

**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK SEWA-MENYEWA *STAND FOOD COURT* DI KANTIN
PUTRA MA'HAD SUNAN AMPEL AL-'ALY**

SKRIPSI

Oleh :

Ahmad Zaini Fahmi

NIM 14220157



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

2018

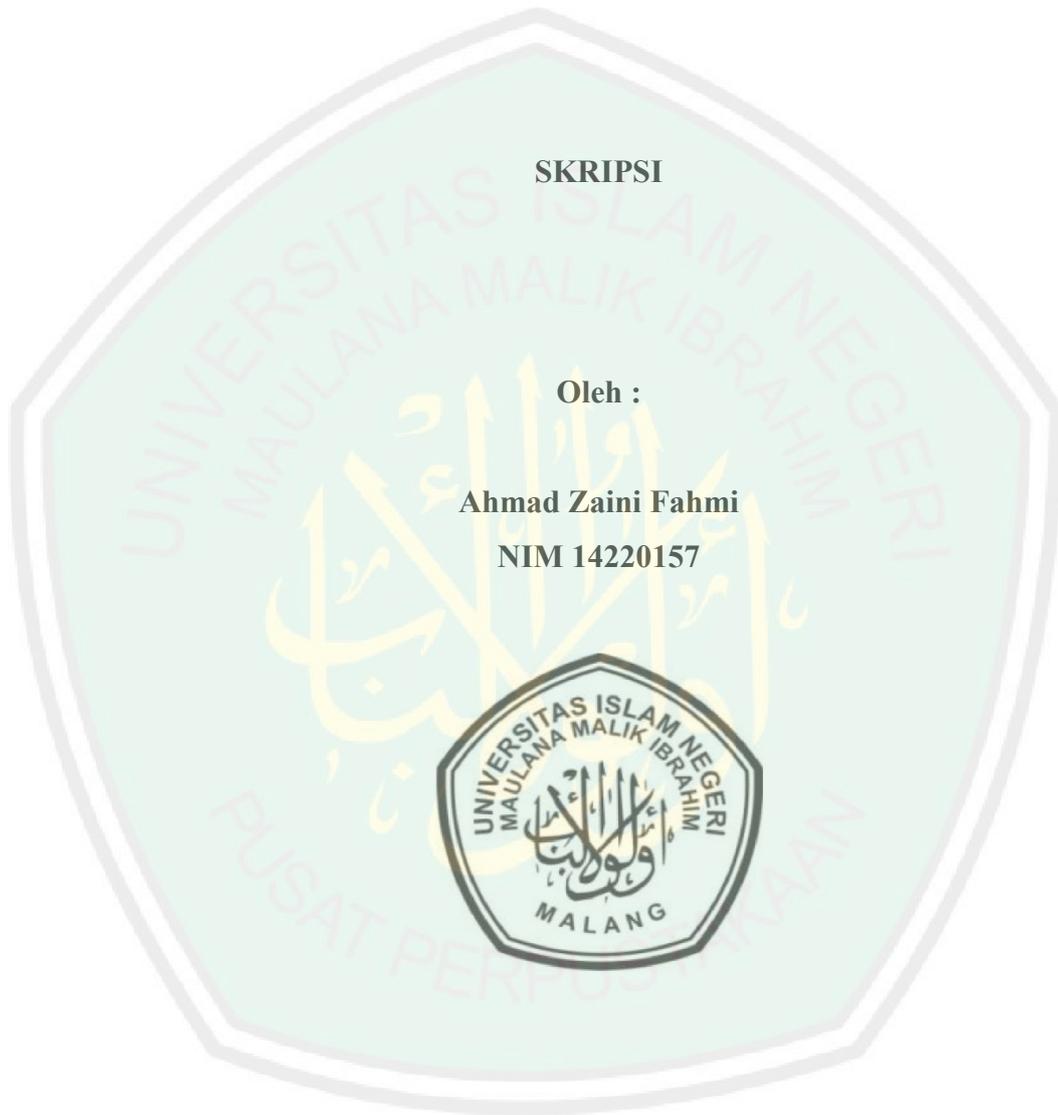
**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK SEWA-MENYEWA *STAND FOOD COURT* DI KANTIN
PUTRA MA'HAD SUNAN AMPEL AL-'ALY**

SKRIPSI

Oleh :

Ahmad Zaini Fahmi

NIM 14220157



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

2018

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK SEWA-MENYEWA *STAND FOOD COURT* DI KANTIN
PUTRA MA'HAD SUNAN AMPEL AL-'ALY**

benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 05 April 2018

Penulis,



Ahmad Zaini Fahmi

NIM 14220157

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ahmad Zaini Fahmi NIM: 14220157, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA *STAND FOOD COURT* DI KANTIN PUTRA MA'HAD SUNAN AMPEL AL-'ALY

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 05 April 2018

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah

Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP. 197408192000031002

Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M.H.
NIP. 197212122006041004

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Ahmad Zaini Fahmi, NIM 14220157, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA *STAND FOOD COURT* DI KANTIN PUTRA MA'HAD SUNAN AMPEL AL-'ALY

Telah dinyatakan lulus dengan nilai A dengan Penguji :

1. Iffaty Nasyi'ah, M.H. ()
NIP. 197606082009012007 Ketua
2. Dr. H. Abbas Arfan, Lc, M.H. ()
NIP. 197212122006041004 Sekretaris
3. Dr. H. Moh. Thoriquddin, Lc., M.H.I. ()
NIP. 197303062006041001 Penguji Utama

Malang, 31 Mei 2018



Dr. Sarfullah, S.H. M.Hum.
NIP. 196512052000031001



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK
IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH**

Perkondisi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 153/BAN-PT/AK-XVUS/VIB/2013 (Al-Ahwal Al-Syakhshiyah)

Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/AK-XIV/SI/VIII/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telpun (0341) 599399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Ahmad Zaini Fahmi
NIM : 14220157
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M.H.
Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap
Praktik Sewa-Menyewa *Stand Food Court* Di Kantin Putra
Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Kamis, 09 November 2017	Proposal Skripsi	[Signature]
2	Kamis, 01 Februari 2018	Revisi Proposal Skripsi	[Signature]
3	Kamis, 08 Februari 2018	BAB I, II	[Signature]
4	Kamis, 15 Februari 2018	Revisi BAB I, II	[Signature]
5	Kamis, 22 Februari 2018	BAB III	[Signature]
6	Kamis, 01 Maret 2018	Revisi BAB III	[Signature]
7	Kamis, 08 Maret 2018	BAB IV dan V	[Signature]
8	Kamis, 22 Maret 2018	Revisi BAB IV dan V	[Signature]
9	Kamis, 29 Maret 2018	Abstrak	[Signature]
10	Kamis, 05 April 2018	ACC BAB I, II, III, IV dan V	[Signature]

Malang, 5 April 2018

Mengetahui

a.n. Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhroddin, M.H.I.

NIP. 697408192000031002

MOTTO

نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ

لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Kami telah menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempekerjakan sebagian yang lain.”

(QS. Az-Zukhruf: 32)

LEMBAR PERSEMBAHAN

Skripsi ini peneliti persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua tersayang, Bapak H. Awalani dan Ibu Husnul Hakimah yang tiada henti untuk selalu mendoakan dan mendukung peneliti di setiap perjalanan hingga ke tahap ini, terimakasih yang sebanyak-banyaknya dan semoga Bapak dan Ibu selalu diberikan kesehatan dan keselamatan dunia dan akhirat.
2. Kepada keluarga besar di Malang, khususnya kepada teman-teman Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang angkatan 2014, terimakasih dan semoga ilmu yang kita peroleh dapat bermanfaat untuk diri sendiri maupun orang lain.
3. Kepada para dosen HBS Fakultas Syariah yang telah memberikan ilmunya kepada kami, membimbing dan mengarahkan kami dalam menyerap ilmuyang diajarkan, doakan kami semoga ilmu yang engkau ajarkan dapat kami aplikasikan dan amalkan di dunia yang sesungguhnya.
4. Kepada keluarga besar HTQ (Hai'ah Tahfizhil Qur'an) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang yang sudah memberikan wadah untuk saya dalam mengurus dan menjaga hafalan yang saya punya, terimakasih banyak.
5. Kepada keluarga besar MSAA Santri HTQ, Musyrif-Musyrifah, Murobi-Murobiyah, Pengasuh dan Mudir Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly UIN Maulana Malik Ibrahim Malang yang sudah menjadi "rumah" saya selama menimba ilmu di Kota Malang, terimakasih banyak dan semoga silaturahmi kita selalu terjaga.
6. Kepada seluruh teman-teman Griya Tahfidz Al-Qur'an yang sudah bersedia memberikan kesempatan tinggal bersama selama beberapa tahun ini, terimakasih dan semoga tetap menjalin persaudaraan yang sudah ada.

KATA PENGANTAR

Alhamdu li Allâhi Rabb al-'Âlamîn, lâ Hawla walâ Quwwata illâ bi Allâh al-'Âliyy al-'Âdhîm, dengan hanya rahmat-Mu serta hidayah-Nya penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa *Stand Food Court* Di Kantin Putra Ma’had Sunan Ampel Al-‘Aly” dapat diselesaikan dengan curahan kasih sayang-Nya, kedamaian dan ketenangan jiwa. Shalawat dan salam kita haturkan kepada Baginda kita yakni Nabi Muhammad SAW yang telah mengajarkan kita dari alam kegelapan menuju alam terang benderang. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau di hari akhirat kelak. Amien...

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari pelbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batas kepada :

1. Prof. Dr. H. Abdul Haris, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Saifullah, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I. selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. H. Abbas Arfan, Lc, M.H. selaku dosen pembimbing penulis. Syukran katsîr penulis haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Ali Hamdan, M.A., Ph.D. selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik,

membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah swt memberikan pahalanya yang sepadan kepada beliau semua.

7. Staf serta Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Di sini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 05 April 2018

Penulis,

Ahmad Zaini Fahmi

NIM 14220157

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543. b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ‘ (koma menghadap ke atas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m

ز = z

ن = n

س = s

و = w

ش = sy

ه = h

ص = sh

ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (’), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal fathah ditulis dengan “a”, kasrah dengan “i”, dlommah dengan “u,” sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut :

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat di akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut :

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta’ marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi al-risalah li al-mudarrisah, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudlaf dan mudlaf ilayh, maka ditransliterasikan dengan

menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi fi rahmatillâh.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. Masyâ’ Allâh kâna wa mâ lam yasya’ lam yakun.
4. Billâh ‘azza wa jalla.

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut :

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan korupsi, kolusi, dan nepotisme dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “‘Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.”

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
BUKTI KONSULTASI	v
MOTTO	vi
LEMBAR PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xv
ABSTRACT	xvi
المخلص	xvii
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Definisi Operasional	7
F. Sistematika Penulisan	8
BAB II: KAJIAN PUSTAKA	11
A. Penelitian Terdahulu	11
B. Kerangka Teori	15
1. Sewa-Menyewa (Ijarah).....	15
a. Pengertian Ijarah	15
b. Dasar Hukum Ijarah.....	17
c. Rukun dan Syarat Ijarah	19
d. Pembayaran Upah dan Sewa.....	23

e. Penggunaan <i>Ma'jur</i>	25
f. Hak dan Kewajiban Ijarah	26
g. Harga dan Jangka Waktu Ijarah Sewa	27
h. Pengembalian Barang Sewaan.....	29
BAB III: METODE PENELITIAN.....	31
A. Jenis Penelitian	31
B. Pendekatan Penelitian.....	32
C. Lokasi Penelitian	32
D. Jenis dan Sumber Data.....	33
E. Metode Pengumpulan Data.....	33
F. Metode Pengolahan Data.....	35
BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	38
1. Sejarah dan Profil Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly	38
2. Sejarah dan Profil Kelembagaan Pusat Pengembangan Bisnis	41
B. Paparan Data	45
1. Praktik Sewa-Menyewa <i>Stand Food Court</i> Di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.....	46
2. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa <i>Stand Food Court</i> Di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.....	59
BAB V : PENUTUP	70
1. Kesimpulan	70
2. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA.....	74
LAMPIRAN.....	76
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	89

ABSTRAK

Ahmad Zaini Fahmi, 14220157, 2018. **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa-Menyewa *Stand Food Court* Di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly** Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Dosen Pembimbing Dr. H. Abbas Arfan, Lc, M., H.

Kata Kunci: *Stand Food Court*, Ijarah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Pada masa sekarang, kegiatan sewa menyewa banyak sekali dilakukan masyarakat untuk mendapatkan uang atau penghasilan, seseorang yang telah memiliki aset berupa harta benda tidak perlu menjual kepada pihak lain. Karena dengan hak kepemilikan terhadap barang berharga, misalnya berupa bangunan, seseorang dapat menyewakan kepada pihak lain melalui akad ijarah.

Penelitian ini membahas bagaimana praktek sewa-menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly dan bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktek sewa-menyewa *stand food court* di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris atau *law field research*. Metode pendekatan yang digunakan didalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis ini digunakan peneliti untuk mendeskripsikan data yang ditemukan di lapangan. Lokasi penelitian praktek sewa-menyewa ini beradad di *stand food court* kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly. Kemudian metode pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah dengan metode wawancara dan dokumentasi.

Akad yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa *stand food court* di sini adalah akad ijarah yang berbentuk sewa-menyewa. Sistem penyewaan disini terdiri dari pihak pertama yaitu pihak pusat pengembangan bisnis kemudian memberikan *stand* tersebut kepada pihak kedua yaitu pihak unit, Kemudian dalam penggunaan objek ijarah tersebut pihak kedua diperbolehkan dan telah mendapatkan izin dari pihak pertama untuk menyewakan *stand* tersebut kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi daripada penyewaan kepada pihak pertama. Mengenai rukun ijarah pada praktik sewa-menyewa di *stand food court* di sini sudah sesuai dengan rukun dan syarat akad yang ditetapkan dalam KHES kemudian isi dari *Memorandum of Understanding (MoU)* kedua belah pihak juga telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan ijarah pada KHES.

ABSTRACT

Ahmad Zaini Fahmi, 14220157, 2018. **Review of Compilation of Islamic economic Law toward the Practice of Leasing Stand Food Court at son Cafeteria of Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly**, Islamic Business Law Department, Faculty of Sharia, Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor Dr. H. Abbas Arfan, Lc, M.H.

Keyword: *Stand Food Court*, Ijarah, Compilation Of Islamic Economic Law

Nowdays, there are a lot of leasing activities which is done by many people to earn money or income, someone who already has assets in the form of property does not need to sell to other parties. Due to the right of ownership of valuables, for example in the form of buildings, one can lease to another party through ijarah agreement.

This research discusses about how stand food court leasing activity in the cafeteria son of Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly and how the compilation of Islamic economic law toward the practice of leasing stand food court at son cafeteria of Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.

The types of this research uses a kind of law field research. The approach method which is used in this research is juridical sociological approach. This approach is used by the researcher to describe data which is found in the field of leasing practice which is located in stand food court of cafeteria son of Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly. Then, the data collection which is used by the reasercher is by doing interview and documentation

The agreement which is used in the leasing practice in stand food court is Ijarah agreement. This leasing system consists of three parts. The first part is the center of business development that gives the stand food court to the second part or called unit. Then with Ijarah agreement, the second part or unit is allowed and permitted by the first part to lease the stand to another one as the third part with the highest price. Regarding the pillars of ijarah in the practice of lease in the food court stand, this activity has been appropriate with the pillars and terms which has been determined in syara 'and KHES. Then, the contents of the Memorandum of Understanding (MoU), both of first and second parties have also been in accordance with the provisions of ijarah at KHES .

