hanyar Kabupaten Banjar”. Persamaan membahas tentang sewa menyewa yang membedakannya dengan penelitian peneliti adalah penelitian ini membahas praktik sewa menyewa rumah kontrakan sedangkan penelitian peneliti membahas tentang pendapat ulama tentang penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional.
3. Skripsi yang di tulis oleh Laras Dwi Cahyanti (1721030258) tahun 2022 mahasiswi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pembayaran Sewa Ruko Berdasarkan Omzet Penjualan Produk”. Skripsi ini membahas pembayaran sewa ruko berdasarkan omzet produk. Perbedaan dengan skripsi peneliti yaitu, peneliti membahas tentang hukum penerimaan *ujrah* sewa bangunan oleh bank konvensional menurut pendapat ulama.
4. Skripsi yang di tulis oleh Baharudin Muhammad Hasan (1202130012) tahun 2017 mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya dengan judul

“Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya Ditinjau dari Hukum Perdata”. Persamaan membahas tentang sewa menyewa bangunan (ruko), skripsi ini terfokus pada perjanjian sewa menyewa dan hukum perdata. Perbedaan dengan penelitian peneliti yaitu, peneliti lebih fokus ke hukum penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional menurut pendapat ulama.

5. Skripsi yang di tulis oleh Willy Tanoto Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau Pekanbaru (2021) yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar”. Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang sewa menyewa ruko dengan perbedaan penelitian ini membahas pelaksanaan perjanjian secara lisan sedangkan skripsi ini membahas pendapat ulama terhadap penerimaan *ujrah* sewa.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan hasil dari penelitian ini, maka disusun ke dalam 5 (lima) Bab, yaitu :

Bab I memuat tentang pembahasan secara menyeluruh mengenai sistematika isi dari skripsi yang terdiri dari judul penelitian, latar belakang masalah, tujuan penelitian, signifikan penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu dan sistematika penulisan.

Bab II berisikan tentang pemaparan teori yang berkaitan dengan

permasalahan yang ada dalam rumusan masalah seperti teori tentang sewa menyewa (*Ijarah*), *Ujrah* (upah), Bank Konvensional, Riba dan Kaidah Fikih Muamalah.

Bab III memuat tentang metode penelitian yang menjadi metode yang digunakan peneliti dalam penelitian ini terdiri dari jenis dan pendekatan penelitian, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, dan analisis data.

Bab IV membahas tentang laporan hasil penelitian berupa, pendapat ulama mengenai hukum penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional. Dasar hukum yang dipakai ulama mengenai penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional. Serta analisis data mengenai data yang telah didapatkan yaitu analisis mengenai pendapat ulama tentang penerimaan *ujrah* dari hasil sewa menyewa ruko dengan bank konvensional .

Bab V berupa penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian terhadap permasalahan yang telah dibahas dalam uraian sebelumnya dan beberapa saran yang dirasa perlu untuk meningkatkan hasil yang akan dicapai.