

**SEWA MENYEWA KONTER UNTUK USAHA  
DI KOPERASI MAHASISWA UIN SUNAN KALIJAGA  
TAHUN 2004 – 2005 DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU  
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**DISUSUN OLEH :**

**WIRA SUTIRTA  
NIM. 02381200**

**PEMBIMBING**

- 1. GUSNAM HARIS, S.Ag., M.Ag.**
- 2. ABDUL MUJIB, S.Ag., M.Ag.**

**MUAMALAT  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2008**

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Skripsi Wira Sutirta  
Lamp : 5 Eksemplar

Kepada  
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah  
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum wr. wb.*

Setelah membaca, meneiti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara :

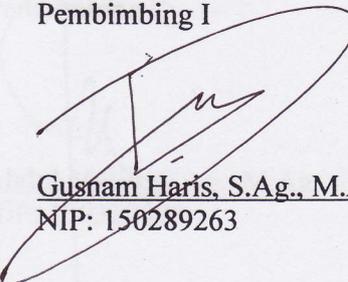
Nama : Wira Sutirta  
NIM : 02381200  
Judul Skripsi : SEWA MENYEWAKONTER UNTUK USAHA  
DI KOPERASI MAHASISWA UIN SUNAN KALIJAGA  
TAHUN 2004-2005 DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah Jurusan/Program Studi Muamalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 31 Maret 2008

Pembimbing I



Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.  
NIP: 150289263

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Hal : Skripsi Wira Sutirta  
Lamp : 5 Eksemplar

Kepada  
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah  
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum wr. wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara :

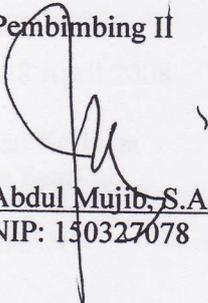
Nama : Wira Sutirta  
NIM : 02381200  
Judul Skripsi : SEWA MENYEWA KONTER UNTUK USAHA  
DI KOPERASI MAHASISWA UIN SUNAN KALIJAGA  
TAHUN 2004-2005 DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah Jurusan/Program Studi Muamalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 31 Maret 2008

Pembimbing II

  
Abdul Mujib, S.Ag., M.Ag.  
NIP: 150327078

**PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Nomor: UIN.02/K.MU.SKR/PP.00.9/021/2008

Skripsi/Tugas Akhir dengan judul :

**SEWA MENYEWAKAN KONTER UNTUK USAHA  
DI KOPERASI MAHASISWA UIN SUNAN KALIJAGA  
TAHUN 2004-2005 DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

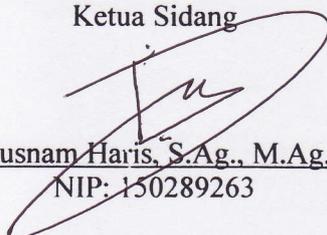
Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Wira Sutirta  
NIM : 02381200  
Telah dimunaqosyahkan pada : 28 April 2008  
Nilai Munaqosyah : B +

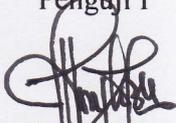
Dan telah dinyatakan diterima oleh Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga

**TIM MUNAQOSYAH:**

Ketua Sidang

  
Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.  
NIP: 150289263

Penguji I

  
Muyassarotussolichan, S.Ag., SH., M.Hum  
NIP: 150291023

Penguji II

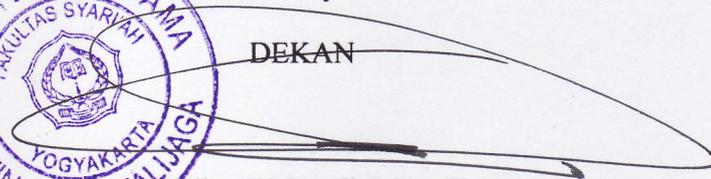
  
Yazid Afandi, S.Ag., M.Ag.  
NIP: 150331275

Yogyakarta, 28 April 2008

UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syari'ah

DEKAN



  
Drs. Yudian Wahyudi, MA., Ph.D.  
NIP: 150240524

# MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Suatu yang terasa sulit sering kali hanya karena belum dicoba”

\*\*\*

“Belajarlah dari alam semesta”

\*\*\*

# Halaman Persembahan

**Skripsi ini saya persembahkan untuk :**

1. Ayahanda dan Ibunda, ayuk Tuti, adik Riza, adik Adi dan adik Irhas serta keluarga besarku di Cinta Manis, Betung dan Lubuk Bandung yang senantiasa memberikan support dan doa dalam setiap langkah hidupku,
2. Adinda Mamah yang selalu memberikan perhatian dan tak henti-hentinya mengingatkan untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini,
3. Ketua Umum Kopma UIN, para senior, pengurus & staf, pengawas, karyawan serta anggota Kopma UIN Sunan Kalijaga, dengan komitmen dan semangat kalian telah membuat kami lebih bersemangat untuk maju,
4. Teman-teman kost dan tetangga kost, Adam, Dwi Ahmad, Halim, Hasan, Febi, Budi, Zainal Takeshi, Sofyan, Hendri JM, Kuyung, Matondang, Azwar, Udy yang senantiasa menciptakan suasana fresh dan gembira,
5. Segenap sahabatku dan sumber inspirasiku, Dewo, Syakur, Hamdi, Hasan, A. Riyadh Ramli, Manggasali, Suroto, SE., Agung Eko Ismawanto, M. Azhar, Adri Syahrizal
6. Teman-teman KINDLE, Taufik Y. Wirawan, St. Ign. Hedi Hariyanto, Endang Lestari, Komroeden, dll
7. Warga IKARUS Jogjakarta, terimakasih atas seluruh perhatiannya kepada saya dari pertama kali datang ke Jogja hingga menyelesaikan studi S-1,
8. Sahabat-sahabat di BKPK DIY, LAPENKOPWIL DIY dan semuanya di DEKOPINWIL DIY yang selalu berbagi dalam segala hal,
9. Teman-teman kelas yang tidak akan terlupakan,
10. Dan semua mitra baik personal maupun lembaga yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan motivasi untuk menyelesaikan studi dan menapaki jalan panjang kehidupan ini,

\*\*\*



## ABSTRAK

Sewa-menyewa gedung atau konter untuk usaha merupakan sesuatu yang sudah lazim terjadi pada kehidupan masyarakat. Dengan adanya sewa-menyewa tersebut, maka telah terjadi hubungan kerjasama yang saling mengikat diantara kedua belah pihak yang bekerjasama.

Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga sudah menerapkan konsep tersebut sejak lama, khususnya pada unit cafetaria. Dengan adanya sistem sewa kontrak ini, maka manajemen Kopma UIN tidak dapat membuat aturan-aturan secara sepihak di luar dari ketentuan yang telah disepakati di dalam sewa kontrak yang sudah dibuat dan disepakati sebelumnya. Hal ini dikarenakan masing-masing pihak mempunyai haknya masing-masing yang harus ditaati oleh keduanya.

Adapun pokok masalah yang dijadikan dasar dalam pembahasan skripsi ini adalah bagaimanakah praktek sewa-menyewa konter untuk usaha di Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta? Bagaimanakah penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan dalam pembayaran uang sewa dan bagaimanakah pandangan hukum Islam terhadap denda pada keterlambatan dalam pembayaran uang sewa konter di Kopma UIN?