ملخص البحث

أحمد زيني فهمي، ١٤٢٢٠١٥٧، ٢٠١٨. نظرة عامة تجميع الاقتصاد الإسلامي قانون الممارسة ضد تأجير إيجار الوقوف المحكمة الغذاء في كافتيريا معهد سونان أمبيل العالي الإسلامية القانون التجاري، كلية الشريعة، الجامعة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج، المشرف الدكتور. الحاج عباس عرفان ، ليسانس الماجستير.

الكلمة الرئيسية : موقف قاعة الطعام ، إجارة ، مجموعة من القانون الاقتصادي الإسلامي في الوقت الحالي ، يتم القيام بأنشطة "الإجارة" من قبل الناس لكسب المال أو الدخل ، شخص لديه بالفعل أصول في شكل ممتلكات لا يحتاج إلى بيعها إلى طرف الآخر. بسبب حق ملكية الأشياء الثمينة ، على سبيل المثال في شكل مبانٍ ، يمكن للمرء أن يؤجر إلى طرف آخر من خلال اتفاقية الإجارة.

تفيض هذه الدراسة كيفية ممارسة أكشاك التأجير في المحكمة الكافتيريا معهد سونان أمبيل العالي كيف قانون الاقتصاد الشريعة تجميع لمحة عامة عن الممارسات الإيجار تقف قاعة للطعام العشاء في معهد سونان أمبيل العالي.

يستخدم هذا البحث نوعًا من البحث التجريبي أو البحث الميداني القانوني. طريقة النهج المستخدمة في هذا البحث هي النهج القضائي الاجتماعي. يستخدم المنهج الاجتماعي القضائي من قبل الباحثين لوصف البيانات الموجودة في هذا المجال. يقع الموقع البحثي لممارسة الإيجار هذه في موقف الطعام الخاص بمعهد سونان أمبيل العالي. ثم طريقة جمع البيانات التي يستخدمها الباحثون هي المقابلة و التوثيق.

تستخدم عقاد في ممارسة استئجار قاعة الطعام هنا هو عقد إجارة في شكل الإيجار الإيجار. نظام الإيجار هنا يتكون من الطرف الأول هو مركز تطوير الأعمال ثم يقدم الحامل في الطرف الثاني، وهي وحدة، ثم استخدام الكائن يسمح الإجارة الطرف الثاني ويجب أن تحصل على إذن من الطرف الأول لاستئجار موقف لطرف آخر بسعر أقل أعلى من عقد الإيجار للطرف الأول. وفيما يتعلق بالركن الإجارة ممارسة التأجير في قاعة للطعام الوقوف هنا بالفعل داخل الانسجام وشروط العقد المنصوص عليها في الشخصية "الحكام الإجارة على تجميع الشريعة" ثم محتويات مذكرة تفاهم، وكانت كلا الجانبين أيضا وفقا لأحكام الإجارة على تجميع الشريعة.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum-hukum mengenai muamalah telah dijelaskan oleh Allah SWT di dalam Al-Qur'an dan dijelaskan pula oleh Rasulullah SAW dalam Al-Sunnah. Adanya penjelasan itu perlu, karena manusia memang sangat membutuhkan keterangan tentang masalah tersebut dari kedua sumber utama hukum Islam. Prinsip dari muamalah itu sendiri adalah boleh melakukan apa saja yang dianggap baik dan mengandung kemaslahatan bagi umat manusia, kecuali hal-hal yang telah dilarang dan diharamkan oleh Allah SWT.

Manusia ditakdirkan hidup dimasyarakat tentunya sebagai makhluk sosial, manusia selalu berinteraksi antara satu individu dengan individu yang lain. Untuk memenuhi kebutuhan hidup, manusia memerlukan orang lain. Aktivitas interaksi antara seseorang dengan orang lain adalah

hubungan yang disebut muamalah. Sebagaimana Firman Allah QS. Al-Hujuraat ayat 13:

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۗ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ

عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

“Hai manusia, Sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa - bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling taqwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui lagi Maha Mendengar.”(QS. Al-Hujuraat: 13)

Muamalah merupakan bagian dari rukun Islam yang mengatur hubungan antara seseorang dengan orang lain. Kegiatan yang termasuk transaksi muamalah salah satunya adalah *ijarah* atau sewa-menyewa.

Kata *Ijarah* berasal dari *ajr* yang berarti ‘imbalan’. Dalam syariat, penyewaan (*ijarah*) adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Manfaat terdiri dari beberapa bentuk. Pertama, manfaat benda, seperti penghunian rumah, pemakaian rumah, pemakaian mobil dan lain-lain.¹

Pemilik manfaat yang menyewakannya dinamakan dengan *mu’ajjir*. Pihak lain yang mengeluarkan imbalan dinamakan dengan *musta’jir* ‘penyewa’. Sesuatu yang manfaatnya diakadkan dinamakan

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 5*, Penerjemah Mujahidin Muhayan, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2013), h. 145.

dengan *ma'jur*. Dan imbalan yang dikeluarkan sebagai kompensasi manfaat dinamakan dengan *ajr* atau *ujrah*.²

Adapun sistem sewa-menyewa di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan secara luas. Di Indonesia KHES menjadi pegangan bersama yang bisa menjadi "penengah" dan "penjelas" apa dan bagaimana seharusnya regulasi Ekonomi Syariah dilakukan.³

Dalam pasal 1548 KUH Perdata, mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Menurut pasal 404 KUH Perdata Islam, pengertian sewa menyewa adalah: "harga yang dibayarkan untuk menggunakan manfaat suatu barang."⁴

Pada masa sekarang, kegiatan sewa menyewa banyak sekali dilakukan masyarakat untuk mendapatkan uang atau penghasilan, seseorang yang telah memiliki aset berupa harta benda tidak perlu menjual kepada pihak lain. Karena dengan hak kepemilikan terhadap barang berharga, misalnya berupa bangunan, seseorang dapat menyewakan kepada pihak lain melalui akad *ijarah*.⁵

Salah satunya adalah sewa-menyewa *stand food court* yang terdapat di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'aly (MSAA) di

² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h. 145.

³<http://badru-zaman.blogspot.co.id/2014/01/khes-angin-baru-dinamika-hukum-islam-di.html>
Diakses pada hari Senin tanggal 9 Oktober 2017 pukul 20.00.

⁴ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-YOGYAKARTA, 2009), h.94.

⁵ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.94.

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Sewa-menyewa di sini sangatlah dimininati sekali oleh para penjual makanan karena tempatnya yang sangat strategis untuk menjual berbagai macam makanan. Karena tempat yang sangat strategis itulah keuntungan yang diperoleh oleh penyewa *stand food court* juga banyak.

Stand food court dikelola oleh unit pengembangan bisnis atau disebut holding. Holding mempunyai wewenang dalam mengelola tempat bisnis di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan salah satunya yaitu sewa-menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'aly (MSAA). Di kantin putra ini terdapat sepuluh *stand* yang bisa disewa oleh para penjual makanan dan minuman.

Ada permasalahan yang terjadi pada praktik sewa menyewa *stand food court* disini. Dari hasil pengamatan awal yang saya dapatkan dari salah satu penyewa di *stand food court* ini ada beberapa praktik yang belum jelas. Siapa yang menjadi *mu'ajir* atau pihak yang menyewakan belum jelas karena setiap *stand food court* disini memiliki *mu'ajir* yang berbeda-beda. Dari setiap *stand* di bagi kepemilikannya kepada beberapa unit yang terdapat di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Kemudian dalam hal pembayaran sewa-menyewa belum ada kejelasan sistem apa yang dipakai apakah setiap *stand food court* mempunyai sistem yang sama atau berbeda-beda karena kepemilikan yang berbeda-beda, hal ini juga mengakibatkan adanya perbedaan harga dalam penyewaan *stand* di kantin ini.

Ketika salah satu saran dan pra sarana kantin putra MSAA ini mengalami kerusakan juga belum jelas siapa yang bertanggung jawab atas kerusakan itu. Pihak *musta'jir* tidak merasa membuat kerusakan pada sarana dan prasarana kantin tersebut, sedangkan pihak *mu'ajir* juga tidak tahu sama sekali mengenai hal ini. Sebenarnya kantin putra MSAA ini berada langsung di bawah pengawasan langsung dari bagian *holding* atau unit pengembangan bisnis tapi kemudian ketika terjadi kerusakan tetap pihak *musta'jir* yang harus memperbaiki.

Sebenarnya dalam usaha sewa-menyewa *stand food court* harus ada kerjasama yang baik antara penyewa dan pemilik sewa dan juga pihak *holding* kantin Ma'had agar semua pihak dapat saling menguntungkan dan tidak saling merugikan pihak lain. Di dalam kerja sama seharusnya para pihak pasti sudah memiliki kesepakatan dalam hal penyewaan *stand food court*, misalnya dari hal pembayaran, jangka waktu penyewaan, penanggung jawab jika terjadi kerusakan.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti tentang praktik sewa-menyewa *stand food court* yang terjadi di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly serta penerapan ketentuan sewa-menyewa yang terjadi antara penyewa dengan pemilik sewa dan bagaimanakah sistem perjanjian para pihak sudahkah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dengan demikian sangatlah penting untuk dilakukan penelitian berjudul: **“Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa *Stand Food Court* Di Kantin Putra**

Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly". Penelitian ini semakin penting karena belum ada penelitian dengan objek kajian yang sama.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka penelitian perlu membuat rumusan masalah. Agar penelitian ini lebih terarah, maka peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa *stand food court* di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly?
2. Bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa-menyewa *stand food court* di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan di atas, maka tujuan yang ingin diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa-menyewa *stand food court* di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.
2. Untuk mengetahui bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa-menyewa *stand food court* di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.

D. Manfaat Penelitian

Sebagaimana yang diuraikan peneliti di atas mengenai tujuan penelitian, maka diharapkan penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Sebagai suatu bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan pengetahuan peneliti khususnya dan pembaca umumnya seputar praktik sewa-menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.
2. Sebagai sumbangan pemikiran dalam mengisi khazanah ilmu pengetahuan dalam bentuk karya tulis ilmiah, khususnya disiplin ilmu pengetahuan Hukum Bisnis Syari'ah.
3. Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat digunakan untuk melakukan penelitian selanjutnya atau sejenisnya serta dapat bermanfaat untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan ilmu di masyarakat dalam persoalan sewa-menyewa.

E. Definisi Operasional

Tujuan diperlukannya definisi operasional adalah untuk memberi batasan mengenai apa saja yang akan diteliti dalam penelitian ini. Dalam definisi operasional, dirumuskan beberapa definisi operasional yang digunakan oleh peneliti supaya tidak terjadi kesalah pahaman dan pembaca dapat memahami dan mengikuti dengan jelas apa maksud dari penelitian ini, maka peneliti akan memberikan beberapa pengertian dari istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, antara lain:

1. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kompilasi Hukum Ekonomi adalah peraturan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2008 sebagai pedoman para Hakim dalam lingkungan Peradilan Agama

dalam menjalankan tugas pokok kekuasaan kehakiman dibidang sengketa Ekonomi Syariah.⁶

Dipenelitian ini peneliti membahas mengenai akad Ijarah yang diterangkan pada bab XI (sebelas) dari pasal 295 sampai dengan pasal 322 pada kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Sewa-Menyewa

Sewawa-menyewa atau Ijarah adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.⁷ Pada penelitian ini peneliti membahas praktik sewa menyewa di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. *Food Court*

Food court adalah sebuah tempat makan yang terdiri dari gerai-gerai (*counters*) makanan yang menawarkan aneka menu yang variatif.⁸ *Food court* ini berada di kawasan Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

F. Sistematika Penulisan

Pada bab I peneliti menulis tentang pendahuluan, pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika pembahasan. Latar belakang masalah

⁶ Pusta Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), h. vi.

⁷ <https://kbbi.web.id/sewa>, di akses Sabtu 3 November 2017.

⁸ <https://id.wikipedia.org/wiki/Pujasera>, di akses Sabtu 4 November 2017

berisi hal-hal menarik yang menggugah peneliti untuk meneliti hal tersebut. Rumusan masalah berisi hal-hal atau pertanyaan mendasar tentang penelitian tersebut, dalam rumusan masalah ini menentukan tujuan dan isi dari pembahasan penelitian. Tujuan penelitian berisi mengenai hal-hal yang dijadikan sebagai tujuan dari penelitian yang memiliki hubungan dengan rumusan masalah. Manfaat penelitian berisi nilai guna dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi sederhana atau singkat tentang cara peneliti melakukan pembahasan penelitian.

Pada bab II peneliti menulis tentang tinjauan pustaka, tinjauan pustaka berisi dua bagian, yaitu penelitian terdahulu dan landasan teori atau kerangka teori. Penelitian terdahulu membantu peneliti untuk membedakan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti lain, sebab penelitian ini akan memiliki kesimpulan yang berbeda. Kemudian untuk landasan teori berisi tentang teori umum atau teori dasar yang digunakan peneliti untuk meneliti.

Pada bab III membahas tentang metode penelitian. Metode penelitian berisi tentang jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

pada bab IV peneliti menulis hasil penelitian dan pembahasan. Pada bab ini terdapat tiga bagian, yaitu kondisi umum objek penelitian, paparan data, dan analisa data. Kondisi umum objek penelitian

memaparkan tentang deskripsi secara umum tempat atau lokasi dari penelitian. Paparan data berisi tentang kumpulan data yang telah diperoleh dari sumber data penelitian. Kemudian analisa data, merupakan tulisan tentang analisis data yang ada.

Pada bab V memaparkan kesimpulan dan saran dan merupakan bab akhir dari penelitian. Kesimpulan berisi hasil akhir penelitian yang muaranya adalah rumusan masalah. Saran berisi beberapa hal yang memiliki nilai rekomendasi terhadap beberapa aspek yang diperlukan.





BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu diperlukan untuk memperjelas, menegaskan, melihat kelebihan dan kelemahan berbagai teori yang digunakan penulis lain dalam penelitian atau pembahasan masalah yang sama. Peneliti menemukan beberapa hasil penelitian terdahulu dengan topik yang sama mengenai sewa-menyewa namun berbeda dalam objek yang diteliti.

