

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU NO.7 TAHUN 2014 TERHADAP
JUAL BELI RUKO YANG SEDANG DISEWAKAN DI PASAR
TRADISIONAL DESA WAGE, SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh :

Muhammad Hisyam Ubaidillah

C02219034



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2025**

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Hisyam Ubaidillah
NIM : C02219034
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Islam Dan UU No.7 Tahun 2014
Terhadap Jual Beli Ruko Yang Sedang Disewakan
Di Pasar Tradisional Desa Wage, Sidoarjo

Menyatakan bahawa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 22 Mei 2025

A red official stamp from the Faculty of Islamic Studies (Fakultas Studi Islam) at the University of Islam (Universitas Islam) in Surabaya. The stamp includes the text "METER TEMPEL" and a serial number "39AMK345710762". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Muh Hisyam Ubaidillah

NIM C02219034

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Muhammad Hisyam Ubaidillah
NIM. : C02219034
Judul : Analisis Hukum Islam Dan UU No.7 Tahun 2014
Terhadap Jual Beli Ruko Yang Sedang Disewakan Di
Pasar Tradisional Desa Wage, Sidoarjo

telah diberikan bimbingan, arahan, dan koreksi sehingga dinyatakan layak, serta
disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqasah.

Surabaya, 19 Mei 2025
Pembimbing,



Dr. Sanuri, S.Ag., M.Fil.
NIP. 197601212007101001

PENGESAHAN

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Muhammad Hisyam Ubaidillah

NIM : C02219034

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Jum'at, 12 September 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Dr. Sanuri, S.Ag., M.Fil.I.

NIP. 197601212007101001

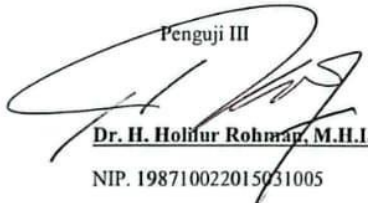
Penguji II



Dr. Muh. Sholihuddin, M.H.I.

NIP. 197707252008011009

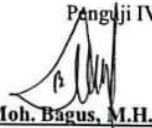
Penguji III



Dr. H. Holifur Rohman, M.H.I.

NIP. 198710022015031005

Penguji IV



Moh. Bagus, M.H.

NIP. 199511052022031001

Surabaya, 12 September 2025

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Suqiyah Mursalah, M.Ag.
NIP. 1960010999032001

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Muhammad Hisyam Ubaidillah
NIM : C02219034
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : ubaidillahubed31@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☐ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (Skripsi)

yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU NO.7 TAHUN 2014 TERHADAP JUAL BELI RUKO
YANG SEDANG DISEWAKAN DIPASAR TRADISIONAL DESA WAGE, SIDOARJO

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 27 Januari 2026

Penulis



(Muhammad Hisyam Ubaidillah)

ABSTRAK

Penelitian ini membahas Analisis Hukum Islam dan UU No.7 tahun 2014 terhadap jual beli ruko yang sedang disewakan di pasar tradisional (Studi kasus di Desa Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo). Fenomena jual beli ruko yang masih dalam status sewa ini menimbulkan polemik hukum, baik dari perspektif keabsahan akad menurut Hukum Islam maupun kepatuhan terhadap regulasi perdagangan nasional. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah praktik tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam, khususnya dalam hal kepemilikan dan kejelasan objek akad, serta apakah sejalan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Setelah data dikumpulkan, data diolah dan Selanjutnya data dianalisis dengan teknik pola pikir deduktif yakni memaparkan data apa adanya yang terdapat di lapangan kemudian dianalisis menggunakan Hukum Islam untuk ditarik kesimpulannya.