Metode penelitian yang digunakan adalah metode studi kasus karena akan dilakukan penyelidikan mendalam (*indepth study*) mengenai suatu unit sosial sedemikian rupa sehingga menghasilkan gambaran yang terorganisasikan dengan baik dan lengkap mengenai unit sosial tersebut. Adapun lokasinya bertempat di Kopma UIN, di Jalan Laksda Adisucipto Yogyakarta. Tipe penelitian ini adalah deskriptif analitik, karena penelitian ini menggambarkan situasi kejadian di Kopma UIN. Pengumpulan datanya melalui wawancara, dokumentasi dan observasi. Analisis yang digunakan adalah metode deduktif, yaitu pendekatan yang berangkat dari suatu kebenaran umum mengenai suatu dalil al-Qur'an, kemudian mengkaitkannya pada pelaksanaan sewa menyewa konter untuk usaha di Kopma UIN berikut penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan pembayaran uang sewa.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kesepakatan sewa-menyewa konter untuk usaha di Kopma UIN dilakukan secara tertulis. Pelaksanaan masing-masing hak dan kewajiban dilakukan atas dasar sukarela dan terbuka. Dalam hal penyelesaian masalah keterlambatan dalam pembayaran uang sewa, pihak Kopma UIN menerapkan sistem denda langsung. Hal ini sebenarnya tidak selaras dengan ajaran agama Islam yang mengajarkan bahwa jika seorang yang berhutang belum mampu membayar hutangnya, maka berilah penangguhan kepadanya. Namun demikian dengan pertimbangan nominal biaya sewa serta denda yang cukup rendah dibandingkan biaya serta denda di tempat lain dan pertimbangan unsur pendidikan agar penyewa komitmen dengan janjinya dan bahwa sanksi atas keterlambatan dalam pembayaran uang sewa telah diketahui penyewa sebelumnya, maka secara keseluruhan praktek sewa-menyewa konter di Kopma UIN tidak bertentangan dengan hukum Islam.



## KATA PENGANTAR

الحمد لله نعمده ونستعينه ونتوب إليه أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً رسول الله  
اللهم صل على محمد وعلى آل محمد

Alhamdulillah penyusun haturkan kepada Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya lah penulisan karya ilmiah ini dapat diselesaikan. Salawat teriring salam semoga senantiasa tercurah kehadiran nabi Muhammad SAW, kepada keluarga, sahabat serta pengikutnya yang setia hingga akhir masa.

Sungguh teramat berat rasanya menyelesaikan tulisan ini bab demi bab. Hal ini tentunya dikarenakan pengalaman pertama bagi penyusun. Namun demikian, dengan terus berusaha serta motivasi dari berbagai pihak, akhirnya tugas ini selesai jua. Untuk itu penyusun menghaturkan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Drs. Yudian Wahyudi, MA., Ph.D. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga
2. Drs. Riyanta, M.Hum. selaku Penasehat Akademik sekaligus Ketua Jurusan Muamalah.
3. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag. dan Abdul Mujib, S.Ag., M.Ag. selaku Pembimbing I dan II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk terus mendampingi penyusun dalam menyelesaikan tugas karya ilmiah ini
4. Bapak dan Ibu Dosen serta Pegawai di Fakultas Syari'ah
5. Bagian Tata Usaha Fakultas Syari'ah yang senantiasa membantu dalam urusan administrasi
6. Jajaran Pengurus, Staf, Pengawas dan Karyawan Kopma UIN Sunan Kalijaga yang telah berkenan memberikan izin untuk melakukan riset
7. Seluruh pihak-pihak yang terlibat dalam proses wawancara

Semoga Allah SWT memberikan pahala yang setimpal kelak di akhirat. Penyusun sangat menyadari bahwa karya ilmiah ini masih sangat jauh dari sempurna. Untuk itu penyusun dengan senang hati menerima saran dan masukan serta kritik konstruktif untuk penyempurnaan karya ilmiah ini.

Yogyakarta, 25 Maret 2008

Penyusun

Wira Sutirta

## PEDOMAN TRANSELITERASI ARAB LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pedoman transliterasi dari Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI tanggal 10 September 1987 No. 158 dan No. 0543b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	S	Es (titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha (titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Žai	Ž	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Şad	Ş	Es
ض	Dad	D	De (titik di bawah)
ط	Ta	T	Te (titik di bawah)
ظ			

ع	Za	Z	Zet (titik di bawah)
ع	'Ain	'-	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'-	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap yang disebabkan oleh *Syaddah* ditulis rangkap.

Contoh: نَزَّلَ ditulis *nazzala*

بِهِنَّ ditulis *bihinna*

## C. Vokal Pendek

*Fathah* ( َ ) ditulis a, *Kasrah* ( ِ ) ditulis i dan *Dammah* ( ُ ) ditulis u.

Contoh: أَحْمَدُ ditulis *ahmada*.

رَفِيقُ ditulis *rafiqa*

صَلَحٌ ditulis *saluha*

#### D. Vokal Panjang

Bunyi ‘a’ panjang ditulis ‘a’, bunyi ‘i’ panjang ditulis ‘i’ dan bunyi ‘u’ panjang ditulis ‘u’ masing-masing dengan tanda hubung ( - ) di atasnya.

1. Fathah + Alif ditulis a

فَلَا ditulis *falā*

2. Kasrah + Ya’ mati ditulis i

مِيثَاقٌ ditulis *mīsaq*

3. Dammah + Wawu mati ditulis u

أَصُولٌ ditulis *usūl*

#### E. Vokal Rangkap

1. Fathah + Ya’ mati ditulis ai

الزُّحَيْلِيُّ ditulis *az-Zuhailī*

2. Fathah + Wawu mati ditulis au

طَوْقٌ ditulis *ṭauq*.

#### F. Ta’ Marbutah di Akhir Kata

Kalau pada kata yang terakhir dengan ta’ marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang “al” serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta’ marbutah itu ditransliterasikan dengan ha/h.

Contoh : روضة الجنة

ditulis *Raudah al-Jannah*

### G. Hamzah

1. Bila terletak di awal kata, maka ditulis berdasarkan bunyi vokal yang mengiringinya.

إن            ditulis *inna*

2. Bila terletak di akhir kata, maka ditulis dengan lambang apostrof ( ‘ ).

وطء            ditulis *wat'un*

3. Bila terletak di tengah kata dan berada setelah vokal hidup, maka ditulis sesuai dengan bunyi vokalnya.

ربائب            ditulis *rabā'ib*

4. Bila terletak di tengah kata dan dimatikan, maka ditulis dengan lamban apostrof ( ‘ ).

تأخذون            ditulis *ta'khuzūna*.

### H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *qamariyah* ditulis al.

البقرة            ditulis *al-Baqarah*.

2. Bila diikuti huruf *syamsiyah*, huruf ʾ diganti dengan huruf *syamsiyah* yang bersangkutan.

النساء            ditulis *an-Nisa'*.