Penelitian pertama yang dilakukan oleh Chairur Rozikin dengan skripsi berjudul: “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta”. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini bersifat deskriptif analitik yaitu suatu penelitian yang meliputi proses pengumpulan data penyusun dan

menjelaskan atas data-data yang terkumpul kemudian dianalisis dan diinterpretasikan. Kesimpulan penelitian ini adalah sewa-menyewa terjadi antara pemilik lapak mempunyai lapak yang luas sedangkan penyewa merupakan pendatang yang ingin mencari rezeki dengan menjadi pedagang kaki lima. Barang yang disewakan berupa lapak yang merupakan fasilitas umum dari pemerintah DIY diperuntukkan bagi pejalan kaki atau wisatawan dan pedagang kaki lima dengan tujuan agar Malioboro menjadi pusat pembelanjaan wisatawan yang datang ke Yogyakarta. Ditinjau dari hukum Islam baik dari segi kepemilikan melanggar ketentuan sewa-menyewa dalam hukum Islam karena kepemilikan barang mutlak seutuhnya menjadi syarat sahnya sewa-menyewa, jika hal tersebut tidak terpenuhi maka sewa-menyewa tersebut batal.⁹

Penelitian kedua dilakukan oleh Nurul Faidah dengan skripsi berjudul “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Sewa-Menyewa Antara Pemilik Tour And Travel Dengan Pemilik Mobil Pribadi Di Kota Malang”. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian terdahulu ini adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Kesimpulan dari penelitian ini adalah hukum sewa barang antara pemilik travel dengan pemilik mobil pribadi di Kota Malang ini diperbolehkan karena saling memperoleh keuntungan dan tidak menganggap sebagai kerugian, maka legalitas

⁹ Chairur Rozikin, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta*, (Yogyakarta: Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2013).

perjanjian ini sesuai dengan syari'at Islam yang mana telah memenuhi syarat maupun rukun yang dikemukakan oleh para ulama maka transaksi ini hukumnya sah. Dan sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 295 tentang rukun yang ada dalam suatu perjanjian ini.¹⁰

Penelitian ketiga dilakukan oleh Eka Fatkhul Khasanah dengan skripsi berjudul “Akad Sew-Menyewa Kolam Pancing Dengan Sistem Galatama Dan Master Di Tinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Pemancingan Galatama Bawal Dan Pemancingan Putu Raden Yogyakarta)”. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian terdahulu ini adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Kesimpulan dari penelitian ini adalah akad sewa yang digunakan pada pemancingan galatama dan master murni hanya sewa tanpa ada kepemilikan diakhir masa sewa. Dari segi KHES praktek pelaksanaan akad sewa-menyewa pemancing Galatama dan Master harus memenuhi beberapa syarat yang ada pada pada bab ijarah.¹¹

¹⁰ Nurul Faidah, *Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Sewa-Menyewa Antara Pemilik Tour And Travel Dengan Pemilik Mobil Pribadi Di Kota Malang*, (Malang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016).

¹¹ Eka Fatkhul Khasanah, *Akad Sew-Menyewa Kolam Pancing Dengan Sistem Galatama Dan Master Di Tinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Pemancingan Galatama Bawal Dan Pemancingan Putu Raden Yogyakarta)*, (Malang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017).

Untuk mempermudah mengetahui perbedaan penelitian terdahulu di atas maka dapat dilihat pada table di bawah ini:

Table 1: Penelitian Terdahulu

NO	NAMA/PT/TAHUN	JUDUL	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Chairur Rozikin, Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013.	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta	Penelitian Tentang sewa-menyewa	- Praktek Sewa-Menyewa Tinjauan Hukum Islam - Objek Penelitian Lapak Pedagang Kaki Lima di Maliboro Yogyakarta
2.	Nurul Faidah, Mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang 2016.	Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Sewa-Menyewa Antara Pemilik Tour And Travel Dengan Pemilik Mobil Pribadi Di Kota Malang	- Penelitian Tentang sewa-menyewa - Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	Objek Penelitian yaitu Pemilik Tour And Travel Dengan Pemilik Mobil Pribadi Di Kota Malang
3.	Eka Fatkhul Khasanah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017.	Akad Sewa-Menyewa Kolam Pancing Dengan Sistem Galatama Dan Master Di Tinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Pemancingan Galatama Bawal Dan Pemancingan Putu Raden Yogyakarta)	- Penelitian Tentang sewa-menyewa - Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	Objek Peneleitian Kolam Pancing Dengan Sistem Galatama Dan Master Di Tinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

B. Kerangka Teori

1. Sewa-Menyewa (Ijarah)

a. Pengertian Ijarah

Istilah ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang secara bahasa berarti imbalan (*al-'iwadh*). Dengan kata lain, ijarah merupakan jual beli manfaat (untuk mendapatkan imbalan). Sedangkan secara terminologi, istilah akad ijarah sama artinya dengan perjanjian sewa menyewa.¹² Menurut MA. Tihami, *al-ijarah* (sewa-menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu. Menurut Rachmat Syafi'i, *ijarah* secara bahasa adalah: *بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ* (menjual manfaat).¹³ Untuk lebih jelasnya, di bawah ini akan dikemukakan beberapa definisi ijarah menurut pendapat beberapa ulama fiqih:¹⁴

1) Ulama Hanafiyah:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَاضٍ

Artinya:

“Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”

¹² Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.94.

¹³ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 167.

¹⁴ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 121-122.

Hanafiyah mengatakan bahwa ijarah adalah akad atas manfaat disertai dengan imbalan.¹⁵

2) Ulama Syafi'iyah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّفْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُّبَايَعَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ

بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya:

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”

Syafi'iyah mendefinisikan ijarah sebagai akad atas suatu manfaat yang mengandung maksud yang tertentu, mubah serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti tertentu.

3) Ulama Malikiyah dan Hanabilah:

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَايَعَةٍ مُدَّةً مَّعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Artinya:

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

Ulama Malikiyah mendefinisikan ijarah sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa

¹⁵ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu jilid 5*, penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 387.

tertentu disertai imbalan. Definisi ini sama dengan definisi ulama Hanabilah.

Menurut pasal 404 KUH Perdata Islam, pengertian sewa menyewa adalah: “harga yang dibayarkan untuk menggunakan manfaat suatu barang”. Dalam pasal 1548 KUH Perdata, mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.¹⁶

Dari definisi tersebut diketahui, bahwa akad ijarah merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. Ijarah apabila objeknya berupa benda disebut sewa-menyewa, sedangkan jika objeknya berupa manfaat perbuatan disebut upah mengupah. Timbulnya ijarah disebabkan adanya kebutuhan akan manfaat barang atau jasa yang tidak mungkin diperoleh melalui kepemilikan.¹⁷

b. Dasar Hukum Ijarah

Untuk dapat memanfaatkan objek tertentu tidak harus disertai dengan pemindahan hak kepemilikan. Pemanfaatan suatu objek tertentu tanpa disertai adanya pemindahan hak kepemilikan

¹⁶ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.94.

¹⁷ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.94.

disebut dengan ijarah. Menurut jumhur fuqaha, ijarah disyaratkan berdasarkan dalil-dali berikut:¹⁸

1) Al-Qur'an

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.” (QS. Al-Baqarah: 233)

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْذِنِي لِيُكْرِمَنِي بِهَا خَدْمَةٌ فَإِن يُكَرِمْنَا بِهَا خَدْمَةٌ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْنَا فَمَا نُكْرِمُكَ إِلَّا أَتَمًّا وَلَوْلَا كَرِهَ اللَّهُ الْمُكْرِمِينَ

“Wahai bapakku, ambillah dia sebagai pekerja kita karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya.” (QS. Al-Qashash: 26)

نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ

دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Kami telah menentukan kehidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempekerjakan sebagian yang lain.” (QS. Az-Zukhruf: 32)

2) Hadist

Terkait dengan perjanjian sewa menyewa dalam suatu riwayat Rasulullah SAW telah bersabda:¹⁹

¹⁸ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.94-95.

¹⁹ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, h. 169.

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ

وَسَلَّمَ: أُعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

“Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah saw, telah bersabda: “Berilah upah pekerja sebelum keringatnya kering”. (HR. Ibnu Majah)

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْمَلْ أَجْرُهُ (رواه عبد الرزاق عن أبي هريرة)

Artinya:

“Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya.”

3) Ijma

Landasan *ijma* 'nya ialah semua umat bersepakat, tiidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma* ' ini, sekalipun ada beberpa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.²⁰

c. Rukun dan Syarat Ijarah

Ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat akad yang telah ditetapkan syara' sebagaimana akad pada umumnya. Dalam KHES rukun sewa-menyewa atau ijarah dijelaskan dalam pasal 295 yaitu:²¹

- 1) *musta'jir*/ pihak yang menyewa;
- 2) *mu'ajir*/ pihak yang menyewakan;
- 3) *ma'jur*/ benda yang diijarahkan; dan

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2002), h. 117.

²¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 86-87.

4) *akad*.

Adapun rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam akad ijarah ialah sebagai berikut:

1) *'Aqidain*

Aqidain, yaitu kedua belah pihak berakad yang terdiri dari *mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang menerima upah untuk melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan menyekakan, *mustajir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *muta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharuf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.²²

Menurut ulama Hanafiyah, *aqid* disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz*, meskipun tidak harus baligh. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamiz adalah syarat ijarah dan juak beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah selama atas keridhaan walinya. Berbeda dengan pendapat Hanabilah dan Syafi'iyah yang mensyaratkan orang berakad harus *mukallaf* (baligh dan berakal), sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.²³

²² Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 170.

²³ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 96.

2) *Sighat al-'aqd*

Sighat al-'aqd dalam ijarah ialah pernyataan ijab qabul dari *mu'ajir dan musta'jir* sebagai bentuk kesepakatan. Syarat tercapainya kesepakatan ialah adanya keridhaan dari para pihak.²⁴

Pernyataan ijab qabul tersebut merupakan bentuk keridhaan para pihak untuk melakukan akad ijarah. Apabila salah satu pihak diantaranya dalam keadaan terpaksa, maka akada ijarah hukumnya tidak sah.²⁵

Disamping pernyataan lisan, untuk memperkuat bukti adanya kesepakatan masing-masing pihak (*sighat al-'aqd*), dalam akad ijarah sebagaimana akad pada umumnya, biasanya dilanjutkan dengan penanda tangan surat perjanjian yang dibuat secara tertulis (*al-kitabah*).²⁶

Dalam KHES dijelaskan dalam pasal 296 yaitu:²⁷

- a) *Shigat* akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas
- b) Akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.

3) *Ma'qud 'alaih* (Objek Ijarah)

Ma'qud 'alaih ialah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek ijarah. Jika objek

²⁴ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 98.

²⁵ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 99.

²⁶ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 96.

²⁷ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Cet.I; Jakarta: Kencana, 2009), h. 87.

ijarah berupa manfaat harta benda (*al-'ain*) maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek ijarah berupa manfaat suatu perbuatan (*al-fi'il*) disebut upah-mengupah.²⁸

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:²⁹

- a) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b) Hendaklah benda-benda yang objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
- c) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara', benda hal yang dilarang (diharamkan).
- d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Di dalam KHES mengenai jenis *ma'jur* di jelaskan dalam pasal 318 yaitu:³⁰

- 1) *Ma'jur* harus benda yang halal atau mubah.

²⁸ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 96.

²⁹ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, h. 170.

³⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 92.

2) *Ma'jur* harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariah.

3) Setiap benda yang dapat dijadikan objek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*

d. Pembayaran Upah dan Sewa

Di dalam KHES mengenai upah dan cara pembayarannya di jelaskan dalam pasal 307 yaitu:³¹

1) Jasa ijarah dapat berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan.

2) Jasa ijarah dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

Jika ijarah itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada

³¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 87.

musta'jir ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.³²

Syarat-syarat ujah (upah) ada dua macam, yaitu sebagai berikut:³³

1) Hendaknya Upah Tersebut Harta yang Bernilai dan Diketahui

Syarat ini disepakati para ulama. Maksud syarat ini sudah dijelaskan dalam pembahasan akad jual beli. Landasan hukum disyaratkan mengetahui upah adalah sabda Rasulullah:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَعْمَلْ أَجْرَهُ

“Barang siapa mempekerjakan pekerja maka hendaklah ia memberitahu upahnya”

2) Upah tidak Berbentuk manfaat yang sejenis dengan Ma'quud Alaih (Objek Akad)

Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'quud alaih* (objek akad). Misalkan, ijarah tempat tinggal dibayar dengan tempat tinggal, jasa dibayar dengan jasa, penunggangan dibayar dengan penunggangan, dan pertanian dibayar dengan pertanian. Syarat ini menurut ulama Malikiyah adalah cabang dari riba. Mereka menganggap bahwa adanya kesatuan jenis saja dapat melarang sebuah akad dalam riba *nasiah*, seperti yang kita ketahui dalam pembahasan riba.

³² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 121.

³³ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu jilid 5*, h. 400.

Penerapan prinsip ini dalam ijarah adalah bahwa akad ini menurut mereka terjadi sedikit demi sedikit sesuai dengan terjadinya manfaat.³⁴

e. Penggunaan *Ma'jur*

Di dalam KHES penggunaan *ma'jur* di jelaskan dalam pasal 309 yaitu:³⁵

- 1) *Mustajir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad ijarah dilakukan secara mutlak
- 2) *Mustajir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad ijarah dilakukan secara terbatas.

Pasal 310:³⁶

Mustajir dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

Jika seseorang menyewa rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain.³⁷

Penyewa boleh menyewakan barang sewaan setelah dia menerimanya, dengan sewa yang sama atau lebih besar dan lebih kecil daripada sewa yang telah dibayarkannya. Dan, dia boleh mengambil apa yang dinamakan dengan persen (*tip*).

³⁴ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu jilid 5*, h. 404.

³⁵ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 89.

³⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 90.

³⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 5*, Penerjemah Mujahidin Muhayan, h. 158.

f. Hak dan Kewajiban dalam Ijarah

Akibat hukum dari tercapainya ijab qabul (*sight al-'aqd*) dalam akad ialah berlakunya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Kewajiban pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) ialah menyediakan barang/jasa dengan imbalan akan mendapatkan upah (*ujrah*) dari penyewa (*musta'jir*). Apabila terjadi kerusakan barang akan menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), kecuali kerusakan itu secara nyata disebabkan karena kelalaian dari pihak penyewa (*musta'jir*). Mengenai tanggung jawab dan kerusakan di dalam KHES di jelaskan dalam pasal 312 yaitu:³⁸

Pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad.

Pasal 313 yaitu:³⁹

- 1) Kerusakan *ma'jur* karena kelalian *musta'jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad.
- 2) Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir* maka *mu'ajir* wajib menggantinya.
- 3) Apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hokum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum

³⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 90.

³⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 90.

Pasal 314 yaitu:⁴⁰

- 1) Apabila terjadi kerusakan *ma'jur* sebelum jasa yang diperjanjikan diterima secara penuh oleh *musta'jir*, *musta'jir* tetap wajib membayar uang ijarah kepada *mu'ajir* berdasarkan tenggat waktu dan jasa yang diperoleh.
- 2) Penentuan nominal uang ijarah sebagaimana tersebut pada Ayat (1) dilakukan melalui musyawarah.

g. Harga dan Jangka Waktu Ijarah

Dalam masalah harga dan jangka waktu ijarah dijelaskan dalam KHES pada pasal 315 yaitu:⁴¹

- 1) Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.
- 2) Satuan waktu yang dimaksud dalam Ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan/atau tahun.

Pasal 316 yaitu:⁴²

- 1) Awal waktu ijarah ditetapkan dalam akad atau dasar kebiasaan.
- 2) Waktu ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.

Pasal 317 yaitu:⁴³

Kelebihan waktu dalam ijarah yang dilakukan oleh *musta'jir*, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan.

⁴⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 91.

⁴¹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 91.

⁴² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 91.

⁴³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 91.

