

**PEMBARUAN KONTRAK SEWA-MENYEWA *COUNTER HANDPHONE*
DI JOGJATRONIK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**



SKRIPSI

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

OLEH :

**NUGROHO SUSANTO
NIM : 11380095**

PEMBIMBING :

Dr. MOH. TAMTOWI, M.Ag

**MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
2015**

ABSTRAK

Jogjatronik merupakan instrumen bisnis yang menyediakan jasa yang salah satunya dalam hal penyewaan *counter* untuk para pengusaha *handphone*. Seiring perkembangannya, pada awal tahun 2013 manajemen Jogjatronik mengeluarkan kebijakan Sewa Jangka Panjang (SJP) sampai pada tahun 2031 sesuai dengan perjanjian BOT (*build operate transfer*) antara Jogjatronik dengan PD. Anindya Mitra Internasional yang merupakan perusahaan daerah Daerah Istimewa Yogyakarta. Perubahan ini terjadi atas respon terhadap situasi dan kondisi yang berkembang dan menjadi semakin kompleks.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan solusi mengenai adanya praktik sewa-menyewa *counter handphone* yang terjadi di Jogjatronik. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah mengenai pembaruan kontrak sewa-menyewa *counter handphone* di Jogjatronik dan latar belakang pemberlakuan pembaruan kontrak tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) dan bersifat deskriptif-analitis. Metode penelitian ini digunakan untuk bisa melihat secara holistik dan menganalisis pembaruan kontrak sewa-menyewa *counter handphone* di Jogjatronik menggunakan teori hukum Islam seperti akad, *ijārah*, *'illat* (motif), serta *maqāsid asy-syarī'ah* dalam hal pemeliharaan terhadap harta.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembaruan kontrak sewa-menyewa *counter handphone* di Jogjatronik termasuk dalam kategori akad yang sah namun tidak sempurna (نافذ غير تام). Jenis akad ini berada di luar 5 (lima) klasifikasi akad yang dikemukakan oleh Syamsul Anwar. Kesimpulan ini didasarkan pada rukun dan syarat akad yang sudah terpenuhi, namun terdapat potensi merugikan penyewa dalam hal penjaminan standar iklan dan promosi *brand* Jogjatronik yang tidak dicantumkan dalam klausul kontrak (akad). Pola pembayaran sewa menyewa terbagi menjadi 3 (tiga) pola yaitu tunai, tunai bertahap dan angsuran. Pada pola pembayaran tunai dan tunai bertahap sudah sesuai dengan hukum Islam. Namun pada pola pembayaran secara angsuran terdapat unsur bunga yang menjadikan pola ini *fasid*. Dalam aspek alasan hukum (*'illat*)nya, pembaruan kontrak yang berimbas pada pemberlakuan kebijakan sewa jangka panjang ini diperbolehkan karena tujuannya adalah untuk melengkapi fasilitas yang ada serta pemulihan kondisi keuangan manajemen yang diakibatkan oleh tingginya biaya *cash flow* di awal berdirinya Jogjatronik.

Kata Kunci: Pembaruan Kontrak, Sewa Jangka Panjang, Jogjatronik.

SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

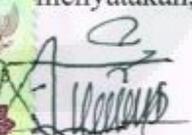
Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nugroho Susanto
NIM : 11380095
Jurusan : Muamalat
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Tempat, tanggal lahir : Pati, 4 Maret 1993
Alamat : RT. 005 RW. 001 Desa Wuwur, Kec. Gabus,
Kab. Pati

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **“Pembaruan Kontrak Sewa-Menyewa Counter Handphone di Jogjatronik dalam Perspektif Hukum Islam”** benar-benar asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta 15 Sya'ban 1436 H
2 Juni 2015 M

menyatakan,



Nugroho Susanto
NIM. 11380095

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal: Skripsi Saudara Nugroho Susanto

Kepada:

**Yth. Bapak Dekan
Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta**

Assalamu'alikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nugroho Susanto
NIM : 11380095
Judul : **“Pembaruan Kontrak Sewa-Menyewa Counter Handphone di Jogjatronik dalam Perspektif Hukum Islam”.**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Muamalat Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Yogyakarta 21 Sya'ban 1436 H
8 Juni 2015 M

Pembimbing,


Dr. MOH. TAMTOWI, M.Ag
NIP : 19720903 199803 1 004



PENGESAHAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Nomor: UIN.02/K.MU-SKR/PP.009/063/2015

Skripsi/ Tugas Akhir dengan judul:

“Pembaruan Kontrak Sewa-Menyewa *Counter Handphone* di Jogjatronik dalam Perspektif Hukum Islam”

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Nugroho Susanto

NIM : 11380095

Telah dimunaqasyahkan pada: Rabu, 17 Juni 2015

Nilai Munaqasyah : A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Program Studi Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

TIM MUNAQASYAH

Penguji I

Dr. Moh. Tamtowi, M.Ag

NIP. 199720903 199803 1 001

Penguji II

Drs. Moch. Sodik, S.Sos., M.Si

NIP. 19680416 199503 1 004

Penguji III

Zusiana Elly Triantini, S.HI., M.SI

NIP. 19820314 200912 2 003

Yogyakarta, 19 Juni 2015

Universitas Negeri Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Dekan



Dr. Swafiq Muhammad Hanafi, M. Ag.