Catatan: yang berkaitan dengan ucapan-ucapan bahasa persi disesuaikan dengan yang berlaku di sana seperti: *Kazi (qadi)*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
NOTA DINAS .....	ii
HALAMAN PEGESAHAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
PEDOMAN TRANSELITERASI.....	x
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Pokok Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
D. Telaah Pustaka .....	7
E. Kerangka Teoretik.....	9
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Pembahasan.....	15
<b>BAB II AKAD SEWA MENYEWA (IJĀRAH) DALAM HUKUM ISLAM</b>	
A. Pengertian Akad.....	17
B. Pengertian Sewa Menyewa (Ijārah) .....	18
1. Rukun dan Syarat Ijārah.....	21
2. Macam-macam Ijārah.....	25

3 Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	27
C. Wanprestasi.....	30
<b>BAB III PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA KONTER UNTUK USAHA DI KOPMA UIN SUNAN KALIJAGA</b>	
A. Gambaran Umum Kopma UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta	
1. Sejarah.....	36
2. Struktur Organisasi .....	40
3. Perkembangan Unit Usaha.....	40
B. Sewa-menyewa Konter di Kopma UIN .....	44
C. Keterlambatan Pembayaran Uang Sewa dan Penyelesaiannya	46
<b>BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA KONTER UNTUK USAHA DI KOPMA UIN SUNAN KALIJAGA</b>	
A. Analisis Dari Segi Pelaksanaan Akad.....	49
B. Analisis Dari Segi Obyek dan Manfaat.....	51
C. Analisis Dari Segi Pemberlakuan Denda .....	53
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	57
B. Saran.....	59
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Agama Islam membedakan antara ibadah dan muamalat. Ibadah pokok asalnya adalah tidak boleh dilakukan kecuali berdasarkan apa yang diperintahkan oleh Allah SWT. Adapun muamalat, pokok asalnya adalah boleh melakukan apa saja yang dianggap baik dan mengandung kemaslahatan bagi umat manusia, kecuali yang diharamkan oleh Allah SWT.<sup>1</sup>

Dengan mengkaji dasar-dasar syariat, akan diketahui bahwa ibadah-ibadah yang diwajibkan dan dicintai Allah itu tidak tetap perintahnya kecuali dengan ketetapan syariah. Adapun kebiasaan-kebiasaan adalah semua hal yang dilakukan manusia dalam kehidupan dunia mereka yang mereka perlukan dan pokok asalnya tidak dilarang. Maka tidak terlarang kebiasaan-kebiasaan tersebut kecuali yang dilarang Allah SWT. Hal itu karena perintah dan larangan adalah syariat Allah, sedangkan ibadah merupakan sesuatu yang diperintahkan. Seperti yang tersebut dalam al-Qur'an:

أَمْ لَهُمْ شُرَكَاءُ شَرَعُوا لَهُمْ مِنَ الدِّينِ مِالْمَ يَأْذَنُ بِهِ اللَّهُ وَلَوْ لَا كَلِمَةُ الْفَصْلِ لَفُضِيَ بَيْنَهُمْ  
وَإِنَّ الظَّالِمِينَ لَهُمْ عَذَابٌ أَلِيمٌ<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ahmad Muhammad Al-Assal dan Fathi Ahmad Abdul Karim, *Sistem, Prinsip dan Tujuan Ekonomi Islam*, alih bahasa H. Imam Saefudin, cet. ke-1 (Bandung: Pustaka Setia, 1999), hlm. 183.

<sup>2</sup> Asy-Syūra (42): 21

Seiring dengan perkembangannya, aneka ragam kebutuhan masyarakat modernpun kian bertambah. Mulai dari kebutuhan konsumsi, jasa, perawatan dan lain sebagainya. Semua kebutuhan tersebut diharapkan dapat ditemukan dan dilayani secara cepat dan praktis di dalam satu tempat. Dengan alasan itu, maka konsep bisnis yang sedang populer beberapa tahun belakangan ini – khususnya di daerah perkotaan – adalah konsep “*One Stop Shopping*” yakni konsumen dapat memenuhi seluruh kebutuhannya di dalam satu tempat. Dengan demikian, konsumen dapat lebih menghemat waktu, tenaga, bahkan uang dengan tidak harus keluar lebih dari satu gedung untuk memenuhi berbagai macam kebutuhannya.

Dalam realitanya, perkembangan bisnis di daerah perkotaan banyak yang menggunakan sistem sewa gedung atau konter (yaitu sebuah ruangan dengan ukuran tertentu yang disewakan oleh pemilik gedung kepada penyewa). Hal ini biasanya disebabkan oleh mahalnya harga beli tanah atau gedung di pusat perkotaan sehingga banyak orang yang tidak berani berspekulasi, apalagi arah perkembangan bisnis dewasa ini susah diprediksi. Dengan adanya hubungan sewa menyewa ini, maka kedua belah pihak telah terikat dalam suatu perjanjian atau didalam kajian fiqh muamalat dikenal dengan istilah *ijārah* yaitu akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.<sup>3</sup> Adapun jangka waktu sewa biasanya ditentukan oleh pemilik gedung atau ditetapkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>3</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah untuk IAIN, STAIN, PTAIS dan Umum*, cet. ke-1 (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), hlm. 121.

Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga (disingkat Kopma UIN) telah memanfaatkan peluang ini dengan menyewakan konter di unit usahanya, khususnya pada unit cafetaria. Dalam pelaksanaannya pihak manajemen Kopma UIN terlebih dahulu menetapkan menu-menu makanan yang boleh dijual oleh penyewa. Penyewa tidak diperbolehkan menjual menu yang sama atau yang sudah dijual oleh penyewa lainnya. Hal ini bertujuan untuk menjaga varian menu yang disediakan di cafeteria. Masa sewa kontrak tersebut dilaksanakan selama 1 tahun dan dituangkan di dalam surat perjanjian sewa-menyewa.

Di dalam surat perjanjian sewa tersebut telah diatur ketentuan-ketentuan kerjasama, diantaranya adalah pihak Kopma UIN menyediakan konter dengan ukuran  $\pm 4$  m<sup>2</sup> dan 6 m<sup>2</sup>, fasilitas berupa tenaga angkat dan kebersihan peralatan berupa piring, gelas, sendok dan garpu, listrik dan lain sebagainya. Pihak penyewa diharuskan untuk melakukan pembayaran uang sewa setiap sebulan sekali di awal bulan, menjaga keamanan dan ketertiban konter dan lain sebagainya. Selain itu, di dalam perjanjian juga sudah diatur mengenai sanksi apabila terjadi pelanggaran khususnya yang berkaitan dengan keterlambatan dalam pembayaran uang sewa yaitu berupa denda.<sup>4</sup>

Denda ini sebenarnya cukup memberatkan bagi penyewa atau peserta konter. Apalagi jika keterlambatan membayar sewa disebabkan oleh tidak terpenuhinya target penjualan sehingga menyebabkan kerugian dan dikarenakan sepiunya konsumen yang mayoritas mahasiswa sekitar bulan Juli

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Pratiwi, selaku Ketua Bidang Usaha Kopma UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, pada tanggal 14 Mei 2007.

hingga Agustus, karena bulan-bulan tersebut adalah masa-masa liburan mahasiswa.<sup>5</sup> Demikian halnya dengan pihak Kopma UIN pun mengeluhkan bahwa hak-haknya juga sering dilalaikan, khususnya dalam hal keterlambatan membayar uang sewa.