Penjelasan masa waktu adalah hal yang sangat penting dalam penyewaan apartemen, rumah, toko, dan dalam penyewaan seorang perempuan untuk menyusui. Hal itu karena objek akad menjadi tidak jelas kadarnya kecuali dengan penentuan waktu tersebut. Oleh karena itu, tidak menyebutkan masa waktu akan menyebabkan pertikaian.

Ijarah hukumnya sah, baik dalam waktu yang panjang maupun pendek. Ini adalah pendapat mayoritas ulama Syafi'iyah dalam pendapat shahih. Mereka mengatakan bahwa akad ijarah adalah sah dalam waktu yang diperkirakan bahwa barang tersebut masih eksis menurut pandangan para ahli. Masa penyewaan tidak ada batas terlamanya karena tidak ada ketentuannya dalam syar'i.

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan penentuan masa permulaan ijarah. Jika sebuah akad ijarah tidak disebutkan masa permulaan penyewaan, maka waktu yang mengikuti akad adalah dianggap waktu permulaan, yaitu bulan setelah akad terjadi.

Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa penentuan masa awal akad adalah syarat yang harus disebutkan dalam akad. Karena dengan tidak adanya penentuan menyebabkan ketidakjelasan waktu sehingga objek akad ijarah pun menjadi tidak jelas.

h. Pengembalian Barang Sewaan

Pengembalian barang sewaan dijelaskan dalam KHES mengenai pengembalian *ma'jur* pada pasal 320 dan 321.

Pasal 320 Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu ijarah yang ditetapkan dalam akad⁴⁴

Pasal 321

- (1) Cara pengembalian *ma'jur* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad.
- (2) Bila cara pengembalian *ma'jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma'jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan.

Ketika penyewaan berakhir, wajib atas penyewa untuk mengembalikan barang yang disewanya. Apabila barang tersebut adalah barang yang bergerak maka dia harus menyerahkan kepada pemiliknya. Apabila barang tersebut adalah rumah maka dia harus mengosongkannya dari barang-barangnya. Adapun para ulama mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika penyewaan berakhir, penyewa dapat berlepas tangan. Dia tidak berkewajiban untuk mengembalikan barang sewaan dan menanggung bebannya sebagaimana barang titipan karena penyewaan adalah akad yang tidak menetapkan tanggung jawab sehingga ia tidak menetapkan

⁴⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 91.

kewajiban untuk mengembalikan barang sewaan dan menanggung bebannya. Menurut mereka, setelah masa penyewaan berakhir, barang sewaan menjadi amanat di tangan penyewa. Apabila barang tersebut rusak tanpa disebabkan oleh kelalaiannya maka dia tidak wajib menggantinya.⁴⁵



⁴⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 5*, Penerjemah Mujahidin Muhayan, h. 161-162.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris atau *law field research* dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi di lapangan.⁴⁶ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di lapangan dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁴⁷

⁴⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), h. 15

⁴⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum*, .h. 16

Penelitian ini termasuk kedalam penelitian yuridis empiris karena hendak mengetahui praktik sewa-menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.

B. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan didalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.⁴⁸ Pendekatan sosiologis artinya melakukan penelitian terhadap keadaan nyata dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact finding*) yang kemudian dilanjutkan dengan menemukan masalah (*problem finding*) kemudian menuju pada identifikasi masalah (*problem identification*).⁴⁹

Pendekatan Yuridis Sosiologis ini digunakan peneliti untuk mendeskripsikan data yang ditemukan di lapangan tentang praktik sewa-menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.

C. Lokasi Penelitian.

Lokasi penelitian adalah tempat yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian untuk memperoleh data yang diinginkan. Adapun lokasi yang penelitian ini adalah *stand food court* di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly Universitas Islam Negeri

⁴⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Univeritas Indonesia Press, 1986), h. 51

⁴⁹ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, h. 10.

Maulana Malik Ibrahim Malang yang beralamat di jalan Gajayana No. 50 Kota Malang.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan pada penelitian empiris berasal dari data primer, yaitu data yang langsung diperoleh dari masalah melalui wawancara dan observasi untuk penelitian kualitatif. Adapun data sekunder yang digunakan adalah informasi yang diperoleh dari buku-buku atau dokumen tertulis.⁵⁰ Sedangkan sumber data adalah tempat didapatkannya data yang di inginkan. Berkaitan dengan penelitian ini, maka sumber data diklasifikasikan menjadi:

1. Data primer.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, melalui wawancara dari para narasumber. Diantaranya data dari *musta'jir*, *mu'ajir*, dan pengelola *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'aly.

2. Data sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, skripsi, dan peraturan perundang-undangan yang nantinya akan mendukung hasil penelitian.

E. Metode Pengumpulan Data

Sesuai dengan metode penelitian yuridis empiris, maka peneliti mengumpulkan data-data dengan cara berikut ini:

⁵⁰ Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Malang: Fakultas Syariah, 2012), h. 28.

1. Interview (Wawancara)

Wawancara adalah metode pengumpulan data melalui informasi dengan bertanya langsung kepada informan.⁵¹ Dengan kegiatan wawancara peneliti mendapatkan keterangan ataupun informasi dilokasi penelitian. Dalam melakukan wawancara peneliti telah mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sesuai dengan tema penelitian, namun masih diikuti dengan beberapa anak pertanyaan yang dianggap perlu ketika wawancara. Pada umumnya wawancara dibagi dalam dua golongan, yaitu wawancara berencana yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan dan wawancara tak berencana yang tidak disertai daftar pernyataan.⁵² Pada penelitian ini peneliti menggunakan wawancara yang berencana dengan membawa pedoman wawancara yang merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan mengenai objek penelitian namun nanti dikembangkan kepada pertanyaan-pertanyaan umum sesuai alur pertanyaan yang ada.

Pencatatan data utama ini peneliti lakukan melalui wawancara dengan para *mustajir*, *mu'ajir*, dan pengelola *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'aly

⁵¹ Amiruddin. *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2006). h. 270

⁵² Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta, PT Raja Grafindo, 2006), h. 84.

2. Dokumentasi

Metode dokumentasi ini adalah metode pencarian dan pengumpulan data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, agenda dan sebagainya.⁵³Dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data yang digunakan untuk mencari data sekunder yang berupa dokumen-dokumen dan literature yang memiliki relevansi dengan penelitian ini. Dalam pengumpulan data melalui dokumentasi peneliti mengumpulkan data dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen yang terkait dengan praktik sewa-menyewa dan juga foto-foto sebagai bukti bahwa peneliti telah melakukan penelitian di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'aly.

F. Metode Pengolahan Data

Untuk mengelola keseluruhan data yang diperoleh, maka perlu adanya prosedur pengelolaan dan analisis data yang sesuai dengan pendekatan yang digunakan. Sedangkan metode yang digunakan dalam penelitian ini, maka teknik analisis yang digunakan peneliti adalah analisis deskriptif kualitatif atau non statistic atau analisis (*content analysis*).⁵⁴Adapun proses analisis data yang peneliti gunakan adalah sebagai berikut:⁵⁵

⁵³ Saharsimi Arkanto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta; Rineka Cipta, 2002), h. 206.

⁵⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2006), h. 31.

⁵⁵ Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, h. 48.

1. *Editing*

Menerangkan, memilah hal-hal pokok dan memfokuskan hal-hal penting sesuai dengan rumusan masalah. Dalam tehnik *editing* ini, peneliti akan mengecek kelengkapan serta keakuratan data yang diperoleh dari responden, yaitu para *musta'jir*, *mu'ajir*, dan pengelola *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'aly.

2. *Classifying*

Klasifikasi (*classifying*), yaitu setelah ada data dari berbagai sumber, kemudian diklasifikasikan dan dilakukan pengecekan ulang agar data yang diperoleh terbukti valid. Klasifikasi ini bertujuan untuk memilah data yang diperoleh dari informan dan disesuaikan dengan kebutuhan peneliti.

3. *Verifying*

Verikasi data adalah langkah dan kegiatan yang dilakukan peneliti untuk memperoleh data dan informan dari lapangan. Dalam hal ini peneliti memeriksa data yang telah dilakukan kemudian disinkronkan dengan melakukan wawancara terhadap para responden agar nantinya memperoleh keabsahan data valid.

4. *Analyzing*

Data yang diperoleh akan dianalisis dengan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan cara ini dan diharapkan dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

Analisis data yang telah melalui beberapa tahap di atas kemudian disusun secara teratur sehingga dapat dipahami.

5. *Concluding*/ Kesimpulan

Tahapan terakhir yaitu *concluding* atau kesimpulan yang menyimpulkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan dan disusun sehingga mempermudah penjabarannya di penelitian. Dan kesimpulan juga bertujuan untuk menjawab latar belakang yang telah dipaparkan



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah dan Profil Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly

Dalam pandangan Islam, mahasiswa merupakan komunitas yang terhormat dan terpuji dan tertera dalam QS. Al-Mujadalah ayat 11:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوا فِي الْمَجَالِسِ فَأَفْسَحُوا
يَفْسَحِ اللَّهُ لَكُمْ ۗ وَإِذَا قِيلَ انشُرُوا فَاَنْشُرُوا يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا
مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ

“Hai orang-orang beriman apabila dikatakan kepadamu: "Berlapang-lapanglah dalam majlis", maka lapangkanlah niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan: "Berdirilah kamu", maka berdirilah, niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

karena ia merupakan komunitas yang menjadi cikal bakal lahirnya ilmuwan (*ulama*) yang diharapkan mampu mengembangkan ilmu

pengetahuan dan memberikan penjelasan pada masyarakat dengan pengetahuannya itu. Oleh karenanya, mahasiswa dianggap sebagai komunitas yang penting untuk menggerakkan masyarakat Islam menuju kekhalifahannya yang mampu membaca alam nyata sebagai sebuah keniscayaan ilahiyah sebagaimana yang tertera dalam QS. Al-Imran ayat 191:

الَّذِينَ يَذْكُرُونَ اللَّهَ قِيَامًا وَقُعُودًا وَعَلَىٰ جُنُوبِهِمْ وَيَتَفَكَّرُونَ فِي خَلْقِ
السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ رَبَّنَا مَا خَلَقْتَ هَذَا بَاطِلًا سُبْحَانَكَ فَقِنَا عَذَابَ
النَّارِ

“(yaitu) orang-orang yang mengingat Allah sambil berdiri atau duduk atau dalam keadan berbaring dan mereka memikirkan tentang penciptaan langit dan bumi (seraya berkata): “Ya Tuhan kami, tiadalah Engkau menciptakan ini dengan sia-sia, Maha Suci Engkau, maka peliharalah kami dari siksa neraka.”

Universitas memandang keberhasilan pendidikan mahasiswa, apabila mereka memiliki identitas sebagai seseorang yang mempunyai ilmu pengetahuan yang luas, penglihatan yang tajam, otak yang cerdas, hati yang lembut dan semangat tinggi karena Allah.

Untuk mencapai keberhasilan tersebut, kegiatan pendidikan di Universitas, baik kurikuler, kokurikuler maupun ekstra-kurikuler, diarahkan pada pemberdayaan potensi dan kegemaran mahasiswa untuk mencapai target profil lulusan yang memiliki ciri-ciri : kemandirian, siap berkompetensi dengan lulusan Perguruan Tinggi lain, berwawasan akademik global, kemampuan memimpin/ sebagai penggerak umat, bertanggung jawab dalam mengembangkan agama Islam di tengah-tengah masyarakat, berjiwa besar, selalu peduli pada

oranglain/ gemar berkorban untuk kemajuan bersama, dan kemampuan menjadi teladan bagi masyarakat sekelilingnya.

Strategi tersebut mencakup pengembangan kelembagaan yang tercermin dalam kemampuan tenaga akademik yang handal dalam pemikiran, penelitian, dan berbagai aktivitas ilmiah-religius; kemampuan tradisi akademik yang mendorong lahirnya kewibawaan akademik bagi seluruh sivitas akademika; kemampuan manajemen yang kokoh dan mampu menggerakkan seluruh potensi untuk mengembangkan kreativitas warga kampus; kemampuan antisipatif masa depan dan bersifat proaktif; kemampuan pimpinan mengakomodasikan seluruh potensi yang dimiliki menjadi kekuatan penggerak lembaga secara menyeluruh; dan kemampuan membangun bi'ah Islamiyah yang mampu menumbuhsuburkan *al-akhlaq al-karimah* bagi setiap sivitas akademika.

Untuk mewujudkan harapan terakhir, salah satunya adalah dibutuhkan keberadaan ma'had yang secara intensif mampu memberikan resonansi dalam mewujudkan lembaga pendidikan tinggi Islam yang ilmiah-religius, sekaligus sebagai bentuk penguatan terhadap pembentukan lulusan yang intelek-profesional yang ulama atau ulama yang intelek-profesional. Sebab sejarah telah mengabarkan bahwa tidak sedikit keberadaan ma'had telah mampu memberikan sumbangan besar pada hajat besar bangsa ini melalui alumninya dalam mengisi pembangunan manusia seutuhnya. Dengan demikian,

keberadaan ma'had dalam komunitas perguruan tinggi Islam merupakan keniscayaan yang akan menjadi pilar penting dari bangunan akademik.

Berdasarkan pembacaan tersebut, Universitas memandang bahwa pendirian ma'had sangat urgen untuk direalisasikan dengan program kerja dan semua kegiatannya berjalan secara integral dan sistematis dengan mempertimbangkan program-program yang sinergis dengan visi dan misi universitas. Pendirian ma'had ini didasarkan pada Keputusan Ketua STAIN Malang dan secara resmi difungsikan pada semester gasal tahun 2000 serta pada tahun 2005 diterbitkan Peraturan Menteri Agama No. 5/2005 tentang status universitas yang di dalamnya secara struktural mengatur keberadaan Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.⁵⁶

2. Sejarah dan Profil Kelembagaan Pusat Pengembangan Bisnis.

Secara historis, keberadaan Lembaga Pengembangan Bisnis UIN Maulana Malik Ibrahim Malang mengalami perjalanan yang cukup panjang. Hal ini tidak lepas dari status kelembagaan UIN Maulana Malik Ibrahim Malang yang sebelumnya merupakan Fakultas Tarbiyah, Cabang IAIN Sunan Ampel Surabaya yang berkedudukan di Malang yang kemudian pada tahun 1997 berubah menjadi STAIN

⁵⁶ Hasil Dokumentasi Staf Ma'had. *Buku Profil MSAA*. (Malang: UIN Press, 2013), h. 01.

Malang dan pada tahun 2002 sempat berubah nama menjadi Universitas Islam Indonesia-Sudan (UIIS).⁵⁷

Pada Tahun 2008, dalam rangka merespons terbitnya Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 68/KMK. 05/2008 tentang Penetapan UIN Malang pada Departemen Agama sebagai Instansi Pemerintah yang menerapkan Pola Pengelola Keuangan Badan Layanan Umum, maka dibentuklah *Holding Company* . Unit ini bertujuan sebagai induk unit usaha yang nantinya diharapkan mampu menjadi sumber keuangan utama Universitas. Unit ini dibentuk berdasarkan Surat keputusan Rektor Nomor: Un.03/Kp. 01. 2/ 628/2008. Ketua *Holding Company* dijabat oleh Sdr. Dr. Jamalul Lail Yunus, S. E., M. M. dan Sekretaris Sdr. Agus Sucipto, SE, MM.

