

**ANALISIS *MAQASID SYARIAH* TERHADAP KEABSAHAN AKAD IJARAH
PADA BANGUNAN TOKO KELONTONG “*MODEN*” DI KELURAHAN
JEMUR WONOSARI KECAMATAN WONOCOLO KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh:

Nurul Fadilah

NIM. 05020221078



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Surabaya
2025**

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurul Fadilah
NIM : 0502022178
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Maqasid Syariah terhadap Keabsahan Akad Ijarah pada Bangunan Toko Kelontong di Kelurahan Jemur Wonosari Kota Surabaya

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

Surabaya, 30 Desember 2024
Saya yang menyatakan,



Nurul Fadilah
NIM. 05020221078

PERSETUJUAN PEMBIMBING

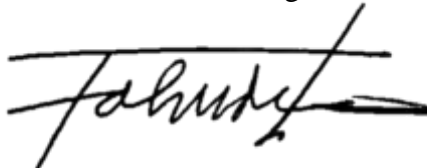
Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Nurul Fadilah
NIM : 05020221078
Judul : Analisis *Maqasid syariah* Terhadap Keabsahan
Akad Ijarah pada Bangunan Toko Kelontong
“Moden” di Kelurahan Jemur Wonosari
Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya

Ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 24 Desember 2024

Pembimbing,



Dr. H. Fahrudin Ali Sabri, S.HI., MA
NIP. 197804182008011016

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang ditulis oleh:

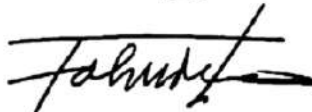
Nama : Nurul Fadilah

NIM : 05020221078

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, tanggal 07 Januari 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

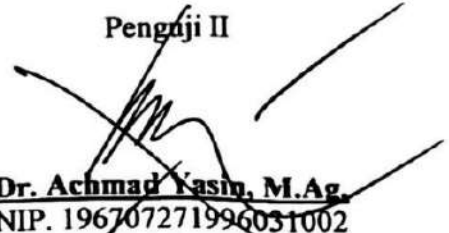
Majelis Munaqasah Skripsi,

Penguji I



Dr. H. Fahrudin Ali Sabri, S.H.I., MA
NIP. 197804182008011016

Penguji II



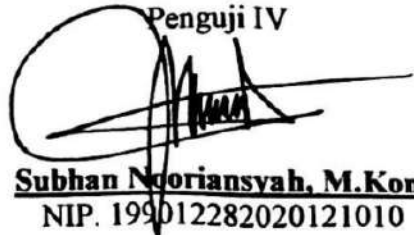
Dr. Achmad Kasim, M.Ag.
NIP. 196707271996031002

Penguji III



Hj. Ifa Mutiatul Choirah, S.H., M.Kn
NIP. 197903312007102002

Penguji IV



Subhan Nooriansyah, M.Kom
NIP. 199012282020121010

Surabaya, 13 Januari 2025

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



Dr. Hj. Sedra'ah Musyafa'ah, M.Ag
NIP. 196303271999032001



UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300
E-Mail: perpustakaan@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Nurul Fadilah
NIM : 05020221078
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : nrlfadila23@gmail.com

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

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

Yang berjudul:

Analisis *Maqasid Syariah* Terhadap Keabsahan Akad Ijarah Pada Bangunan Toko Kelontong "Moden" Di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya.

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, 23 April 2025

Penulis

Nurul Fadilah

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akad ijarah pada bangunan toko kelontong “moden” di Kelurahan Jemur Wonosari, Kota Surabaya, berdasarkan perspektif *maqasid syariah*. Akad ijarah merupakan salah satu bentuk transaksi sewa-menyewa yang sering digunakan dalam dunia usaha, termasuk dalam penyewaan bangunan untuk kegiatan komersial. Namun, implementasi akad ini seringkali menimbulkan berbagai permasalahan yang berkaitan dengan pemenuhan syarat dan rukun dalam hukum Islam.

Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Data penelitian ini dihimpun menggunakan teknik *field research* (penelitian lapangan). Data diperoleh melalui observasi dan wawancara dengan pihak penyewa, pemilik bangunan serta karyawan toko kelontong. Teknik analisis data menggunakan deskriptif deduktif dengan menggunakan teori *maqasid syariah*, yang berfokus pada tujuan-tujuan utama syariat Islam, yaitu menjaga agama (*hifz ad-din*), jiwa (*hifz an-nafs*), akal (*hifz al-'aql*), keturunan (*hifz an-nasl*), dan harta (*hifz al-mal*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad ijarah di lokasi penelitian belum sepenuhnya memenuhi prinsip *maqasid syariah*. Beberapa permasalahan yang ditemukan antara lain: kurangnya kejelasan mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak, tidak adanya dokumentasi tertulis yang sah, serta ketidaksesuaian perbuatan dengan akad yang disepakati, yakni adanya pengalihan fungsi bangunan yang semula disepakati sewa sebagai tempat usaha namun di alihfungsikan sebagian menjadi tempat tinggal. Hal ini dapat berpotensi merugikan salah satu pihak dan bertentangan dengan prinsip keadilan yang diajarkan dalam Islam.