Agama Islam telah mengajarkan kepada umatnya tentang penanggulangan resiko terhadap keterlambatan membayar uang sewa, yaitu:

1. Analisa sebab kemacetan, yaitu melakukan penilaian terhadap penyewa yang mungkin kurang cakap dalam mengelola usahanya
2. Menggali potensi penyewa, yaitu penyewa yang mengalami kemacetan membayar uang sewa dimotivasi untuk membenahi manajemen usahanya, sehingga dapat berjalan dengan baik
3. Melakukan perbaikan akad (*remidial*)
4. Penundaan pembayaran
5. Memperkecil uang sewa dengan memperpanjang waktu (*rescheduling*)
6. Penyitaan dengan tetap memperhatikan nilai-nilai simpati dan empati<sup>6</sup>

Firman Allah SWT dalam al-Qur'an:

وإن كان ذو عسرة فنظرة إلى ميسرة و إن تصدّ قوا خير لكم إن كنتم تعلمون<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Haris, selaku penyewa konter di cafeteria Kopma UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, pada tanggal 16 Mei 2007.

<sup>6</sup> Muhamad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), hlm. 269.

<sup>7</sup> Al-Baqarah (2): 280.

Ayat ini menjelaskan bahwa ketika seseorang yang berhutang dalam kesukaran, maka diperintahkan kepada yang memberikan hutang untuk memberikan penangguhan (*rescheduling*) sampai orang yang berhutang tersebut mampu untuk membayar dan apabila orang yang memberikan hutang menyedekahkan baik sebagian ataupun keseluruhan hutang tersebut, maka hal itu merupakan kebaikan bagi dirinya.

Dari realitas di atas muncullah sebuah pertanyaan sudah sesuaikah penerapan denda dalam sewa menyewa konter di Kopma UIN dengan hukum Islam yang mencerahkan dan mengedepankan prinsip keadilan serta tidak berperilaku zalim di antara keduanya.

Dalam penelitian ini, penyusun membatasi praktek sewa-menyewa konter di Cafeteria Kopma UIN yang terjadi berkisar antara bulan Januari 2004 hingga Desember 2005. Adapun pembatasan ini dilakukan untuk mempertegas objek penelitian, menjaga keberlanjutan waktu atau peristiwa dan untuk menjaga validitas data yang menunjang penelitian ini.

## **B. Pokok Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapatlah diangkat beberapa pokok masalah yang akan dijadikan dasar dalam pembahasan skripsi ini, yaitu :

1. Bagaimanakah praktek sewa-menyewa konter untuk usaha di Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta?

2. Bagaimanakah penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan pembayaran sewa konter?
3. Bagaimanakah pandangan hukum Islam terhadap denda dalam keterlambatan pembayaran uang sewa konter di Kopma UIN?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### 1. Tujuan

Tujuan dari penelitian dalam skripsi ini adalah:

- a. Untuk menjelaskan praktek sewa-menyewa konter di Kopma UIN dan penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan dalam pembayaran uang sewa.
- b. Untuk menjelaskan kesesuaian praktek sewa-menyewa konter di Kopma UIN berikut penerapan denda dengan hukum Islam.

#### 2. Kegunaan

- a. Sebagai sumbangan atau kontribusi ilmiah dalam khazanah pemikiran hukum Islam dalam bidang Fiqh Muamalat.
- b. Sebagai tambahan informasi bagi Kopma UIN atau perusahaan lain dalam pembuatan akad yang sesuai dengan hukum Islam dan mekanisme penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan dalam pembayaran uang sewa.

#### D. Telaah Pustaka

Setelah mengadakan penelaahan berbagai skripsi atau karya ilmiah di kalangan mahasiswa sudah pernah ada yang membahas masalah praktek sewa menyewa, baik sewa menyewa tenaga manusia maupun sewa menyewa bangunan. Namun penelitian sewa menyewa bangunan dengan obyek badan hukum koperasi sejauh pengetahuan penyusun belum banyak ditemukan. Beberapa karya ilmiah yang membahas tentang sewa menyewa baik untuk tenaga manusia maupun bangunan diantaranya adalah:

*Pertama*, “Implementasi Hak-hak Pekerja Menurut Ahmad Azhar Basyir di Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta”<sup>8</sup>, yang ditulis oleh Riris Febri Aryanti menjelaskan praktek sewa menyewa tenaga manusia, di mana pihak Kopma UIN berjanji akan memberikan upah kepada karyawan sebagaimana yang tertuang di dalam surat perjanjian kerja yang telah disepakati bersama. Di samping itu, kedua belah pihak juga diberikan kebebasan untuk mengakhiri kontrak kerja dan siap menanggung segala konsekuensi sebagaimana yang telah disepakati bersama.

*Kedua*, tulisan Suharta yang membahas tentang “Perjanjian Kerja di Kopma IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Ketenagakerjaan”<sup>9</sup>, menjelaskan bahwa praktek sewa

---

<sup>8</sup> Riris Febri Aryanti, “Implementasi Hak-hak Pekerja Menurut Ahmad Azhar Basyir di Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta”, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2006.

<sup>9</sup> Suharta, “Perjanjian Kerja di Kopma IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Dalam Perspektif Hukum Islam dan Undang-undang Ketenagakerjaan”, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2004.

menyewa tenaga manusia di Kopma IAIN dilaksanakan dengan membuat surat perjanjian kerja terlebih dahulu. Walaupun pada awalnya ditetapkan sepihak oleh Kopma IAIN, tetapi karyawan diberikan kebebasan untuk meneruskan atau mengakhiri hubungan kerja dengan perusahaan. Dalam masalah pemberian upah untuk karyawan, pihak Kopma telah memperhatikan prinsip pembayaran Upah Minimum Propinsi (UMP) setempat. Besar kecilnya upah disesuaikan dengan golongan atau jabatan masing-masing karyawan.

*Ketiga*, tulisan Ratna Zulaikha Pratiwi yang membahas tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Ruangan di Malioboro Mall Yogyakarta”<sup>10</sup>, menjelaskan bahwa pihak Malioboro Mall menyediakan ruangan dalam bentuk kavling, yang akan disewakan baik kepada perorangan maupun badan usaha. Dalam kontraknya, pihak malioboro mall memberikan ketentuan bahwa masa kontrak atau sewa kavling selama lima tahun. Jika penyewa ingin memperpanjang masa sewa, maka ia harus mengajukan permohonan perpanjangan sewa secara tertulis dalam jangka waktu 1 tahun kalender sebelum masa kontrak berakhir.

*Keempat*, tulisan Ahmad Nur Rohadi yang membahas tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Tanah Kas Desa di Desa Sidomulyo Bambanglipuro Bantul Yogyakarta”<sup>11</sup>, menjelaskan bahwa

---

<sup>10</sup> Ratna Zulaikha Pratiwi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Ruangan di Malioboro Mall Yogyakarta”, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2001.