Pada Tahun 2009, berdasarkan Surat Keputusan Rektor Nomor: Un.3/ Kp.07.5/1870/2010 berubah nama menjadi Unit Kelembagaan dan Pengembangan. Ketua dijabat oleh Sdr. Gufron Hambali, M.HI. Tujuan didirikan unit ini tidak lain untuk memperkuat dan mengembangkan universitas dari sisi kelembagaan sehingga mampu menjadi kampus unggul dan mandiri.

Pada tahun 2011, seiring dengan perkembangan Universitas *Holding Company* demerger dengan Unit Kelembagaan dan Pengembangan berdasarkan SK Rektor Nomor: Un.03./Kp.07.5/0024/2011 tanggal 3 Januari 2011. Ketua Unit

⁵⁷ Muhammad In'am Esha, *Profil Pusat Pengembangan Bisnis UIN Maulana Malik Ibrahim Malang* . (Malang: P2B, 2016), h. 14.

Kelembagaan dan Pengembangan dijabat oleh Sdr. Dr. H. Farid Hasyim, M.Ag. dan Sekretaris Sdr. Anton Prasetyo, M.Si. Penggabungan *Holding Company* ke dalam Unit Kelembagaan dan Pengembangan bertujuan untuk efektivitas dan efisiensi seiring dengan perkembangan Universitas pada saat itu. Terdapat dua tugas pokok yang dijalankan oleh Unit Kelembagaan dan Pengembangan yaitu pengembangan kelembagaan dengan kegiatan utama pembukaan program studi baru dan pengembangan bisnis sebagai *core bisnis holding company* pada saat itu.

Pada tahun 2013, berdasarkan Peraturan Menteri Agama RI Nomor: 8 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Unit Kelembagaan dan Pengembangan dihapus dan berdiri Pusat Pengembangan Bisnis (P2B). Berdasarkan Peraturan Menteri Agama tersebut, Pusat Pengembangan Bisnis menjadi salah satu Unit Pelaksanaan Teknis (UPT) yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan, pemasaran, pengembangan dan kerja sama bisnis universitas (Pasal 83 ayat 1). Kepala Pusat Pengembangan Bisnis dijabat oleh Sdr. Dr. Mulyono berdasarkan SK Rektor Nomor: Un.03/Kp.07.6/1443/2013. Pada tahun 2014, Kepala Pusat Pengembangan Bisnis dijabat oleh Sdr. Agus Sucipto, MM dan berdasarkan SK Rektor Nomor: Un.3/Kp.07.6/2750/2015 tanggal 30 Juni 2015 Kepala Pusat

Pengembangan Bisnis dijabat oleh Sdr. Dr. H. Muhammad In'am Esha, M.Ag.

Pada tahun 2018 ini setelah di angkatnya Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag sebagai rektor di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggantikan Rektor sebelumnya Prof. Dr. Mudjia Raharjo, M.Si untuk kepala Pusat Pengembangan Bisnis yang sebelumnya dijabat Oleh Dr. H. Muhammad In'am Esha, M. Ag. digantikan dengan Dr. Hj. Sulalah, M. Ag.

a. Visi, Misi, Tujuan

1) Visi

Menjadi lembaga tekemuka dalam pengelolaan dan pengembangan bisnis yang professional dan akuntabel untuk mendukung perolehan pendapatan (*incorme generating*) Universitas.

2) Misi

- a) Mengelola dan mengembangkan usaha melalui pemanfaatan aset Universitas secara produktif, professional, dan akuntabel;
- b) Merintis pengembangan usaha akademik melalui pendidikan, pelatihan, dan konsultasi;
- c) Menginventarisasi hasil-hasil riset sivitas akademik dan mengembangkan pemanfaatan secara produktif;

- d) Mengembangkan budaya kewirausahaan bagi sivitas akademik untuk mewujudkan Universitas berbasis kewirausahaan
 - e) Melakukan kerja sama pengembangan bisnis baik yang berbasis teknologi informasi dan komunikasi, farmasi, maupun kedokteran;
- 3) Tujuan
- a) Meningkatkan layanan jasa akademik dan non-akademik kepada stakeholder melalui pengembangan bisnis yang produktif dan mengembangkan budaya kewirausahaan bagi sivitas akademik;
 - b) Memperkuat alternative pemerolehan sumber-sumber pendanaan (*income generating*) universitas melalui pengembangan bisnis produktif berbasis pemanfaatan aset dan akademik yang dikelola secara professional dan akuntabel
 - c) Meningkatkan kontribusi Universitas dalam memberikan kenyamanan dan kesejahteraan sivitas akademik melalui pengembangan bisnis produktif.

B. Paparan Data

Disini peneliti akan menguraikan hasil dari penelitian yang didapatkan dari hasil wawancara dari para pihak yang terkait dengan praktik sewa-menyewa di *stand food court* di kantin putra Mahad Sunan

Ampel Al-'Aly untuk menjawab dari rumusan masalah yang pertama. Kemudian setelah rumusan masalah pertama dijawab peneliti akan menganalisisnya dengan menggunakan tinjauan kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah untuk selanjutnya menjawab rumusan masalah kedua.

Di dalam penelitian ini terdapat dua golongan narasumber. Pembagian ini didasarkan pada perannya, yaitu pihak unit pengembangan bisnis yang bertanggung jawab menyewakan dan pihak penyewa *stand food court*. Dimana keduanya adalah para pihak yang mengadakan perjanjian sewa-menyewa.

1. Praktik Sewa Menyewa *Stand Food Court* Di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly

Di dalam praktik sewa menyewa *stand food court* di Kantin Putra Mahad Sunan Ampel Al-'Aly terdapat beberapa unsur penting yang terkait dengan sewa menyewa, yaitu sebagai berikut:

a. Sistem Penyewaan

Praktik sewa menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly dimulai pada tahun 2014, saat gedung kantin putra baru selesai dibangun. Terdapat sepuluh *stand* yang dipakai untuk berjualan makanan dan minuman. Kantin putra disini dikelola langsung oleh pihak pusat pengembangan bisnis Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pihak pusat pengembanagn bisnis memberikan *stand* ini kepada beberapa unit yang ada di Universitas, seperti fakultas humaniora,

ekonomi, psikologi, mahad sunan ampel al-aly dan lain-lain untuk nantinya dikelola agar mensejahterkan unit-unit tersebut. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang dikatakan oleh Bapak Helmi selaku penanggung jawab *stand* dari unit fakultas humaniora:⁵⁸

“ada beberapa tahap kronologisnya, dulu itu pertama-tama setiap fakultas mendapatkan jatah satu stand, ada enam fakultas tidak termasuk fakultas kedokteran karena belum ada, termasuk juga darma wanita ada juga rektorat, dan khusus stand minuma dan koperasi dikelola oleh mahad, kemudian untuk kelanjutannya ada yang dikelola sendiri, seperti saya di berikan wewenang untuk mengelolal stand fakulatas humaniora, dan kemudian juga ada yang pengelolaannya diberikan kepada orang lain dengan sistem pembayaran sewa dan bagi hasil atau persentase keuntungan, jadi pihak ini menyewa kepada pihak fakultas, kalau berapa besar harga sewanya saya kurang tau, tergantung kebijakan fakultas masing-msing, tapi tetap walaupun disewakan ke orang lain yang membayara uang sewa ke bagian pusat pengembanagan bisnis itu harganya sama, kalau dulu satu tahun sepuluh juta untuk sewanya saja, tapi untuk kebersihan dan lain-lain para penyewa stand iuran sendiri, sepuluh juta itu sudah termasuk uang listrik dan air, tapi untuk di tahun ini ada kenaikan seratus ribu rupiah, jadi per semester sekarang membayar lima juta seratus. Jika disewakan ke orang lain, tetap nanti yang membayar ke pihak holding itu tetap pihak unit tersebut.

Kemudian untuk lebih jelasnya mengenai sistem sewa-menyewa *stand food court* di Kantin Putra MSAA peneliti juga mewawancarai Ibu Sulalah selaku ketua Pusat Pengembangan Bisnis Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, adalah sebagai berikut:⁵⁹

“khusus kantin yang ada di ma’had karena komunitas disitu 24 jam hitungannya walaupun tidak seratus persen jelas makan disitu dengan hadirnya kantin-kantin yang adaa di luar ya sampean tau sendiri, nah yang permanen seperti kita menggunakan sistem KSO atau sewa atau dalam bahasa syariahnya ijarah, jadi sistem KSO

⁵⁸ Bapak Helmi, Wawancara (Malang, 8 Februari 2018)

⁵⁹ Ibu Sulalah, Wawancara, (Malang, 4 April 2018)

itu di kontrak selama satu tahun, jadi setiap tahun di kaji ulang. Kemudian pembagian stand kepada unit itu, nanti PJ unit itu menyewakan lagi kepada pihak ketiga, jadi sebenarnya diberikan kepada pihak unit seperti fakultas syariah, ketika fakultas syariah ada acara seperti OMIK OMEK itu nanti bisa memaksimalkan stand tersebut untuk kegiatan acara-acara OMIK dan OMEK tersebut. Kemudian saya minta tolong kepada Bapak Helmi untuk masalah kebersihan, beliau yang mengumpulkan uang iurannya per hari Rp 5000,- hasil dari uang iuran itu dibuat untuk membayar cleaning service, beli plastik sampah dan lain-lain”

Kemudian juga dari hasil wawancara peneliti dengan salah satu penyewa *stand* Ibu Nanik menjelaskan sebagai berikut:⁶⁰

“Stand saya ini saya kerja sama dengan fakultas tarbiyah, untuk sistem sewanya kami bayar ke pihak holding di rektorat, untuk ke fakultas tarbiyahnya kami sistemnya kerja sama dengan bagi hasil, kemudian kalau ada acara-acara di fakultas seperti untuk acara khotmil qur’an atau ada acara apa, misalnya tumpeng, ada studi banding itu kita disuruh masak, kemudian untuk sistem sewa di stand ini hampir semua stand-stand disini menyewa ke unit dengan pembayaran yang lebih mahal ada yang 20 sampai 30 juta pertahunnya, yang sistem kerja sama seperti saya ini stand yang jualan soto gentong dia kerjasama dengan fakultas syariah”

Dari hasil wawancara yang peneliti dapatkan dari para responden di atas sistem penyewaan *stand food court* tersebut menggunakan akad ijarah dan juga ada sebagian pihak yang membayar dengan sistem persentase keuntungan, dengan terdapat 3 pihak di dalamnya, yaitu:

⁶⁰ Ibu Nanik, Wawancara, (Malang, 23 Mei 2018)

- 1) Pihak pertama : Pihak pusat pengembangan bisnis
- 2) Pihak kedua : Pihak unit
- 3) Pihak ketiga : Pihak lain

Pihak pertama kepada pihak kedua menggunakan sistem ijarah, kemudian pihak kedua kepada pihak ketiga ada yang menggunakan sistem ijarah dan ada juga yang menggunakan sistem *musyarakah*.

Musyarakah (syirkah) adalah suatu akad antara dua belah pihak atau lebih, yang bersepakat untuk melakukan suatu usaha dengan tujuan memperoleh keuntungan. *Syirkah* merupakan tindakan hukum di antara pihak yang melakukan kerjasama untuk menjalankan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan kesepakatan mereka.⁶¹

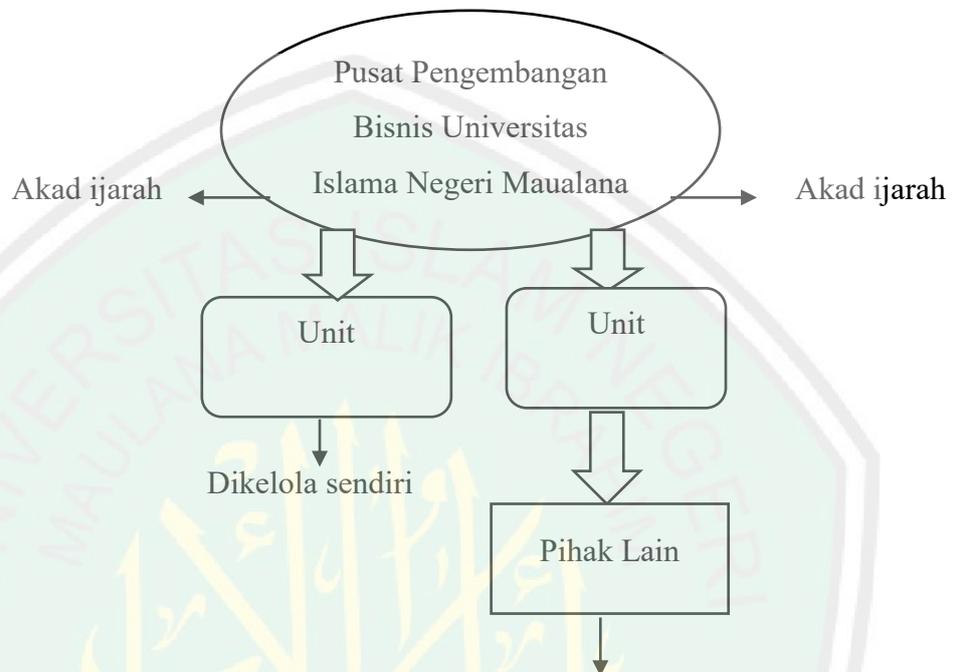
Setelah peneliti melakukan wawancara mengenai sistem sewa menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly tersebut, jika digambarkan dalam sebuah bagan mengenai alur penyewaannya sebagai berikut:⁶²

⁶¹ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.104.

⁶² Hasil Penelitian Peneliti di *Stand Food Court* Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.

Bagan 1: Bagan Sitem Sewa-Menyewa

Bagan Sewa-Menyewa *Stand Food Court* di
Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly



Disewakan lagi dengan akad ijarah dan ada juga dengan *musyarakah*

b. 'Aqidain (orang yang akad)

Dalam suatu kontrak sewa menyewa harus terdapat pihak-pihak yang berkontrak agar dapat menjalankan sewa menyewa tersebut dengan baik. Para pelaku sewa menyewa ini dipaparkan oleh Penanggung jawab pihak pusat pengembangan bisnis:⁶³

“pihak yang menyewakan dari pihak holding itu sendiri, dan yang menyewa adalah para pihak yang sekarang ada di stand itu, kalau masalah pembagian unit unit yang menyewakan di stand tersebut saya kurang tau mas, karena saya hanya melanjutkan kontrak perjanjian yang lama”

Jadi beliau kurang mengetahui adanya pemberian *stand*

kepada pihak unit dari pihak pusat pengembangan bisnis, karena

⁶³ Bapak Faisal Akbar, Wawancara (Malang, 6 Februari 2018)

beliau hanya melanjutkan kontrak perjanjian yang sudah ada di tahun sebelumnya.

Selanjutnya untuk mendapatkan jawaban terkait *musta'jir* dan *mu'ajir* yang lebih jelas saya mewawancarai Bapak Helmi.