Berdasarkan kesimpulan di atas, saran yang dapat diberikan oleh penulis yakni perlunya pembenahan dalam pelaksanaan akad ijarah di Kelurahan Jemur Wonosari agar sesuai dengan *maqasid syariah*. Rekomendasi yang diberikan meliputi peningkatan pemahaman masyarakat tentang akad ijarah yang sesuai syariat, pembuatan perjanjian tertulis yang jelas, keterbukaan pemerolehan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yang berakad sehingga keduanya tidak ada yang dirugikan serta dapat diperoleh haknya masing-masing, serta pengawasan oleh pihak berwenang untuk memastikan akad dilakukan secara adil dan transparan.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TRANSLITERASI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kajian Terdahulu.....	8
F. Definisi Operasional.....	14
G. Metode Penelitian.....	15
H. Sistematika Pembahasan	23
BAB II KONSEP AKAD IJARAH DAN MAQASID SYARIAH	25
A. Konsep Dasar Akad Sewa-Menyewa (Ijarah).....	25
B. Konsep Dasar <i>Maqasid syariah</i> Imam As-Syatibi.....	39
BAB III GAMBARAN UMUM PRAKTIK AKAD SEWA-MENYEWA (IJARAH) BANGUNAN TOKO KELONTONG "MODEN" DI KELURAHAN JEMUR WONOSARI KECAMATAN WONOCOLO KOTA SURABAYA	53
A. Gambaran Umum Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabay	53
B. Praktik Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Bangunan Toko Kelontong " <i>Moden</i> "	56

BAB IV KEABSAHAN PRAKTIK AKAD IJARAH PADA BANGUNAN TOKO KELONTONG "MODEN" DI KELURAHAN JEMUR WONOSARI KECAMATAN WONOCOLO KOTA SURABAYA DALAM PEMENUHAN PRINSIP MAQASID SYARIAH IMAM ASY-SYATIBI	65
A. Praktik Sewa-Menyewa Bangunan Toko Kelontong "Moden" di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya	65
B. Analisis <i>Maqasid syariah</i> Terhadap Keabsahan Akad Ijarah Pada Bangunan Toko Kelontong Di Kelurahan Jemur Wonosari Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya	70
BAB V PENUTUP.....	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN-LAMPIRAN	86
BIODATA PENULIS.....	100

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Zulkarnain. *“Teori Maqasid Al-Syatibi Dan Kaitannya Dengan Kebutuhan Dasar Manusia Menurut Abraham Maslow.”* *Al-Fikr*, 1, 22 (2020).
- Abu ‘Abdullah Al-Qazwiniy, Muhammad Bin Yazid. *Sunan Ibnu Majah Jilid Ii*. Beirut: Dar Al-Fikr, 2004.
- Adam, Panji. *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)*. Bandung: Pt Refika Aditama, 2017.
- Agama Ri, Departemen. *Al-Quran Dan Terjemahannya*. Bandung: Diponegoro, 2006.
- Agus. *Pemilik Bangunan Toko Kelontong, Surabaya, November 21, 2024.*
- Al-Ayubi. *Maqashid Al-Syari’ah Al-Islamiyah Wa Alaqatuha Bi Al-Adillah Al-Syar’iah*. Riyadh: Dar Al-Hijrah, 1998.
- Al-Fasi. *Maqashid Al-Syari’ah Al-Islamiyyah Wa Makarimuha (T.T: Maktabat Al-Wihdat Al-Arabiyyat, Tih)*, N.D.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Al-Kasani, Alauddin. *Bada’i Al-Shana’i Fi Tartib Al-Syara’i (Juz Iv)*. Mesir: Syirkah Al-Mathbu’ah, T.T, N.D.
- Arikunto, Suharsini. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Asfan. *Penyewa Bangunan, Surabaya, November 21, 2024.*

Asy-Syairazi. *Al-Majmu'*. Jeddah: Maktabatul Irsyad, 476ad.

Asy-Syatibi. *Al-Muwafaqat Fi Ushul Al-Syari'ah*. Beirut: Dar Al-Ma'rifah, 790.

Ayub, Hasan. *Fiqh Al-Mu'amalat Al-Maliyat Fi Al-Islam*. Kairo: Dar Al-Salam, 2010.

Barkati, Muhammad 'Amim Al-Ihsan Al-Mujadidi Al-. *Qawa'd Al-Fiqh*. Al-Shadf, 1986.