<sup>11</sup> Ahmad Nur Rohadi , “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Desa Sidomulyo Bambanglipuro Bantul Yogyakarta”, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2003.

terjadi perbedaan harga sewa pada kelas tanah yang sama. Untuk petani harga sewa yang diberikan lebih rendah dibandingkan harga sewa untuk Pabrik Gula Madukismo. Sedangkan untuk perangkat desa menyewa tanah tersebut sebagai pengganti honor.

*Kelima*, tulisan Zumrotunnisyak membahas tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa menyewa Tanah Bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah”<sup>12</sup>, menjelaskan bahwa tanah bengkok merupakan tanah milik desa yang diberikan kepada perangkat desa sebagai ganti gaji berdasarkan acuan adat *Gugur Gunung Kalii Ngalih*.

#### **E. Kerangka Teoretik**

Akad sewa konter untuk usaha di Kopma UIN bertujuan untuk memperjelas hubungan kerjasama diantara kedua belah pihak. Oleh karena itu kedua belah pihak dituntut untuk saling bertanggungjawab dan memenuhi seluruh ketentuan yang ada sehingga diharapkan tidak menimbulkan konflik di kemudian hari. Di dalam al-Qur’an disebutkan:

يأبهاالذنين ءامنواأوفوا بالعقود<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Zumrotunnisyak, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah”, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2001.

<sup>13</sup> Al-Māidah (5): 1

Pembahasan mengenai sewa-menyewa konter untuk usaha ini dalam syariat Islam dikenal dengan istilah *al-Ijārah* dan termasuk dalam kategori *al-Ijārah al-‘Ain* yaitu menyewa sesuatu yang dapat diambil manfaatnya yang halal, sedang barangnya tetap utuh.<sup>14</sup>

Pembahasan mengenai sewa menyewa konter ini termasuk dalam kategori pembahasan hukum mu‘amalat. Dalam hukum mu‘amalat sendiri terkandung prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Pada dasarnya segala bentuk mu‘amalat adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh al-Qur’an dan sunnah Rasul.
2. Mu‘amalat dilakukan atas dasar sukarela dan tanpa mengandung unsur paksaan.
3. Mu‘amalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari mudharat dalam hidup masyarakat.
4. Mu‘amalat dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempatan.<sup>15</sup>

Dalam pelaksanaan akad itu sendiri harus memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat sebagai berikut:

Adapun rukun akad sebagai berikut:

---

<sup>14</sup> Ahmad Muhammad al-Assal dan Fathi Ahmad Abdul Karim, *Sistem, Prinsip dan Tujuan Ekonomi Islam*, alih bahasa H. Imam Saefudin, cet. ke-1 (Bandung: Pustaka Setia, 1999), hlm. 224.

<sup>15</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Mu‘amalat*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 15-16.

1. *Āqidāni*, yaitu orang yang menyewakan (*mu'ājir*) dan penyewa (*musta'jir*)
2. *Sighāt*, yaitu *ijāb* dan *qabūl* antara kedua belah pihak
3. *Ujrah* (upah)
4. Manfaat<sup>16</sup>

Adapun syarat akad sebagai berikut:

1. Mengetahui manfaatnya.
2. Mengetahui berapa besaran biaya sewa atau upahnya.
3. Manfaat itu harus halal.

*Ijārah* adalah akad yang lazim dari kedua belah pihak yang berakibat pihak yang menyewakan berhak memiliki upah dan pihak penyewa berhak memiliki manfaat, kecuali bila barang yang dimanfaatkan tersebut memiliki cacat sehingga mengurangi manfaatnya.

Islam telah mewajibkan dikuatkannya akad tersebut demi terjaminnya hak-hak dan tegaknya keadilan di antara umat manusia. Untuk itu maka agama Islam mengharuskan kepada umatnya untuk menuliskan akad yang sudah dibuat dan mendatangkan para saksi agar hak masing-masing orang dapat terjamin dan terhindar dari kekhilafan serta dapat menegakkan keadilan manakala terjadi perselisihan faham dan pertentangan. Seperti dijelaskan dalam al-Qur'an:

---

<sup>16</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, cet. ke-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 4.

يأياهاالذينءامنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل  
ولايأب كاتب أن يكتب كما علمه الله فليكتب<sup>17</sup>

Dari ayat al-Qur'an yang telah dikemukakan di atas telah jelas bahwa pada dasarnya perjanjian dalam Islam tidak dilarang asalkan tidak keluar dari syari'at yang sudah ditentukan, sama-sama rela dan perjanjian itu harus jelas.

Namun demikian, karena kekhilafan atau adanya unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar batas kemampuan manusia, sering didapati perselisihan yang disebabkan oleh adanya wanprestasi di antara kedua belah pihak. Hal itu disebabkan oleh yang diantaranya :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, yaitu kedua belah pihak melanggar kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam surat perjanjian.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau keliru, yaitu masing-masing pihak sudah memenuhi prestasi atau memenuhi apa yang sudah diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dalam hal ini dapat dicontohkan pihak penyewa terlambat dalam membayar uang sewa.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Al-Baqarah (2): 282

<sup>18</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Internusa, 1990), hlm. 45.

Berkenaan dengan wanprestasi, agama Islam dengan tegas melarang adanya wanprestasi di antara kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian. Sebagaimana hadis nabi :

لا ضرر ولا ضرار<sup>19</sup>

Tujuannya adalah agar terciptanya hubungan yang saling menguntungkan di antara pihak-pihak yang bermuamalah sehingga terjauh dari perilaku zalim dan menzalimi.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah studi kasus, karena akan dilakukan penyelidikan mendalam (*indepth study*) mengenai suatu unit sosial sedemikian rupa sehingga menghasilkan gambaran yang terorganisasikan dengan baik dan lengkap mengenai unit sosial tersebut.<sup>20</sup> Adapun tempat pelaksanaannya di Koperasi Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Jl. Laksda Adisucipto Telp. (0274) 589247.

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitik*, yaitu menggambarkan dan menguraikan pelaksanaan sewa menyewa konter untuk usaha di Kopma UIN yang kemudian dianalisis menggunakan pendekatan hukum Islam.

<sup>19</sup> Syaifudin an-Nawawi, *Matan Arba'in an-Nawawi*, hadis ke-32 (Surabaya: al-Miftah, 676 H), hlm. 25.

<sup>20</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, cet. Ke-6 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005), hlm. 8.

### 3. Metode Pengumpulan Data

- a. Interview, merupakan metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab yang dikerjakan secara sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.<sup>21</sup> Dalam hal ini yaitu suatu usaha untuk mendapatkan data dengan cara mengadakan komunikasi secara langsung dengan pengurus, pengawas, serta penyewa konter. Dalam pelaksanaan wawancara, peneliti terlebih dahulu mempersiapkan bahan pertanyaan yang akan disampaikan, kemudian meminta pihak-pihak terkait untuk menjawabnya. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan seputar pelaksanaan sewa menyewa konter di Kopma UIN yang meliputi akad, hak dan kewajiban, mekanisme penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan pembayaran uang sewa dan lain sebagainya.
- b. Dokumentasi, yaitu mengumpulkan data dengan cara menelusuri dokumen-dokumen yang ada sangkut-pautnya dengan penelitian, sebagai pelengkap hasil penelitian.<sup>22</sup> Bentuknya berupa pengumpulan surat perjanjian, Peraturan Perusahaan Kopma (PPK), buku laporan tahunan (tahun buku 2002-2006), profil perusahaan dan bentuk dokumentasi pendukung lainnya.