Hasil wawancaranya adalah sebagai berikut:⁶⁴

“yang diberikan tanggung jawab untuk menyewakan adalah pihak pusat pengembangan bisnis atau holding, kemudian pihak holding memberikan stand kepada beberapa unit yaitu semua fakultas dan di tambah rektorat dan mahad, kemudian jika pihak fakultas menyewakan lagi kepada orang lain tidak apa-apa”

Kemudian salah satu penyewa *stand* di kantin putra tersebut, bapak Rahmad Efendi mengatakan sebagai berikut:⁶⁵

“cara menyewa stand yang saya ketahui dengan mengirimkan proposal pengajuan ke pusat pengembangan bisnis, kalo saya sendiri menyewanya lewat unit fakultas psikologi, karena kebetulan pemegang unitnya itu kenalan saya”

Kemudian salah satu penyewa *stand* di kantin putra tersebut, Ibu Luluk Qomariyah mengatakan sebagai berikut:⁶⁶

“Saya menyewa melalui unit ma'had, di sini ada dua yang dari mahad di minimarket ini dan di stand minuman, namun tetap kami yang bayar langsung ke pihak hoding”

Dari kesimpulan wawancara saya kepada para responden mengenai pelaku Ijarah di sini saya menyimpulkan bahwa:

- 1) Pihak yang menyewakan/ *mu'ajir* adalah pihak pusat pengembangan bisnis atau *holding*.

⁶⁴ Bapak Helmi, Wawancara (Malang, 8 Februari 2018)

⁶⁵ Bapak Rahmad Efendi, Wawancara (Malang, 20 Februari 2018)

⁶⁶ Ibu Luluk Qomariyah, Wawancara (Malang, 24 Mei 2018)

2) Pihak yang menyewa/ *mustajir* adalah pihak-pihak yang mendapatkan *stand-stand* di kantin tersebut, yang terdiri dari:

- a) Unit Fakultas Saintek : warung berkah
 - b) Unit Fakultas Syariah: warung gentong
 - c) Unit Fakultas Psikologi: warung shintya
 - d) Unit Fakultas Ekonomi: warung FE
 - e) Unit Fakultas Tarbiyah: warung Bu Nanik
 - f) Unit Fakultas Humaniora: warung adiva & family
 - g) Unit Darma Wanita: warung DW
 - h) Unit Mahad Sunan Ampel Al-Aly: *stand* minuman dan minemarket
 - i) Unit Rektorat: warung hilal
- c. Uang Ijarah dan Cara Pembayaranannya

Pembayaran uang ijarah di *stand food court* di Kantin Putra Mahad Sunan Ampel Al-‘Aly dibayar dengan menggunakan uang, uang kompensasi di bayarkan langsung kepada pengelola kantin yaitu bagian pusat pengembangan bisnis, adapun uang ijarah dan cara pembayaranannya dijelaskan sebagai berikut:⁶⁷

“untuk uang kompensasi berbeda-beda kalau stand makanan itu Rp 5.100.000, kalau stand toko itu Rp 12.500.000, kalau minuman itu Rp 7. 500.000 dan pembayarannya per enam bulan pembayaran langsung dibayrakan ke pihka holding atau ke rekening penerimaan di Bank BTN”

⁶⁷ Bapak Faisal Akbar, Wawancara (Malang, 6 Februari 2018)

Hal ini juga dibenarkan oleh responden selanjutnya yaitu Bapak Helmi memaparkan sebagai berikut:⁶⁸

“jadi untuk stand makanan itu dulunya Rp 10.000.000 pertahun namun untuk tahun sekarang besar uang keompensasinya menjadi Rp 5.100.00 per enam bulan, untuk cara pembayaran langsung dibayar ke pihak pusat pengembangan bisnis”

Kemudia Bapak Rahmad Efendi juga memaparkan sebagai berikut:

“untuk uang kompensasinya perstand sebesar Rp 5.100.000 per enam bulan, ada kenaikan Rp 100.000 dari tahun sebelumnya, namun jika menyewa lewat fakultas bisa sampai 10 juta, 15 juta, jadi ada yang samapi 20 sampai 30 juta pertahunnya”

Di dalam surat perjanjian kerja sama pengelola kantin atau *Memorandum of Understanding/MoU* pada pasal 3 mengenai biaya penyewaan *stand* di jelaskan sebagai berikut:⁶⁹

- 1) Pihak Kedua dikenakan biaya sebesar Rp. 5. 100.000,- (Lima juta Seratus Ribu Rupiah) per enam bulan.
- 2) Pihak Kedua dikenakan kenaikan biaya sewa sebesar 10% per tahun dari biaya sewa pada tahun sebelumnya.

Kemudian mengenai cara pembayaran yang harus dilakukan penyewa *stand* pada setiap semester yaitu per enam bulan sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 3, dijelaskan pada pasal 4 yaitu:⁷⁰

⁶⁸ Bapak Helmi, Wawancara (Malang, 8 Februari 2018)

⁶⁹ Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Kantin, Nomor: Un.03/OT.01.6/5606/2017

⁷⁰ Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Kantin, Nomor: Un.03/OT.01.6/5606/2017

- 1) Pihak kedua berkewajiban melakukan pembayaran kepada pihak pertama paling lambat tanggal 15 Desember 2017
- 2) Apabila pihak kedua membayar melebihi tanggal yang ditentukan, maka setiap bulan didenda Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) hingga waktu pelunasan.
- 3) Pihak kedua membayar langsung sesuai ketentuan ayat (1), dengan cara mentransfer ke BTN Cabang UIN Malang dengan nomor rekening 00114-01-30-000007.0 a.n. RPL 032 UIN MALIKI UNTUK OPERASIONAL BLU dan menyetorkan bukti transfer ke Pusat Pengembangan Bisnis UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dan atau melalui Kantor Pusat Pengembangan Bisnis.

Dari data yang dipaparkan diatas peneliti mendapatkan kesimpulan pembayaran upah per *stand* di kantin putra MSAA ini berbeda dan terbagi 3 macam, yaitu yang terdiri dari *stand* makanan, *stand* minuman dan *stand minimarket*. Rincian pembayaran uang *stand* per enam bulannya adalah sebagai berikut:

- 1) *Stand* makanan : Rp 5.100.000,-
- 2) *Stand* minuman : Rp 7.500.000,-
- 3) *Stand minimarket* : Rp 12.500.000,-

Kemudian mengenai cara pembayaran uang ijarah yang dibayarkan dari pihak kedua kepada pihak pertama terdapat dua sistem pembayaran, yaitu sebagai berikut:⁷¹

- 1) Pihak penyewa langsung membayarkan uang ijarah kepada pihak pusat pengembangan bisnis dengan langsung mendatangi kantornya.
- 2) Pihak penyewa membayar dengan mentransfer uang ijarah tersebut ke BTN Cabang UIN Malang.

d. Penggunaan *Ma'jur*

Mengenai penggunaan *ma'jur* pada *stand food court*, untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar lagi sebagian pihak unit menyewakan kembali *stand* kepada pihak lain. Menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain ini diperbolehkan, seperti wawancara dengan Bapak Helmi:⁷²

“tidak apa-apa menyewakan kembali stand di sini kepada pihak lain yang ingin menyewa, yang terpenting uangnya nanti digunakan untuk mensejahterakan dosen-dosen di unit masing-masing”

Dalam wawancara dengan Ibu Sulalah selaku ketua Pusat Pengembangan Bisnis Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, praktik penyewaan dari pihak unit kepada pihak lain atau pihak ketiga diperbolehkan, adalah sebagai berikut:⁷³

“pihak kedua itu bebas menyewakan kepada pihak ketiga, bebas siapapun yang orang yang menyewa tapi kita nanti yang mengasih

⁷¹ Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Kantin, Nomor: Un.03/OT.01.6/5606/2017

⁷² Bapak Helmi, Wawancara (Malang, 8 Februari 2018)

⁷³ Ibu Sulalah, Wawancara, (Malang, 4 April 2018)

kriteria sesuai dengan MoU yang ada itu, yang dan adanya perbedaan harga itu terserah dari fakultas itu ngasih pengarahannya”

Di dalam surat perjanjian kerja sama pengelola kantin atau *Memorandum of Understanding/MoU* pada pasal 5 mengenai peraturan pemanfaatan area di jelaskan sebagai berikut:⁷⁴

- 1) Pihak Kedua tidak boleh menjual minuman dan atau hal yang disepakati bersama. Jika tetap melanggar, Pihak Kedua bersedia diputus kontraknya tanpa tuntutan hukum apapun.
- 2) Pihak Kedua dilarang menjual barang haram seperti minuman keras dan sejenisnya yang dilarang oleh agama dan pemerintah.
- 3) Pihak Kedua tidak boleh mengalihkan pengelolaan/pemanfaatan kepada pihak lain tanpa seijin tertulis dari Pihak Pertama.
- 4) Jika area direnovasi dan/atau dipergunakan untuk kegiatan kampus lainnya, maka Pihak Kedua bersedia dipindahkan sementara ke lokasi yang sudah disediakan oleh Pihak Pertama.

Jadi *ma'jur* yaitu *stand food court* tersebut boleh kembali disewakan kepada pihak ketiga karena dari pihak pertama yaitu pihak unit pengembangan bisnis memperbolehkan *stand* tersebut kembali disewakan.

⁷⁴ Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Kantin, Nomor: Un.03/OT.01.6/5606/2017

e. Pemeliharaan *Ma'jur* dan Tanggung Jawab Kerusakan

Kewajiban pihak yang menyewakan ialah menyediakan tempat untuk nantinya di pakai pihak penyewa, dan pihak penyewa nantinya membayar uang sewa penyewaan tersebut. Apabila terjadi kerusakan barang sewaan maka yang bertanggung jawab adalah pihak yang menyewakan, kecuali kerusakan itu disebabkan karena kelalaian dari pihak penyewa. Wawancara sebagai berikut:⁷⁵

“Untuk pemeliharaan seperti uang kebersihan itu para pemilik stand iuran sendiri untuk membayar cleaning service, kemudian jika terjadi kerusakan yang sifatnya bukan gedung, seperti kursi dan meja itu kami iuran sendiri”

Hal ini juga dibenarkan oleh Bapak Faisal Akbar, beliau menjelaskan:⁷⁶

“Jika terjadi kerusakan gedung nanti kita buat laporan kebagian umum untuk nanti diperbaiki, kalau terjadi kerusakan yang sifatnya diakibatkan oleh pihak penyewa, mereka yang memperbaiki”

Ibu Luluk Qomariyah sebagai penyewa mengatakan sebagai berikut:⁷⁷

“Jika terjadi kerusakan sarana dan prasarana di kantin ini seharusnya yang memperbaiki dari pihak rektorat namun karena lama jadi kami para penyewa stand disini iuran untuk memperbaiki kursi, meja, kran, kemudian bayar cleaning service juga kami iuran”

⁷⁵ Bapak Helmi, Wawancara (Malang, 8 Februari 2018)

⁷⁶ Bapak Faisal Akbar, Wawancara (Malang, 6 Februari 2018)

⁷⁷ Ibu Luluk Qomariyah, Wawancara (Malang, 22 Mei 2018)

Kemudian penyewa *stand* lain Ibu Nanik juga mengatakan sebagai berikut:⁷⁸

“Sebenarnya dari pihak pengelola, tapi yang kemarin untuk memperbaiki kursi yang rusak itu, semua penyewa yang memperbaiki istilahnya iuran gitu dek”

Di dalam surat perjanjian kerja sama pengelola kantin atau *Memorandum of Understanding/MoU* pada pasal 6 dan 7 mengenai keamanan, ketertiban dan kebersihan di jelaskan sebagai berikut:

Pasal 6:⁷⁹

- 1) Pihak Kedua wajib mengamankan sendiri barang-barang yang dipakai setelah jam operasional untuk disimpan sendiri dalam tempat tertutup dan aman, sehingga jika terjadi kehilangan atau sejenisnya tidak berhak meminta ganti rugi/menuntut kepada Pihak Pertama
- 2) Pihak Pertama hanya berkewajiban menjaga keamanan dan ketertiban Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan Ma’had Sunan Ampel al ‘Aly secara umum serta menyediakan tempat memasak (dapur) di luar area kantin.

Pasal 7:⁸⁰

- 1) Pihak Kedua wajib menjaga kebersihan lingkungan.

⁷⁸ Ibu Nanik, Wawancara, (Malang, 23 Mei 2018)

⁷⁹ Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Kantin, Nomor: Un.03/OT.01.6/5606/2017

⁸⁰ Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Kantin, Nomor: Un.03/OT.01.6/5606/2017

- 2) Pihak Pertama wajib menyediakan tempat sampah dan tenaga kebersihan.

Jadi tanggung jawab kebersihan di kantin putra MSAA ini diwajibkan kepada seluruh penyewa *stand*, pihak pertama hanya menyediakan tempat sampah dan tenaga kebersihan, namun untuk pembayaran *cleaning service* para penyewa *stand* melakukan iuran untuk membayar petugas tersebut.

Kemudian untuk tanggung jawab kerusakan *ma'jur*, jika terjadi kerusakan pada gedung yang diakibatkan bukan dari kesalahan para penyewa maka pihak pusat pengembangan bisnis melaporkan hal itu kepada bagian umum di UIN Malang, sedangkan jika kerusakan yang diakibatkan oleh pihak penyewa mereka yang harus bertanggung jawab untuk memperbaikinya.

2. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa-Menyewa *Stand Food Court* Di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly.

Untuk memberikan analisis terhadap praktik sewa-menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly. Peneliti menganalisa praktik sewa-menyewa yang dijelaskan sebelumnya terhadap kerangka teori yang dipaparkan pada bab II.

Sewa-menyewa atau ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang secara bahasa berarti imbalan (*al-'iwadh*). Ijarah merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. Ijarah

apabila objeknya berupa benda disebut sewa-menyewa, sedangkan jika objeknya berupa manfaat perbuatan disebut upah mengupah.⁸¹

Dalam praktik *stand food court* disini yang dipakai adalah akad ijarah yang berupa sewa-menyewa.

Untuk memenuhi kebolehan dalam melaksanakan sewa-menyewa harus memenuhi beberapa rukun dan syarat sewa-menyewa atau *ijarah*. Adapun syarat-syarat penting dalam akad ijarah adalah sebagai berikut:

a. Rukun Ijarah

Ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat akad yang telah ditetapkan *syara'* sebagaimana akad pada umumnya. Pada praktik sewa-menyewa disini, setelah mengadakan penelitian, penyewaan *stand food court* di sini sudah memenuhi rukun-rukun yang telah ditetapkan *syara'* dan KHES yang telah dijelaskan dalam pasal 295 yaitu:⁸²

- 1) Pihak yang menyewakan atau *mu'ajir* adalah pihak pusat pengembangan bisnis atau *holding*.
- 2) Pihak yang menyewa atau *musta'jir* adalah pihak-pihak yang mendapatkan *stand-stand* di kantin tersebut, yang terdiri dari:
 - a) Unit Fakultas Saintek
 - b) Unit Fakultas Syariah
 - c) Unit Fakultas Psikologi
 - d) Unit Fakultas Ekonomi

⁸¹ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h.94.

⁸² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 86-87.