NIP. 19670518 199703 1 003

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman Transliterasi Arab-Latin ini merujuk pada SKB Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI, No : 158/1987 dan 0543b/U/1987, tertanggal 22 Januari 1987.

A. Konsonan Tunggal

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda.

Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ṣa	Ṣ	Ès (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ḥa (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	Eṣ (dengan titik di bawah)
ض	Ḍaḍ	Ḍ	Ḍe (dengan titik di bawah)

ط	Ṭ	Ṭ	Ṭe (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Ẓet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	... ‘ ...	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
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	<i>Hamzah</i>	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau *ḥarakat*, transliterasi sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>Fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U	U

Contoh :

كَتَبَ - *Kataba*

فَعَلَ - *Fa'ala*

زَكَرَ - *Žukira*

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara *ḥarakat* dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ي.....َ	<i>Faḥah</i> dan <i>ya</i>	Ai	a dan i
و.....َ	<i>Faḥah</i> dan <i>wau</i>	Au	a dan u

Contoh :

كَيْفَ - *Kaifa*

هَوَّلَ - *Haula*

C. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa *ḥarakat* dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda yaitu :

<i>Ḥarakat</i> dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
ي.....َ	<i>Faḥah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā	a dan garis di atas
ي.....ِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī	i dan garis di atas
و.....ُ	<i>Ḍammah</i> dan <i>wau</i>	Ū	u dan garis di atas

D. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu :

1. *Ta marbūṭah* hidup

Ta *marbūṭah* yang hidup atau mendapat *ḥarakat fathah, kasrah,* dan *ḍammah*, transliterasinya adalah / t /.

2. *Ta marbūṭah* mati

Ta marbūṭah mati atau mendapat *ḥarakat sukun*, transliterasinya adalah /h/.

3. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* /h/.

Contoh :

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ - *Rauḍah al-Aṭfāl*

طَلْحَةَ - *Ṭalḥah*

E. Syaddah (*Tasydīd*)

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda *tasydīd* . Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh :

رَبَّنَا - *Rabbanā*

F. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu : ال . namun, dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan

antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*.

1. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf / l / diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung / hubung.

Contoh :

الرَّجُلُ - *ar-Rajul*

الشَّمْسُ - *asy-Syams*

الْبَدِيعُ - *al-Badi'*

الْقَلَمُ - *al-Qalam*

G. Hamzah

Dinyatakan di depan daftar transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di

tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

1. *Hamzah* di awal :

أَمْرٌ - *umirtu*

أَكَلَ - *akala*

2. *Hamzah* di tengah :

تَأْخُذُونَ - *ta'khuzūn*

تَأْكُلُونَ - *ta'kulūn*

3. *Hamzah* di akhir :

شَيْءٌ - *syai'un*

النَّوْءُ - *an-nau'*

H. Huruf Kapital

Meskipun dalam tulisan Arab tidak mengenal huruf capital, namun dalam transliterasi ini penulis menyamakannya dengan penggunaan dalam bahasa Indonesia yang berpedoman pada EYD yakni penulisan huruf kapital pada awal kalimat, nama diri, setelah kata sandang “al” dan lain-lain.

MOTTO

Ramalan masa depan yang paling logis adalah usaha nyata yang dilakukan sekarang.



PERSEMBAHAN

.....

Karya ini saya persembahkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa Allah SWT, semoga bisa bernilai manfaat untuk sesama atas ilmu yang dilimpahkan-Nya.

Kepada Emak Siti Fatonah dan Bapak Sunawi (alm).

Mas Darmanto, Mas Ali dan yang paling bungsu Joko Susilo.

Bpk. KH. Samu'in dan Bpk. Agus Sukoco.

Kepada sahabat dan UIN Sunan Kalijaga.