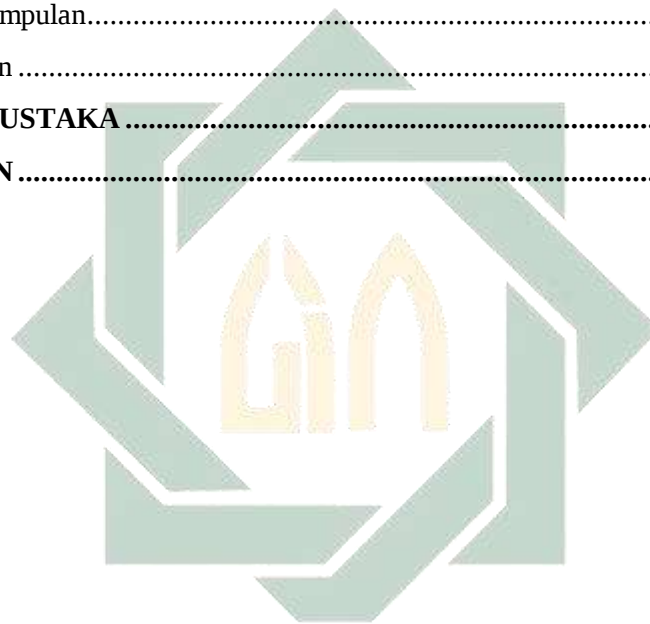
Hasil kesimpulan dari penelitian ini adalah pertama, praktik jual beli ruko yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo) terjadi dimana pembeli tidak mengetahui bahwa ruko tersebut masih disewakan oleh penjual. Akibatnya pembeli tidak dapat memanfaatkan rukunya setelah akad jual beli karena manfaatnya masih tertahan pada penyewa. Sedangkan penyewa tidak mengetahui jika ruko yang ia sewa telah dijual pada saat sewanya belum berakhir, sehingga penyewa menolak untuk mengakhiri sewanya sebelum berakhir karena akan merugikannya. Kedua, dalam jual beli ruko yang masih disewakan objek jual beli tidak mampu diserahkan secara utuh. Sehingga akad jual beli tidak memenuhi syarat barang yang dapat diserahkan secara sempurna.

Sejalan dengan kesimpulan diatas, maka pihak yang berkaitan dengan masalah jual beli ruko yang masih disewakan disarankan: pertama, penjual supaya lebih berhati-hati dan memperhatikan kesempurnaan rukun dan syarat akad jual beli, agar tidak terulang kembali menjual barang yang masih disewakan. Kedua, pembeli agar lebih berhati-hati lagi dalam melakukan akad jual beli dengan memastikan bahwa rukun dan akad jual beli dapat terpenuhi secara sempurna pada saat melakukan akad. Ketiga, penyewa apabila melakukan akad sewa-menyewa seharusnya dilakukan secara tertulis, agar memiliki bukti perjanjian yang jelas dan terhindar dari upaya yang dapat menimbulkan kerugian seperti mengakhiri sewa secara sepihak. Selanjutnya semua sebaiknya pihak meningkatkan lagi kehati-hatian dalam bermuamalah.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR TRANSLITERASI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi masalah dan Batasan masalah.....	7
C. Rumusan masalah.....	8
D. Tujuan penelitian	8
E. Penelitian terdahulu.....	9
F. Kegunaan penelitian.....	13
G. Definisi Oprasional	13
H. Metode penelitian.....	15
I. Sistematika pembahasan.....	21
BAB II KONSEP JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM DAN UU No.7 TAHUN 2014.....	23
A. Pengertian Hukum Islam	23
1. Jual Beli	26
a. Pengertian jual beli.....	26
b. Dasar Hukum Jual Beli.....	28
c. Rukun dan syarat jual beli	30
d. Macam-macam jual beli	32
e. Jual beli yang dilarang.....	34
2. <i>Ijarah</i>	36
a. Pengertian <i>Ijarah</i>	36
b. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	39
B. Undang-Undang No.7 Tahun 2014	44
BAB III PRAKTIK JUAL BELI RUKO YANG SEDANG DISEWAKAN DI PASAR TRADISIONAL DESA WAGE SIDOARJO	47
A. Gambaran Umum Desa Wage Sidoarjo.....	47
B. Praktik Sewa Menyewa Ruko di Pasar Tradisional Desa Wage	49

C. Praktik Jual Beli Ruko Yang Sedang Disewakan.....	52
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UU No.7 TAHUN 2014 TERHADAP JUAL BELI RUKO.....	59
A. Analisis Terhadap Praktik Jual Beli Ruko Yang Masih Disewakan.....	59
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Ruko Yang Masih Disewakan.....	66
C. Analisis UU No. 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan Terhadap Jual Beli Ruko Yang Masih Disewakan.....	72
BAB V PENUTUP.....	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	82