- e) Unit Fakultas Tarbiyah
 - f) Unit Fakultas Humaniora
 - g) Unit Darma Wanita
 - h) Unit Mahad Sunan Ampel Al-Aly
 - i) Unit Rektorat
- 3) *Ma'jur atau benda yang diijarahkan adalah stand food court di kantin putra tersebut*
- 4) *Akad.*

Hal ini juga diperkuat dengan penjelasan di dalam *Memorandum of Understanding/MoU* antarak kedua belah pihak, pada pasal 1 mengenai ruang lingkup, yaitu:

- 1) Pihak Pertama dengan ini memberikan izin sewa pinjam kepada pihak kedua untuk menggunakan area yang berlokasi di Kantin Ma'had Sunan al 'Aly – Lokal Putra digunakan sebagai satu unit stand kantin.
- 2) Pihak Kedua menyatakan persetujuannya untuk menggunakan area tersebut dalam ayat (1) sebagai tempat usaha penjualan makanan (*stand kantin*).

b. *Sighat al-'aqd* (Ijab Qabul)

Sighat al-'aqd dalam ijarah ialah pernyataan ijab qabul dari *mu'ajir dan musta'jir* sebagai bentuk kesepakatan. Syarat tercapainya kesepakatan ialah adanya keridhaan dari para pihak.⁸³

Pernyataan ijab qabul tersebut merupakan bentuk keridhaan para pihak untuk melakukan akad ijarah. Apabila salah satu pihak diantaranya dalam keadaan terpaksa, maka akada ijarah hukumnya tidak sah.⁸⁴

Disamping pernyataan lisan, untuk memperkuat bukti adanya kesepakatan masing-masing pihak (*sighat al-'aqd*), dalam akad ijarah sebagaimana akad pada umumnya, biasanya dilanjutkan dengan penanda tangan surat perjanjian yang dibuat secara tertulis (*al-kitabah*).⁸⁵

Pelaksanaan *sighat* akad ijarah pada *stand food court* di sini dilakukan dengan lisan dan tulisan. Ijab dan kabul dilakukan dengan lisan dengan bentuk serah terima *stand* di awal penyewaan dan juga dengan tulisan yang telah disepakati bersama dalam MoU (*memorandum of Understanding*) antara pusat pengembangan bisnis sebagai *mu'ajir* dengan para pihak unit sebagai *musta'jir*. Hal ini sudah sesuai dengan isi bab ijarah pasal 296.⁸⁶

- 1) *Shigat* akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas
- 2) Akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.

⁸³ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 98.

⁸⁴ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 99.

⁸⁵ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 96.

⁸⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 90.

c. *Ma'qud 'alaih* (Objek Ijarah)

Ma'qud 'alaih ialah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek ijarah. Jika objek ijarah berupa manfaat harta benda (*al-'ain*) maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek ijarah berupa manfaat suatu perbuatan (*al-fi'il*) disebut upah-mengupah.⁸⁷

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:⁸⁸

- 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- 2) Hendaklah benda-benda yang objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
- 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara', benda hal yang dilarang (diharamkan).
- 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Objek Ijarah pada penelitian ini adalah *stand food court* tersebut, *stand* disini adalah berupa harta benda yang digunakan untuk berjualan makanan dan minuman maka disebut sewa-menyewa. Ditinjau di

⁸⁷ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, h. 96.

⁸⁸ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, h. 170.

dalam KHES mengenai jenis *ma'jur* di dalam pasal 318, disyaratkan sebagai berikut:⁸⁹

- 1) *Ma'jur* haruslah benda yang halal atau mubah.
- 2) *Ma'jur* harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariah.
- 3) Setiap benda yang dapat dijadikan objek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*.

stand food court yang menjadi objek ijarah disini telah memenuhi ketentuan syarat *ma'jur* di atas.

d. Ujrah

Jika ijarah itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir* ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.⁹⁰

Pembayaran upah *stand food court* disini dibayar dengan menggunakan uang, dengan ketentuan pembayaran per enam bulan

⁸⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 92.

⁹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, h. 121.

masa waktu pemakaian, sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Helmi, yaitu:⁹¹

“jadi untuk stand makanan itu dulunya Rp 10.000.000 pertahun namun untuk tahun sekarang besar uang keompensasinya menjadi Rp 5.100.00 per enam bulan, untuk cara pembayaran langsung dibayar ke pihak pusat pengembangan bisnis”

Pembayaran ijarah dibayar setelah ada surat edaran dari pusat pengembangan bisnis setiap per semester atau per enam bulan. Di dalam *Memorandum of Understanding/MoU* antara kedua belah pihak pada pasal 3 mengenai biaya penyewaan *stand* di jelaskan sebagai berikut:⁹²

- 1) Pihak Kedua dikenakan biaya sebesar Rp. 5. 100.000,- (Lima juta Seratus Ribu Rupiah) per enam bulan.
- 2) Pihak Kedua dikenakan kenaikan biaya sewa sebesar 10% per tahun dari biaya sewa pada tahun sebelumnya.

Sistem pembayaran ijarah ini dibenarkan di dalam KHES mengenai upah dan cara pembayarannya di jelaskan dalam pasal 307 yaitu:⁹³

- 1) Jasa ijarah dapat berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan.
- 2) Jasa ijarah dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

⁹¹ Bapak Helmi, Wawancara (Malang, 8 Februari 2018)

⁹² Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Kantin, Nomor: Un.03/OT.01.6/5606/2017

⁹³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 89.

e. Penggunaan *Ma'jur*

Objek ijarah yang sudah disewa dilarang untuk disewakan lagi kepada pihak lain, kecuali jika sudah mendapatkan izin dari pihak *mu'ajir*. Di dalam KHES pasal 310 dijelaskan bahwa:⁹⁴

“*musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”

Pada praktik di *stand food court* ini banyak unit-unit yang menyewakan lagi kepada pihak lain. Hal ini bisa saja dibolehkan dengan syarat pihak unit sebagai penyewa mendapatkan izin dari pihak yang menyewakan yaitu Pusat Pengembangan Bisnis. Di dalam *MoU* di jelaskan pada pasal ayat 3:

“Pihak Kedua tidak boleh mengalihkan pengelolaan/pemanfaatan kepada pihak lain tanpa seizin tertulis dari Pihak Pertama”

Dalam wawancara dengan Ibu Sulalah selaku ketua Pusat Pengembangan Bisnis Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, praktik penyewaan dari pihak unit kepada pihak lain atau pihak ketiga diperbolehkan, adalah sebagai berikut:⁹⁵

“*pihak kedua itu bebas menyewakan kepada pihak ketiga, bebas siapapun yang orang yang menyewa tapi kita nanti yang mengasih kriteria sesuai dengan MoU yang ada itu, yang dan adanya perbedaan harga itu terserah dari fakultas itu ngasih pengarahan*”.

⁹⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 90.

⁹⁵ Ibu Sulalah, Wawancara, (Malang, 4 April 2018)

f. Pemeliharaan *Ma'jur* dan Tanggung Jawab Kerusakan

Akibat hukum dari tercapainya ijab qabul dalam akad ialah berlakunya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Di dalam praktik sewa-menyewa *stand food court* disini pihak yang menyewakan adalah pihak Pusat Pengembangan Bisnis dan yang menjadi pihak penyewa adalah pihak unit. Kewajiban pihak yang menyewakan ialah menyediakan barang yang nantinya akan mendapatkan upah dari pihak penyewa. Apabila terjadi kerusakan barang atau dalam penelitian ini yaitu *stand* tersebut maka akan menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan, kecuali kerusakan itu disebabkan karena kelalaian dari pihak penyewa.

Dari penelitian yang saya dapatkan melalui wawancara dari pihak penyewa yaitu Bapak Helmi menjelaskan bahwa:⁹⁶

“Untuk pemeliharaan seperti uang kebersihan itu para pemilik stand iuran sendiri untuk membayar cleaning service, kemudian jika terjadi kerusakan yang sifatnya bukan gedung, seperti kursi dan meja itu kami iuran sendiri”

Kemudian Bapak Faisal akbar sebagai pihak Pusat Pengembangan Bisnis juga menjelaskan bahwa:⁹⁷

“Jika terjadi kerusakan gedung nanti kita buat laporan kebagian umum untuk nnti diperbaiki,kalau terjadi kerusakan yang sifatnya diakibatkan oleh pihak penyewa, mereka yang memperbaiki”

Kemudian penyewa *stand* lain Ibu Nanik juga mengatakan sebagai berikut:⁹⁸

⁹⁶ Bapak Helmi, Wawancara (Malang, 8 Februari 2018)

⁹⁷ Bapak Faisal Akbar, Wawancara (Malang, 6 Februari 2018)

⁹⁸ Ibu Nanik, Wawancara, (Malang, 23 Mei 2018)

“Sebenarnya dari pihak pengelola, tapi yang kemarin untuk memperbaiki kursi, meja yang rusak itu, semua penyewa yang memperbaiki istilahnya iuran gitu dek”

Hasil penelitian yang saya dapatkan dari para responden terkait pemeliharaan *ma'jur* dan tanggung jawab kerusakan, yang seharusnya memperbaiki adalah dari pengelola namun ketika ada kerusakan seperti kursi, meja, dan keran air para penyewa melakukan untuk memperbaikinya. Kemudian untuk *cleaning service* para penyewa juga melakukan iuran untuk membayar petugas tersebut.

Dari hasil wawancara yang saya lakukan di atas bahwasanya hal ini dibenarkan di dalam KHES pad pasal 312 yaitu:⁹⁹

Pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad.

Kemudian pasal 313 juga menjelaskan:

- 1) Kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad.
- 2) Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir* maka *mu'ajir* wajib menggantinya.
- 3) Apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.

⁹⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, h. 90.

Dari hasil analisis penelitian di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa *stand food court* sudah dibenarkan oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisa dan pembahasan hasil penelitian mengenai praktik sewa-menyewa *sand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly, peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akad yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa *stand food court* di sini adalah akad ijarah yang berbentuk sewa-menyewa. Sistem penyewaan disini terdiri dari pihak pertama yaitu pihak pusat pengembangan bisnis kemudian memberikan *stand* tersebut kepada pihak kedua yaitu pihak unit, dengan pembayaran upah per enam bulannya sebesar Rp 5.100.000,- untuk *stand* makanan, Rp 7.500.000,- untuk *stand* minuman, dan Rp 12.500.000,- untuk *stand minimarket*. Kemudian dalam penggunaan *ma'jur* tersebut pihak kedua diperbolehkan dan telah mendapatkan izin dari pihak pertama untuk menyewakan *stand* tersebut kepada pihak lain dengan harga yang lebih

tinggi daripada penyewaan kepada pihak pertama. Dari pihak kedua kepada pihak ketiga ini ada yang menggunakan sistem ijarah ada yang menggunakan sistem kerjasama dalam hal ini saya simpulkan dengan akad *musyarakah*. Dari hasil penelitian yang saya dapatkan dari sepuluh *stand* tersebut terdapat tujuh yang menggunakan sistem ijarah, dua dengan akad *musyarakah* sedangkan satu yang dikelola sendiri oleh pihak unitnya langsung. Hal inilah yang mengakibatkan adanya perbedaan harga setiap *stand*, jadi para penanggung jawab dari pihak unit bebas menentukan harga penyewaan tersebut kepada pihak ketiga. Kemudian mengenai pemeliharaan *ma'jur* dan tanggung jawabkerusakannya jika terjadi kerusakan pada *ma'jur* yang sifatnya kerusakan gedung yang diakibatkan bukan karena kesalahan pihak penyewa maka yang bertanggungjawab adalah pihak yang menyewakan. Kemudian untuk uang kerusakan kursi, meja dan keran para penyewa di *stand* melakukan iuran untuk perbaikan fasilitas tersebut.

2. Dari Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), praktik pelaksanaan sewa-menyewa *stand food court* di kantin putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly harus memenuhi dan sesuai dengan ketentuan KHES dalam bab ijarah. Semua teori dalam KHES pada bab ijarah ini tidak bertentangan dengan praktik sewa-menyewa *stand food court* tersebut dan telah sesuai dengan pasal-pasal yang ada. Mengenai rukun ijarah pada praktik sewa-menyewa di *stand food court* di sini sudah

sesuai dengan rukun dan syarat akad yang ditetapkan dalam *syara'* dan KHES, pihak pusat pengembangan bisnis sebagai *mu'ajir*, pihak unit sebagai pihak *musta'jir*, *stand food court* sebagai *ma'jur* yang bisa diambil kemanfaatannya, kemudian akadnya juga telah memenuhi syarat yang ada, karena para pihak yang melakukan kontrak sudah cakap hukum semua dan bentuk akad ijarah ini dilakukan dengan lisan dan tulisan yang dibuktikan dengan adanya *Memorandum of Understanding (MoU)* yang telah disepakati kedua belah pihak. Isi dari *MoU* tersebut juga telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan ijarah pada KHES.

B. Saran

Dengan beberapa uraian di atas, maka peneliti memberikan saran-saran untuk menjadi bahan pertimbangan kepada pihak-pihak yang terkait dalam sewa-menyewa *stand food court* tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Pihak Pusat Pengembangan Bisnis

Sebagai pihak yang bertanggung jawab dan juga sebagai pihak yang menyewakan *stand food court* tersebut harus selalu mengontrol jalannya praktik sewa-menyewa tersebut agar tidak ada kesalahan pahaman yang terjadi di lapangannya. Dan juga bertindak cepat jika menerima laporan dari para pihak penyewa di *stand food court* tersebut.

2. Pihak Unit

Sebagai pihak penyewa yang diberikan *stand* untuk dikelola untuk mensejahterkan para pihak yang ada di unitnya masing-masing, jika menyewakan lagi kepada pihak ketiga harus juga berpedoman kepada *MoU* yang ada agar juga tnatinya etap sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam yang ada yang sudah tertera di dalam KHES.

3. Bagi peneliti selanjutnya

Agar dapat meneliti mengenai berbagai macam kegiatan muamalah yang dilakukan oleh masyarakat khususnya praktek muamalah, karena hal ini sangat penting bagi masyarakat dalam hal bermuamalah agar terhindar dai kesalahan seperti yang ditetapkan oleh hukum islam.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Al-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu jilid 5*. Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2006.
- Amiruddin. *Pengantar Penelitian hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 2006.
- Esha, Muhammad In'am. *Profil Pusat Pengembangan Bisnis UIN Maulana Malik Ibrahim Malang*. Malang: P2B, 2016.
- Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Malang: Fakultas Syariah, 2012.
- Hasil Dokumentasi Staf Ma'had. *Buku Profil MSAA*. Malang: UIN Press, 2013.
- Pusta Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009.
- S, Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah Jilid 5*. Penerjemah Mujahidin Muhayan. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2013.
- Sahrani, Sohari dan Ruf'ah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Univeritas Indonesia Press, 1986.

Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press, 2002.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

B. Skripsi

Faidah, Nurul. *Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Sewa-Menyewa Antara Pemilik Tour And Travel Dengan Pemilik Mobil Pribadi Di Kota Malang*. Malang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016.

Khasanah, Eka Fatkhul. *Akad Sew-Menyewa Kolam Pancing Dengan Sistem Galatama Dan Master Di Tinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Pemancingan Galatama Bawal Dan Pemancingan Putu Raden Yogyakarta)*. Malang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017.

Rozikin, Chairur. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta*. Yogyakarta: Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2013.