---

<sup>21</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1986), hlm. 193.

<sup>22</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), hlm. 120.

#### 4. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif-yuridis, yaitu pendekatan masalah berdasarkan kepada teks-teks al-Qur'an, as-Sunnah dan kaidah-kaidah fiqhiyah, fatwa ulama serta undang-undang yang berlaku.

#### 5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deduktif yaitu pendekatan yang berangkat dari suatu kebenaran umum mengenai suatu teori yang dalam hal ini dalil al-Qur'an, kemudian mengkaitkannya pada pelaksanaan sewa menyewa konter untuk usaha di Kopma UIN berikut penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan pembayaran uang sewa

### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk memudahkan dan memberikan gambaran secara garis besar mengenai pembahasan dalam penelitian ini, maka penyusun menggunakan sistematika sebagai berikut:

*Bab Pertama*, adalah pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoretik dan metode penelitian.

*Bab Kedua*, mengulas tentang konsep sewa menyewa dalam hukum Islam. Pembahasan akad sewa meliputi pengertian akad, pengertian sewa menyewa (*ijārah*), macam-macam *ijārah*, hak dan kewajiban para pihak.

*Bab Ketiga*, menggambarkan tentang profil Kopma UIN yang meliputi sejarah dan perkembangannya, pembahasan praktek sewa menyewa konter untuk usaha di Kopma UIN meliputi isi akad sewa serta mekanisme penyelesaian masalah ketika terjadi keterlambatan dalam pembayaran uang sewa.

*Bab Keempat*, analisis hasil penelitian mengenai pelaksanaan sewa-menyewa konter di Kopma UIN, dengan sub tema pandangan hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa-menyewa konter, tanggung jawab masing-masing pihak, tindakan wanprestasi dan upaya penyelesaiannya.

*Bab Kelima*, adalah bagian penutup yang merupakan kesimpulan dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu, dalam bab ini juga berisi saran bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Mengenai pelaksanaan sewa menyewa konter untuk usaha di Kopma UIN, setelah penyusun memaparkan dan meneliti pelaksanaan kerjasama tersebut dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktek sewa menyewa konter yang terjadi di Kopma UIN dilakukan oleh dua belah pihak yang diawali dengan pembuatan akad sebagai bentuk pernyataan kerelaan keduanya. Besaran nilai sewa dan waktu pembayaran telah diketahui dan disepakati bersama oleh kedua belah pihak berikut dengan mekanisme pembayaran setiap bulannya.

Adanya manfaat yang didapatkan dan dirasakan oleh kedua belah pihak, dimana pihak penyewa dapat menggunakan konter yang disewa untuk menjual produk makanan dan minuman yang kemudian memperoleh keuntungan dari penjualan tersebut, sedangkan pihak Kopma UIN mendapatkan manfaat dengan mendapatkan omzet dari biaya sewa yang dibebankan kepada penyewa.

2. Ketika pihak penyewa melakukan keterlambatan dalam pembayaran uang sewa yaitu selambat-lambatnya pada tanggal 5 bulan berikutnya, maka pihak penyewa dibebankan denda sebesar Rp.30.000,- per bulan sekaligus diberikan surat peringatan pertama. Bila pada bulan berikutnya pihak penyewa masih melakukan keterlambatan, maka diberikan denda dengan

nominal yang sama dan diberikan surat peringatan kedua. Jika pada bulan ketiga, pihak penyewa masih juga terlambat, maka tetap dikenakan denda dan pihak Kopma UIN berhak untuk memutuskan hubungan kerjasama.

3. Dalam tinjauan hukum Islam pembebanan denda kepada seseorang yang benar-benar tidak mampu menunaikan kewajibannya diharuskan untuk memberikan penangguhan (*rescheduling*). Dalam draft perjanjian sewa menyewa konter di Kopma UIN, tidak terdapat pernyataan yang menyatakan tentang pemberian penangguhan tersebut. Dengan kata lain, bagi penyewa yang tidak mampu membayar uang sewa akan dikenakan denda langsung.

Dengan mendasarkan pada norma-norma Islam yang bersumber dari al-Qur'an, al-Hadis dan kaidah-kaidah fiqhiyah penyusun dapat menyimpulkan bahwa secara keseluruhan pelaksanaan sewa menyewa konter untuk usaha di Kopma UIN adalah sah menurut tinjauan hukum Islam. Hal ini didasarkan pada hasil penelitian penyusun yang menunjukkan bahwa adanya akad dalam perjanjian sewa menyewa konter yang dibuat atas kerelaan kedua belah pihak, adanya obyek sewa yang jelas dan terukur serta besaran biaya sewa yang ditetapkan. Namun demikian sebenarnya masih ada salah satu tuntunan ajaran Islam yang terlewatkan yaitu ketika terjadi keterlambatan pembayaran uang sewa, yang mana seharusnya pihak Kopma UIN tidak secara langsung menetapkan denda, melainkan dengan memberikan penangguhan terlebih

dahulu. Menurut penyusun, hal ini harus menjadi perhatian dalam pembuatan akad kedepan.

## **B. Saran**

Amanat Undang-undang Dasar menyatakan bahwa koperasi adalah sokoguru perekonomian nasional. Sebagai sokoguru perekonomian, sudah selainnya koperasi dapat dijadikan contoh dalam segala hal, baik mekanisme maupun perilaku perorangan yang menjalankan sistem tersebut. Namun masih disayangkan, di samping banyak koperasi yang tumbuh dan maju pesat, masih banyak koperasi yang jalan di tempat atau boleh dikatakan mati suri.

Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga, sebagai salah satu koperasi yang dimotori oleh mahasiswa sudah seharusnya dapat memberikan contoh sebagai koperasi yang maju dan berkualitas. Untuk itu, selama menjalankan proses penelitian khususnya dalam hal pengembangan Kopma UIN pasca menempati gedung *campus service center* (pusat pelayanan kampus) penyusun dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Secara teoritis, baik menurut tinjauan hukum Islam maupun Undang-undang yang berlaku di Indonesia, isi perjanjian sewa-menyewa konter di Kopma UIN tidak ada yang bertentangan. Hanya saja perlu adanya peninjauan kembali mengenai pemberlakuan denda langsung ketika penyewa terlambat melakukan pembayaran uang sewa, mengingat Islam memerintahkan untuk memberikan penangguhan apabila pihak penyewa

tidak bisa membayar uang sewa yang disebabkan oleh kondisi diluar batas kemampuannya.

2. Melakukan evaluasi terhadap penetapan biaya sewa, dengan cara melakukan komparasi biaya sewa kepada koperasi-koperasi lain yang setara atau kepada badan usaha lain yang ada di sekitar lokasi usaha.
3. Meninjau kembali format perjanjian sewa menyewa Kopma UIN dengan pihak kedua dengan mempertimbangkan status kepemilikan tanah dan gedung yang dimiliki oleh kampus UIN Sunan Kalijaga. Hal tersebut untuk memperjelas status akad dan memperjelas tentang siapa yang memiliki hak penuh untuk menyewakan kepada pihak lain.