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين و الصلاة والسلام على أشرف الانبياء والمرسلين وعلى اله و أصحابه أجمعين. أشهد أن لا اله إلا الله وحده لا شريك له و أشهد أن محمدا عبده و رسوله

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan petunjuk-Nya. Atas ridha-Nya penyusun dapat menyelesaikan karya ilmiah (skripsi) yang berjudul “Pembaruan Kontrak Sewa-Menyewa *Counter Handphone* di Jogjatronik dalam Perspektif Hukum Islam”. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa risalah pencerahan menuju kepada transformasi akhlak yang lebih baik.

Penyusun menyadari bahwa karya ini jauh dari kesempurnaan. Maka dari itu, kritik dan saran dari para pembaca selalu penyusun nanti dan terima dengan lapang dada. Harapan penyusun, karya sederhana ini bisa menjadi manfaat bagi pembaca dan insan akademik lainnya. Ucapan terima kasih penyusun sampaikan kepada semua pihak yang membantu dalam penyusunan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA., Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag., selaku Ketua Jurusan Muamalat Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

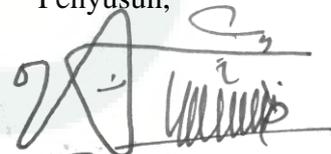
4. Bapak Dr. Moh. Tamtowi, M.Ag., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan sumbangan ilmu, motivasi dan arahan selama masa bimbingan skripsi.
5. Bapak Drs. Mochamad Sodik, S.Sos., M.Si., selaku dosen pembimbing akademi, terima kasih atas bimbingannya selama ini.
6. Segenap dosen dan staf Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Ibu Siti Fatonah dan bapak Sunawi (alm) yang telah mengajarkan makna kehidupan serta senantiasa menyelipkan doa untuk penyusun serta kakak dan adik penyusun yang walaupun tidak punya banyak waktu untuk berkumpul tetapi tetap mengajarkan semangat perjuangan dalam memberikan makna bagi hidup.
8. Bapak KH. Samu'in dan Bapak Agus Sukoco, terimakasih telah memberikan kesempatan untuk belajar di Jogja dengan segala sumbangsih dalam bentuk materiil maupun non-materiil.
9. Bapak Selamat Nursanto., S.Pd., yang telah memberikan arahan, bimbingan dan solusi terhadap segala keluhan-kesah penyusun. Serta staf Lembaga Ombudsman (LO) DIY yang selalu menyumbangkan pemikiran kritisnya.
10. Bapak Adi, Ibu Etiek, Mbak Erna dan Mbak Andini serta keluarga besar Jogjatronik, terima kasih atas kesempatan untuk melakukan penelitian di Jogjatronik serta telah kooperatif dalam membantu penyediaan data.

11. Sahabat-sahabat, Ajis, Lusi, Eka, Urfi, Alvian, Om Ibnu, Andree, Amin, Ahlan, Hasbi, Mas Ali, Bayu, Panjul, Ulin, Dimas dan semua angkatan Muamalat 2011, terima kasih sudah hadir bersama dalam proses menuju ilmu.
12. Keluarga besar Bapak Agung Wibowo dan Ibu Lusiania Kurnianti, terimakasih telah memberikan banyak pengalaman dan petuah tentang perjuangan.
13. Rekan-rekan alumni MA. Raudlatusy Syubban di Jogja, Gus Umam, Kang Arif, Mbak Muslihah, Mas Zeni dan Bain.
14. Semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan kepada penyusun sehingga skripsi dapat terselesaikan dengan lancar.

Penyusun hanya bisa mendo'akan semoga semua yang telah membantu penyusunan skripsi ini bernilai ibadah atas perjuangan menuju ilmu.

Yogyakarta, 2 Juni 2015

Penyusun,



Nugroho Susanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	xii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	xiii
KATA PENGANTAR	xiv
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoretik	9
F. Metode Penelitian	21
G. Sistematika Pembahasan.....	24
BAB II KONTRAK DAN SEWA-MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM ...	26
A. Kontrak dalam Hukum Islam.....	26
1. Devinisi.....	26

2. Asas-Asas.....	27
3. Rukun dan Syarat.....	31
4. Macam-Macam Akad.....	32
5. Multi Akad.....	38
6. Akibat Hukum Kontrak.....	44
7. Berakhirnya Kontrak.....	46
B. Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam.....	47
1. Definisi.....	47
2. Syarat dan Rukun Sewa-Menyewa.....	48
3. Berakhirnya Sewa-Menyewa.....	51
C. Konsep <i>'Illat dalam Maqāṣid asy-Syarī'ah</i>	52
BAB III GAMBARAN UMUM JOGJATRONIK DAN MEKANISME	
KONTRAK SEWA-MENYEWA <i>COUNTER HANDPHONE</i>	58
A. Profil Jogjatronik.....	58
B. Visi dan Misi Jogjatronik.....	60
C. Jenis Usaha Jogjatronik.....	60
D. Struktur Organisasi Jogjatronik.....	61
E. Kategori Penyewa.....	62
F. Mekanisme Sewa-Menyewa <i>Counter Handphone</i> di Jogjatronik.....	62
G. Motif Pembaruan Kontrak Sewa-Menyewa.....	78
BAB IV ANALISIS PEMBARUAN KONTRAK SEWA-MENYEWA	
<i>COUNTER HANDPHONE DI JOGJATRONIK DALAM</i>	
<i>PERSPEKTIF HUKUM ISLAM</i>	81