C. Undang-Undang

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

D. Website

<http://badru-zaman.blogspot.co.id/2014/01/khes-angin-baru-dinamika-hukum-islam-di.html>.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Pujasera>

LAMPIRAN

1. Pedoman Wawancara
 - a. Bagaimana praktek sewa menyewa stand di kantin ini?
 - b. Bagaimana sistem sewa-menyewa di kantin?
 - 1) Bagaimana cara mencari penyewa?
 - 2) Bagaimana sistem kontrak sewa menyewa?
 - 3) Berapa uang kompensasi yang dibayar pada setiap stand?
 - c. Kalau sudah fix menjadi penyewa, hal apa saja yang harus dipersiapkan pihak penyewa (persyaratan, uang sewa dan cara pembayarannya)?
 - d. Kontrak antar para pihak
 - e. Bagaimana sewa kontrak stand pertahun, perbulan atau seperti apa?
 - f. Bolehkah orang yang menyewa menyewakan lagi kepada pihak lain?
 - g. Bagaimana ketika ada kerusakan di stand karena diakibatkan kesalahan kontraksi atau bencana (air rembasan hujan), siapa yang harus bertanggung jawab (penyewa atau yang menyewakan)?

2. Wawancara



2.1. Wawancara dengan Bapak Helmi Selaku Penyewa dari Bagian Unit



2.2. Wawancara dengan Bapak Faisal Akbar selaku penanggung jawab pusat pengembangan bisnis



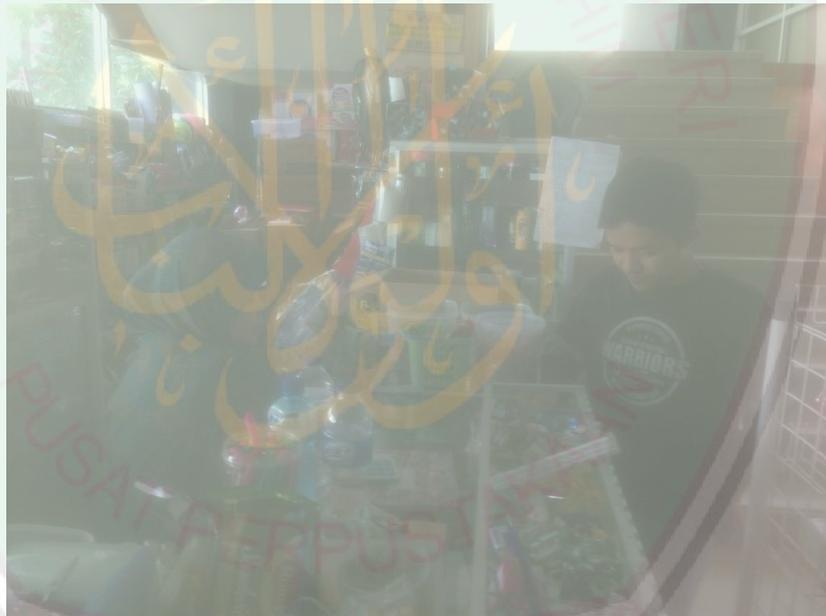
*2.3. Wawancara dengan Ibu Sulalah selaku Ketua Pusat Pengembangan
Bisnis UIN Malang*



*2.4. Wawancara dengan Bapak Rahmad Efendi selaku penyewa stand
kepada pihak unit.*



2.5. Wawancara dengan Ibu Nanik selaku penyewa stand



2.6. Wawancara dengan Ibu Luluk Qomariyah selaku penyewa stand

3. Obejek Penelitian

3.1. *Photo Luar Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly*

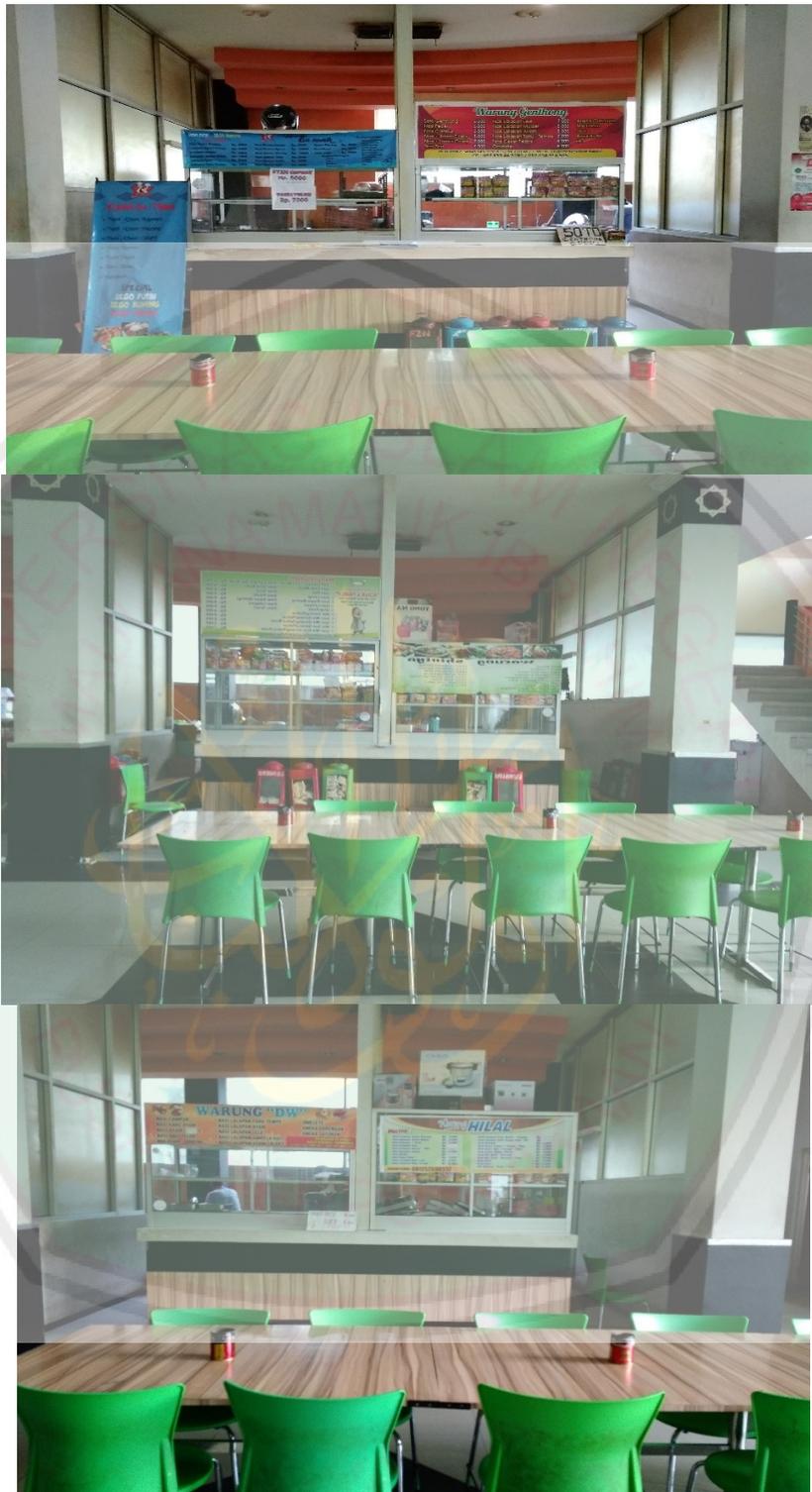


3.2. *Photo Dalam Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly*



3.3. Stand-stand Di Kantin Putra Ma'had Sunan Ampel Al-'Aly





3.4. Fasilitas Kantin yang Rusak





4. Surat Perjanjian



KEMENTERIAN AGAMA
 UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
 Jl. Gajayana No. 50 Malang 65144 Telp. (0341) 551354 Fax. 572533 Malang
 Website: <http://www.uin-malang.ac.id> e-Mail: info@uin-malang.ac.id

SURAT PERJANJIAN KERJA SAMA PENGELOLAAN KANTIN

Nomor: Un.03/OT.01.6/5666/2017

Pada hari ini Kamis, Tanggal Dua Puluh Tiga Bulan November Tahun Dua Ribu Tujuh Belas, yang bertanda tangan di bawah ini:

I Nama : **Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag**
 NIP : 19621021 199203 1 003
 Jabatan : Rektor UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
 Alamat : Jl. Gajayana No. 50 Malang

Bertindak untuk dan atas nama Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.

II Nama : **Dra. Siti Fatimah**
 Tempat, Tanggal Lahir : Malang, 23 Mei 1966
 Alamat : Jl. Kolonel Sugiono V C/3 RT 009 RW 003
 Kel. Mergosono Kec. Kedungkandang – Malang
 Nomor Telp/HP : 081 252 034 20

Bertindak untuk dan atas nama Mitra Kerja, sebagai Pengelola Kantin di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut PARA PIHAK dalam perjanjian ini.

PARA PIHAK dengan ini menyatakan sepakat untuk mengadakan perjanjian kerja sama (*Memorandum of Understanding/ MoU*) dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

Pasal 1 RUANG LINGKUP

- (1) PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan izin sewa pinjam kepada PIHAK KEDUA untuk menggunakan area yang berlokasi di Kantin Ma'had Sunan Ampel al 'Aly – Lokal Putra untuk digunakan sebagai satu unit stan kantin.
- (2) PIHAK KEDUA menyatakan persetujuannya untuk menggunakan area tersebut dalam ayat (1) sebagai tempat usaha penjualan makanan (stan kantin).

Pasal 2
JANGKA WAKTU

- (1) Perjanjian kerja sama ini berlaku untuk jangka waktu 6 (enam) bulan, terhitung mulai **1 Juli 2017** sampai dengan **31 Desember 2017** dan dapat diperpanjang kembali dengan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- (2) PIHAK KEDUA berhak mengakhiri perjanjian kerja sama ini sebelum jangka waktunya berakhir dengan terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum tanggal pengakhiran perjanjian yang dikehendaki oleh PIHAK KEDUA.
- (3) Dalam hal perjanjian ini diakhiri sebelum jangka waktu yang telah ditentukan, maka PIHAK KEDUA tidak berhak meminta kembali dana yang telah disetorkan kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 3
BIAYA

- (1) PIHAK KEDUA dikenakan biaya sebesar Rp. 5.100.000,- (Lima Juta Seratus Ribu Rupiah) per enam bulan.
- (2) PIHAK KEDUA dikenakan kenaikan biaya sewa sebesar 10% per tahun dari biaya sewa pada tahun sebelumnya.

Pasal 4
CARA PEMBAYARAN

- (1) PIHAK KEDUA berkewajiban melakukan pembayaran kepada PIHAK PERTAMA paling lambat tanggal **15 Desember 2017**.
- (2) Apabila PIHAK KEDUA membayar melebihi tanggal yang ditentukan, maka setiap bulan didenda Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) hingga waktu pelunasan.
- (3) PIHAK KEDUA membayar langsung sesuai ketentuan ayat (1), dengan cara mentrasfer ke BTN Cabang UIN Malang dengan nomor rekening 00114-01-30-000007.0 a.n RPL 032 UIN MALIKI UNTUK OPERASIONAL BLU dan menyetorkan bukti transfer ke Pusat Pengembangan Bisnis UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dan atau melalui Kantor Pusat Pengembangan Bisnis.

Pasal 5
PERATURAN PEMANFAATAN AREA

- (1) PIHAK KEDUA tidak boleh menjual minuman dan atau hal yang disepakati bersama. Jika tetap melanggar, PIHAK KEDUA bersedia diputus kontraknya tanpa tuntutan hukum apapun.
- (2) PIHAK KEDUA dilarang menjual barang haram seperti minuman keras dan sejenisnya yang dilarang oleh agama dan pemerintah.
- (3) PIHAK KEDUA tidak boleh mengalihkan pengelolaan/pemanfaatan kepada pihak lain tanpa seijin tertulis dari PIHAK PERTAMA.
- (4) Jika area direnovasi dan/atau dipergunakan untuk kegiatan kampus lainnya, maka PIHAK KEDUA bersedia untuk dipindahkan sementara ke lokasi yang sudah disediakan oleh PIHAK PERTAMA.

- (5) PIHAK KEDUA wajib menyesuaikan waktu layanan dan mentaati peraturan Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan Ma'had Sunan Ampel al 'Aly.

Pasal 6
KEAMANAN DAN KETERTIBAN

- (1) PIHAK KEDUA wajib mengamankan sendiri barang-barang yang dipakai setelah jam operasional untuk disimpan sendiri dalam tempat tertutup dan aman, sehingga jika terjadi kehilangan atau sejenisnya tidak berhak meminta ganti rugi/menuntut kepada PIHAK PERTAMA.
- (2) PIHAK PERTAMA hanya berkewajiban menjaga keamanan dan ketertiban Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan Ma'had Sunan Ampel al 'Aly secara umum serta menyediakan tempat memasak (dapur) di luar area kantin.

Pasal 7
KEBERSIHAN

- (1) PIHAK KEDUA wajib menjaga kebersihan lingkungan.
- (2) PIHAK PERTAMA wajib menyediakan tempat sampah dan tenaga kebersihan.

Pasal 8
JAM OPERASIONAL

- (1) Operasional kantin dimulai jam 06.00 WIB sampai dengan jam 21.30 WIB, kecuali pada bulan Ramadhan harus menyesuaikan dengan kegiatan berpuasa saat berbuka dan makan sahur.
- (2) Tidak membuka kantin pada waktu program taklim di ma'had dan waktu sholat berjama'ah di masjid.

Pasal 9
SANKSI, HUKUM YANG MENGATUR, DAN DOMISILI HUKUM

- (1) Apabila PIHAK KEDUA melanggar peraturan sesuai dengan Perjanjian Kerjasama ini, maka PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian ini.
- (2) Apabila timbul perselisihan diantara kedua belah pihak karena perjanjian ini, maka diupayakan untuk menyelesaikan secara musyawarah.
- (3) Apabila penyelesaian secara musyawarah mengalami kebuntuan, maka akan diselesaikan secara hukum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Mengenai perjanjian ini dan segala akibat hukumnya, kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan umum di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Malang.

Pasal 10
PENUTUP

Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian kerja sama ini akan diatur kemudian dalam amandemen tersendiri yang dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian ini. Setiap perubahan ataupun perbaikan terhadap perjanjian kerja sama ini hanya berlaku setelah ada kesepakatan tertulis dari PARA PIHAK.

Perjanjian ini ditandatangani di Malang dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama.

PIHAK PERTAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG



Pfdr. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag
Rektor

PIHAK KEDUA
MITRA KERJA



Dra. Siti Fatimah
Pengelola Kantin



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama Lengkap : Ahmad Zaini Fahmi
 Jenis Kelamin : Laki-Laki
 Tempat dan Tanggal Lahir : Samarinda, 08 Agustus 1994
 Agama : Islam
 Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri
 Maulana Malik Ibrahim Malang
 Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Bisnis Syariah
 Alamat di Malang : Griya Tahfidz Al-Qur'an (GTA), Mahad Sunan
 Ampel Al-'Aly
 Alamat Rumah : Jalan Nahkoda RT. 14 Bukuan, Palaran,
 Samarinda, Kalimantan Timur
 Nomor *Handphone* : 081253656463
 E-mail : zenf@ymail.com



B. Riwayat Pendidikan

No.	Jenjang Pendidikan	Lembaga Pendidikan	Jurusan	Tahun Lulus
1	TK	TK. Melati Putih Bukuan	-	2000
2	SD	SDN 002 Bukuan	-	2006
3	SMP	MTs.Nurul Islam Palaran	-	2010
4	Program Khusus	Idaad Daarul Qur'an	-	2011
5	SMA	SMA Daarul Qur'an International Tangerang	IPS	2013
6	S1	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	Hukum Bisnis Syariah	2018