## DAFTAR PUSATAKA

### A. Al-Qur'an dan Tafsir

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an al-Karim dan Terjemahnya*, Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Revisi terjemah oleh Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an Departemen Agama RI, Semarang: PT.

### B. Hadis

Syaifudin an-Nawawi, *Matan Arba'in Nawawi*, hadis ke-23 Surabaya: al-Miftah, 676 H

### C. Fiqh dan Ushul al-Fiqh

Assal, Ahmad Muhammad Al- dan Fathi Ahmad Abdul Karim, *Sistem, Prinsip dan Tujuan Ekonomi Islam*, alih bahasa Drs. H. Imam Saefudin, cet. ke-1, Bandung: Pustaka Setia, 1999.

Basyir, Ahmad Azhar, *Hukum Islam Riba Utang Piutang, Gadai*, cet. ke-2, Bandung: Al-Ma'arif, 1983

\_\_\_\_\_, *Asas-asas Hukum Mu'amalat*, Edisi Revisi, Yogyakarta: UII Press, 2000

Dahlan, Abdul Aziz, dkk, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 2, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2005

Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, cet. ke-1, edisi I, Jakarta Utara: PT Raja Grafindo Persada, 1993

Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, cet. ke-2, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Rusyd, Ibn al-Hafizh, *Bidayah al-Mujtahid wa an-Nihayah al-Muqtashid*, juz I, Beirut: Dar al-Fikr,

Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah untuk IAIN, STAIN, PTAIS dan Umum*, cet ke-1, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001

#### D. Kelompok Buku Lain

Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, cet. Ke-6, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1993

“Fatwa MUI,” [http://www.mui.or.id/mui\\_in/product\\_2/fatwa.php?id=64&pg=3](http://www.mui.or.id/mui_in/product_2/fatwa.php?id=64&pg=3), akses 1 Mei 2008

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1986.

Kadir, Abdul, *Hukum Perikatan*, cet. ke-3, Bandung: Alumni, 1982

Laporan Tahunan Koperasi Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2004, 2005, 2006

Magfirah, Esther Dwi, “*Upaya Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual-beli Barang (Studi Komparatif Ketentuan CISG dan KUH Perdata)*,” <http://www.solusihukum.com>, akses 3 Desember 2007

Muhamad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Internusa, 1990

Subekti dan Tjitro Sudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1999

Sulaiman, Tahir Abdul al-Muhsin, *Menanggulangi Krisis Ekonomi Secara Islam*, alih bahasa Anshari Umar Sitanggal, cet. ke-1, Bandung: Al-Ma'arif, 1985

Surat Perjanjian antara Pengelola Kopma dengan Penyewa Konter

Ya'kub, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, cet. ke-2, Bandung: Diponegoro, 1992

## LAMPIRAN

### TERJEMAHAN

Hlm	Footnote	Terjemah
BAB I		
2	2	Apakah mereka mempunyai sesembahan-sesembahan selain Allah yang mensyariatkan untuk mereka agama yang tidak diizinkan Allah? Sekiranya tak ada ketetapan yang menentukan (dari Allah) tentulah mereka telah dibinasakan. Dan sesungguhnya orang-orang yang zalim itu akan memperoleh azab yang amat pedih
5	7	Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.
9	12	Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu
11	16	Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis
12	18	Tidak diperbolehkan mencelakai dan dicelakai
BAB II		
19	6	Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan
23	9	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu
24	10	Menyewa untuk suatu kemaksiatan tidak boleh.
32	21	Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.
34	23	Oleh sebab itu, barangsiapa yang menyerang kamu, maka seranglah ia, seimbang dengan serangannya terhadapmu.
34	24	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali

		dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu
BAB IV		
48	1	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu
48	2	Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu
53	6	Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.
55	8	Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan.

## BIOGRAFI ULAMA

### 1. Ibnu Rusyd

Ibnu Rusyd, nama lengkapnya Abū al-Walid Muhammad bin Ahmad bin Muhammad, lahir di Cordoba pada 520 H./1126 M. dan wafat di Maroko pada 1198 M. Di Barat ia dikenal dengan nama Averoes. Dia adalah seorang dokter, ahli hukum, dan tokoh filsuf yang paling populer pada periode perkembangan filsafat Islam (700-1200). Di samping sebagai seorang yang paling otoritatif dalam fungsi sebagai komentator atas karya-karya filsuf Yunani Aristoteles, Ibnu Rusyd juga seorang filsuf muslim yang paling menonjol dalam usahanya mencari persesuaian antara filsafat dan syariat (*al-ittishāl bain al-hikmah wa al-syarī'ah*). Dia berasal dari lingkungan keluarga yang besar sekali perhatiannya terhadap ilmu pengetahuan. Ayah dan kakeknya pernah menjadi kepala pengadilan di Andalusia. Ia sendiri pernah menduduki beberapa jabatan, antara lain sebagai *qādlī* (hakim) di Sivilla dan sebagai *qādlī al-quḍlāt* (hakim agung) di Cordoba. Di samping itu, ia juga sangat aktif dalam kegiatan politik dan sosial. Sejak kecil ia telah mempelajari al-Qur'an, lalu mempelajari ilmu-ilmu keislaman seperti tafsir, hadis, fikih, dan sastra Arab. Kemudian ia mendalami ilmu matematika, fisika, astronomi, logika, filsafat, dan ilmu kedokteran. Oleh karena itu, wajar jika ia dikenal sebagai ahli dalam berbagai cabang ilmu pengetahuan.

### 2. Imam Nawawi

Imam Nawawi dijuluki dengan *al-imam al-hafizh al-Auhad* (satunya) *al-Qudwah* (tauladan) *Syaikh al-Islam* (syaikh islam) *ilmu awliya* (pemimpin para wali) *Muhyiddin* ( pemberi kehidupan agama) *Abu Zakariya* (Bapaknya Zakaria) Yahya bin Syaraf bin Muri Al-Khuzami Al-Hawaribi As-Syafi'i. Beliau lahir pada bulan Muharram tahun 631 H

Pada tahun 649, atau pada umur 10 tahun beliau berkelana menuju kota Damaskus dan tinggal di sana untuk menuntut ilmu, menghafal kitab *at-tanbih* dalam kurun waktu 4,5 bulan, menghafal kitab *al-Muhadzdzab* dalam kurun setengah tahun di hadapan gurunya al-Kamal bin Ahmad, kemudian menunaikan ibadah haji bersama orang tuanya dan tinggal di kota Madinah selama satu setengah bulan, dan menuntut ilmu di sana. Dikisahkan oleh Syaikh Abul Hasan bin Al-Atthar bahwa imam Nawawi setiap belajar 12 mata pelajaran dan menghafalnya di hadapan guru-gurunya dengan syarah yang begitu gamblang dan benar. Dua pelajaran pada kitab al-wasith, satu pelajaran kitab al-muhadzab, satu pelajaran pada kitab al-jam'u baina as-shahihain, satu pelajaran pada kitab shahih Muslim, satu pelajaran pada kitab al-Luma' karangan Ibnu Jana, satu pelajaran pada kitab ishlahul mantiq, satu pelajaran pada kitab tashrif, satu pelajaran pada kitab ushul fiqh, satu pelajaran pada kitab "Asmaur rijal", satu pelajaran pada kitab ushuluddin.