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, 2nd ed. Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2012.
- Adiawan A, Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Cet. 1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Agung, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 maret 2025.
- Ahmad Soleh, *Terjemah Dan Penjelasan Kitab Jilid II Semarang: Usaha Keluarga*, 1985.
- Ahmad wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Ce. 2. Jakarta: Amzah, 2013.
- Ainnun, *Wawancara*, Sidoarjo, 18 maret 2025
- Asep Hermawan, *Penelitian Bisnis Paradigma Kuantitatif* Jakarta: PT Grasindo, 2014.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Fathurrahman Djamil, *Filsafat Hukum Islam* Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997.
- Fiqh Islam wa Adillatuhu oleh Dr. Wahbah Az-Zuhaili, Juz 5, tentang transaksi *Muamalah*.
- Ghufron A. mas'adi, *Fiqh Muammalah Kontekstual* Jakarta PT. raja grafindo persada, 2002.
- H. Sutrisno, *Wawancara*, Sidoarjo, 25 maret 2025
- Hasbi Ash Shiiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam Tinjauan Antar Madzab* Semarang: PT Pustaka Rizky Putra, 2001.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Holilur Rohman, *Hukum Jual Beli Online Pamekasan*: Duta Media Publishing, 2020.
- I Made Laut Mertha Jaya, *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif* Yogyakarta: Anak Hebat Indonesia, 2020.
- Imam Ibnu Hajar Al-Asqalany, "Digital Hadist Buluqul Maram Min Adilatil Ahkam, Oleh Dani Hidayat Versi 2.0," in Bab Jual Beli, Bab Syarat-Syarat Dan Yang Dilarang, Hadist No. 800. Tasikmalaya: Pustaka Al-Hidayah, 2008.
- Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, 4th ed. Rajawali Pers, 2019.
- Ismail, *Perbankan Syariah* Jakarta: PT. Fajar Interpretama Offset, n.d.
- Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, VII Jakarta: Kencana, 2017.
- Kurnia Hikmah Aminin, *Kondisi Lingkungan Dan Ketertiban Pasar Wage Desa Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo*
- Lahmuddin Nasution, *Pembaharuan Hukum Islam Dalam Mazhab Syafi'i* Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001.
- Lukman, *Wawancara*, Sidoarjo, 25 maret 2025.

- M B A Drs. Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* Tangerang: Pustaka Alvabet, 2012.
- M. Ali hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* Jakarta, raja grafindo persada 2003.
- M. Fateh, "REKONSTRUKSI PEMIKIRAN FILSAFAT HUKUM ISLAM HASBI ASHSHIDDIQY (Kajian Metodologis)," *Hukum Islam* 11 (1) 2020.
- Maria Farida Indrati Soeprapto, *Ilmu Perundang-undangan* Yogyakarta: Kanisius, 2006.
- Moch Anwar, *Terjemah Fathul Mu'in* Jilid I Bandung: Sinar Baru Algensindo, 1994. Sohari Sahari, *Fikih Muamalah*, Cet. 1. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian* Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021
- Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, 2nd ed. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh I* Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Penggunaan Lahan Komersial (termasuk ruko).
- Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* Bandung: Pustaka Setia, 2000.
- Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, 4nd ed. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Rody, *Wawancara*, Sidoarjo, 20 maret 2025.
- Sayid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Alih Bahasa Oleh Kamaluddin A. Marzuki, *Terjemah Fiqih Sunnah*, Jilid III Bandung: Al Ma'arif, 1987.
- Sayyid sabiq *Fiqih Sunnah* Jakarta, pena pundi aksara, 2006.
- Shalih bin Fauzan Al-Fauzan, *Ringkasan Fikih Lengkap*, Terj Asmuni Jakarta: PT Darul Falah, 2005.
- Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia* Jakarta: Yayasan Penerbit UI, 1975.
- Sohari sahrani, ruf'ah Abdullah *Fikih Muamalah*, bogor: ghalia Indonesia, 2011.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum* Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2003.
- Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam* Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2005.
- Sumadi Suryabrata, *Metodelogi Penelitian*, ed. XI Jakarta: Raja Grafindo, 1998.
- Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*.
- Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial* Bandung: PT Rafika Aditama, 2010.
- Umar Syihab, *Hukum Islam Dan Tranformasi Pemikiran* Semarang: Toha Putra Group, 1996.
- Undang-undang No 7 Tahun 2014 tentang perdagangan.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqhul Islami Wa Adillatuhu*, Jilid 4 Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Yulianto Kadji, *Metode Penelitian Ilmu Administrasi* Yogyakarta: Deepublish, 2016.
- Yusuf Qardawi, *Halal Haram Dalam Islam* Solo: Era Intermedia, 2000.
- Zainal Asikin, *Hukum Dagang* Jakarta: Rajawali Pers, 2013.

Zulfi Chairi, “Pelaksanaan Kredit Perbankan Syariah Menurut UU No. 10 Tahun 1998,” eusu Repository n.d.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A