Bestari, Dinda. *"Tinjauan Hukum Islam Tentang Ketidaksesuaianantara Akad Awal Dengan Kenyataan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos (Studi Pada Kos Putri Bundakelurahansukarame- Bandar Lampung)." Uin Raden Intan Lampung, 2020.*

Bps Kota Surabaya. *Kecamatan Wonocolo Dalam Angka 2021*. Surabaya: Badan Pusat Statistik, 2022.

Camerlin, Ayesta. *"Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mesin Fotocopy Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Pt. Buana Citra Abadi Pahoman, Bandar Lampung)." Uin Raden Intan Lampung, 2023.*

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. "Tentang Akad Ijarah," No: /Dsn-Mui/Ix/2017 112ad.

"Fatwa Dsn Mui No.09/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.," N.D.

Gita. Karyawan Toko Kelontong, Surabaya, November 17, 2024.

Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta: Rajawali Press, 2003.

Hidayat, Endang. *Transkasi Ekonomi Syariah*. Bandung: Pt Remaja Rosdakarya, 2016.

“<https://jurnalpagi.id/marketplace-e-peken-milik-pemkot-surabaya-semakin-diminati-masyarakat/>,” January 13, 2025.

Ibrahim Bin Al-Mughirah Alja’fai, Abdullah Muhammad Bin Ismail Bin. *Shahih Bukhori Juz VIII*. Beirut: Maktabah Syamilah Isdaar, 2004.

Imam Nasaiy. *Sunan Nasaiy*. Beirut: Dar Al-Fikr, 2004.

Komunikasi Dan Informatika, Dinas. *E-Peken Surabaya*. Surabaya, 2022.

Kosagie, Adam Ali. “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)*.” Uin Raden Intan Lampung, 2020.

Mansyur, Zaenudin. “*Implementasi Teori Maqashid Syari’ah Asy-Syatibi Dalam Muamalah Kontemporer*.” *Jurisdictie: Jurnal Hukum Dan Syariah*, 1, 11 (2020).

Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Pt. Remaja Rosdakarya, 2010.

Mubarok, Jaih, And Hasanuddin. *Fikih Mu’amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju’alah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2019.

Muhammad, Syafi’ie Antonio. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani, 2002.

Muhammad, Taqiyuddin Abu Bakar Bin. *Kifayah Al-Akhyar Fi Hilli Ghayah Al-Ikhisar (Juz I)*. Surabaya: Dar Al-Ilmi, T.T, N.D.

- Mustofa, Imam. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2016.
- Nasrun, And Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta, 2000.
- Nasukha, Ni'matun. "*Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Pupuk Home Industry Di Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.*" UIN Sunan Ampel, 2022.
- Nawawi, Imam. *Shahih Muslim*. Mesir: Mathba'ah Al-Mishriyah, 1929.
- Pasek Diantha, I Made. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2016.
- Prasetyo, Muhammad Yogie. "*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu).*" UIN Fatmawati Sukarno, 2023.
- "Qs. An-Nisa' : 29," N.D.
- "Q.S At-Thalaq (65) : 6," N.D.
- Qudamah Al-Maqdisi, Syamsuddin Bin. "*Al-Syarh Al-Kabir.*" Dar Al-Fikr, T.T., N.D.
- Raza'an, Iqbal. "*Pengalihan Sewa-Menyewa Kamar Kos Berdasarkan Perjanjian Tidak Tertulis Antara Pemilik Dan Penyewa Di Kelurahan Simpang Baru.*" Skripsi, UIN Sultan Syarif Kasim, 2023.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Al-Sunnah*. Juz Iii. Beirut: Dar Al- Fikr, 1983.

- Semiyanto. *“Analisis Yuridis Pelaksanaan Alih Fungsi Objek Sewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko) Di Kabupaten Klaten.”* UIN Sultan Agung, 2022.
- Setiawan, Arrief Chandra. *Kota Surabaya Dalam Angka (Surabaya Municipality In Figures) 2024*. Vol. 36. Surabaya: Badan Pusat Statistik, 2024.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif. Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2015.
- Syaikhu, Ariyadi, And Norwili. *Fikih Muamalah: Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: K-Media, 2020.
- Syamsudin, M. *Operasional Penelitian Hukum*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Wahidmurni. *“Pemaparan Metode Penelitian Kualitatif.”* UIN Maulana Malik Ibrahim, July 2017.
- Wardah. *Karyawan Toko Kelontong, Surabaya*, November 17, 2024.
- Yoseph, Deograsias. *“Analisis Minat Beli Toko Kelontong Di Kecamatan Wonokromo, Surabaya Dengan Pendekatan Store Atmosphere.”* Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya (2023).
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu : Alih Bahasa Oleh Abdul Hayyie Al-Kattani*. Jakarta: Gema Insani, 2011.