### **3. Ahmad Azhar Basyir**

Lahir pada tanggal 21 November 1928. Beliau alumnus PTAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 1956. Kemudian dilanjutkan dengan memperdalam studi bahasa Arab di Bagdad dan memperoleh gelar Master dari Universitas Kairo dalam Dirasah Islamiyah (Islamic Studies) tahun 1965.

Beliau adalah dosen tetap UGM, dosen luar biasa UMY, UII dan IAIN Sunan Kalijaga. Karya ilmiahnya adalah : *Asas-asas Hukum Muamalah, Hukum Islam Tentang Riba, Hutang Piutang dan Gadai, Falsafah Ibadah Dalam Islam, Hukum Waris Islam, Hukum Kewarisan Menurut Islam dan Adat, Hukum Perkawinan Islam*, dan lain-lain. Beliau wafat pada tanggal 28 Juni 1994 di RSUP Dr. Sardjito Yogyakarta, setelah dirawat 23 hari di PKU Muhammadiyah Yogyakarta

### **4. Drs. H. Rachmat Syafe'i**

Lahir di Limbangan – Garut pada tanggal 3 Januari 1952 dari ibu Siti Maesyaroh dan ayah H. O. Zakaria. Menamatkan Sekolah Dasar Negeri (SDN) di Garut tahun 1965, SLTP Garut tahun 1968, MAAIN Bandung tahun 1969, IAIN Gunung Djati tahun 1972, Al-Azhar Kairo tahun 1977-1979 , Cairo University (Jami'ah Al-Qahirah) dan Darul Ulum Jurusan Syari'ah Islamiyah tahun 1977-1979. Sempat mengikuti kursus International Language Institute (ILI) Kairo dan International Idioms Course (IIC) Kairo. Gelar Sarjana (S1) diperoleh di al-Azhar tahun 1974 dan IAIN Sunan Gunung Djati Bandung tahun 1984, gelar Master (S2) dan Doktor (S3) diperoleh di IAIN Syarif Hidayatullah Jakarta tahun 1988.

## LAMPIRAN

### DAFTAR NAMA KARYAWAN KOPMA UIN SUNAN KALIJAGA

#### **I. Unit Mini Market**

1. Mudjirah
2. Sumpana
3. Triana Dewi K
4. Siti Asiyah
5. Maryati Kamandani
6. Sumarni

#### **II. Unit Toko Buku**

1. Anjar Sasongko
2. Cahyati
3. Ari Buntari
4. Syaiful Anwar

#### **III. Unit Warparpostel**

1. Supriyadi
2. Endang
3. Yanti Widodo L
4. Darmadi

5. Guntoro
6. Tugi Wiyono

#### **IV. Unit Cafeteria**

1. Haryanto
2. Sarno Widodo
3. Kusminah
4. Sudarmi
5. Rini Puspa

#### **V. Bagian Administrasi**

1. Tusanti
2. Yubaidah
3. Siti Atiyah

#### **VI. Security**

1. Tumijo
2. Joko
3. Toha Maskuri
4. M. Najib

## LAMPIRAN

### HASIL WAWANCARA

1. Perangkat organisasi Kopma UIN Sunan Kalijaga adalah Rapat Anggota yang terdiri dari Rapat Anggota Tahunan (RAT) dan Rapat Anggota Luar Biasa (RALB). Sebagai manifestasi dari keputusan rapat anggota maka diangkatlah pengurus yang terdiri dari Ketua Umum, Bidang Administrasi dan Umum, Bidang Pengembangan Sumber Daya Anggota, Bidang Usaha dan Bidang Keuangan yang menjalankan seluruh kebijakan-kebijakan organisasi. Dalam bekerja sehari-hari pengurus dibantu oleh staf yang berjumlah dua orang pada setiap bidangnya. Sebagai fungsi kontrol pelaksanaan keputusan-keputusan rapat anggota, maka rapat anggota juga mengangkat dewan pengawas yang bertindak sebagai fungsi kontrol sekaligus sebagai fungsi audit internal organisasi.
2. Bentuk akad sewa-menyewa konter pada unit cafetaria dibuat oleh pihak Kopma UIN yang dalam hal ini bertindak sebagai pihak yang menyewakan. Ketika akan dilakukan penandatanganan kontrak kerjasama, pihak Kopma UIN memberikan gambaran secara jelas mengenai bentuk kerjasama, tempat konter berikut fasilitas yang diberikan serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Apabila pihak penyewa dapat menyanggupi ketentuan sewa-menyewa tersebut, maka kontrak kerjasama akan ditandatangani kedua belah pihak sebagai pertanda bahwa keduanya telah bersepakat.

3. Isi akad diantaranya meliputi identitas kedua belah pihak, ruang lingkup perjanjian, hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta sanksi-sanksi.
4. Hak yang didapatkan penyewa adalah mendapatkan ruang konter yang akan dipergunakan untuk usaha. Adapun hak yang didapatkan pihak Kopma UIN adalah menerima uang sewa setiap bulan sesuai waktu yang telah ditentukan.
5. Adapun masalah yang terjadi selama berlangsungnya kerjasama adalah tindakan wanprestasi berupa keterlambatan melakukan pembayaran uang sewa yang dilakukan oleh beberapa orang penyewa konter. Terhadap kasus ini, pihak Kopma UIN memberlakukan kebijakan denda dimana hal ini sudah diketahui oleh pihak penyewa pada saat penandatanganan kontrak kerjasama.
6. Pasca relokasi unit usaha Kopma UIN dari gedung lama ke gedung Campus Service Center (CSC), Kopma UIN Sunan Kalijaga menghentikan sementara operasionalisasi unit cafeteria. Hal ini dilakukan Karena tidak adanya tempat untuk unit ini. Namun demikian, pengurus Kopma UIN Sunan Kalijaga masih berupaya melakukan negosiasi dengan pihak kampus UIN Sunan Kalijaga untuk pengadaan tempat bagi unit cafeteria.

## CURRICULUM VITAE

Nama : Wira Sutirta  
Tempat/ Tgl. Lahir : Palembang, 1 Januari 1983  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Alamat : Jl. Angrek II/ 21 A RT. 25 Komp. PTPN VII  
UU. Cinta Manis, Ketiau, Kec. Lb. Keliat  
Kab. Ogan Ilir, Sumatera Selatan  
Telp. / HP : 0815 6844 8138  
e-mail : wirasutirta@yahoo.com  
Orang Tua :  
Ayah : Muhammad Nuh Saat  
Ibu : Hasriati  
Alamat : Jl. Angrek II/ 21 A RT. 25 Komp. PTPN VII  
UU. Cinta Manis, Ketiau, Kec. Lb. Keliat  
Kab. Ogan Ilir, Sumatera Selatan  
Pendidikan :  
1. TK PG. Cinta Manis, Sumsel, 1989  
2. SD PG. Cinta Manis, Sumsel, 1995  
3. MTs PPRU Sakatiga, Sumsel, 1998  
4. MAK PPRU Sakatiga, Sumsel, 2001  
5. STIDARU Sumsel, 2002  
6. UIN Sunan Kalijaga, 2008

Penyusun

( Wira Sutirta )