A. Pembaruan Kontrak Sewa-Menyewa.....	82
1. Rukun dan Syarat	83
2. Keabsahan Akad	84
3. Asas-Asas.....	85
4. Pola Pembayaran Angsuran	89
5. Tinjauan <i>Maqāṣid asy-Syarī'ah</i>	90
B. Motif Pembaruan Kontrak Sewa-Menyewa.....	93
1. Devisit Keuangan	94
2. Penambahan Fasilitas	94
BAB V PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bisnis merupakan salah satu aspek kehidupan yang mengalami perubahan dan perkembangan yang relatif signifikan. Kedinamisan yang begitu tinggi memaksa para pelaku usaha untuk melakukan segala strategi demi merebut pasar sebanyak-banyaknya. Hal ini dilakukan untuk mencapai tujuan dilakukannya suatu kegiatan usaha yaitu untuk mendapatkan keuntungan dari usaha yang telah dijalankan. Kreasi dan inovasi merupakan suatu keniscayaan yang harus dilakukan demi mempertahankan eksistensi usaha yang dijalankan.

Ketika para pelaku usaha saling berusaha untuk memenangkan pasar, maka konsekwensi logis dari adanya keinginan tersebut adalah tingginya tingkat persaingan usaha yang terjadi di dalamnya. Persaingan adalah sesuatu yang wajar terjadi bahkan harus ada dalam proses berbisnis. Persaingan pada masa kini bukan lagi diartikan sebagai upaya untuk menjatuhkan kompetitor dengan cara yang tidak dibenarkan, tetapi harus diartikan sebagai upaya untuk menawarkan produk maupun jasa secara lebih baik, lebih inovatif dan lebih kreatif. Jika hal ini dilakukan, bukan hanya konsumen yang akan diuntungkan tetapi juga membuat para pelaku usaha lebih kuat dalam menghadapi persaingan yang jauh lebih ketat dimasa mendatang.

Melihat begitu luasnya pengaruh dunia bisnis dalam kelangsungan hidup banyak orang, tentunya dibutuhkan peran pemerintah dalam memberikan batasan dan aturan supaya kegiatan bisnis ini bisa berjalan seperti yang diharapkan. Salah satu aturan umum yang ada tercantum dalam KUHPerdara yang secara umum mengakomodir aturan mengenai hubungan atau transaksi keperdataan termasuk di dalamnya mengenai hukum tentang kontrak. Berbicara mengenai hukum kontrak maka harus berdasar pada asas, prinsip dan spirit kontrak itu sendiri.

Asas-asas hukum kontrak tidak dapat dipisahkan satu sama lain, karena keberadaannya yang mandiri dan berdiri satu sama lain, serta saling mengisi dan melengkapi suatu kontrak. Bekerjanya asas-asas hukum kontrak berlandaskan fungsi *check and balances system*, sehingga menjangkau secara prinsipil, para pihak bebas membuat kontrak, menentukan bentuk dan isinya, serta melangsungkan proses pertukaran hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan masing-masing.¹

Demikian pula dalam hukum Islam, terdapat serangkaian aturan yang mengatur mengenai interaksi antar manusia, termasuk di dalamnya adalah aspek bisnis yang meliputi diantaranya adalah sewa, kontrak dan lain sebagainya. Aspek ini disebut dengan muamalat. Muamalat adalah aspek hukum Islam yang ruang lingkupnya luas. Pada dasarnya aspek hukum Islam yang bukan termasuk kategori ibadah, seperti shalat, puasa

¹ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), hlm. 76.

dan haji dapat disebut sebagai muamalat. Karena itu, masalah perdata dan pidana pada umumnya digolongkan pada bidang muamalat. Namun dalam perkembangan selanjutnya, hukum Islam dalam bidang muamalat dapat dibagi dalam dua garis besar yaitu *munakahat* (perkawinan), *jinayat* (pidana) dan muamalat dalam arti khusus yang berkaitan dengan bidang ekonomi dan bisnis dalam Islam.² Sewa menyewa di dalam hukum Islam disebut dengan istilah *ijarah* yang diartikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Nabi Muhammad SAW secara implisit membolehkan praktik sewa-menyewa ini dalam sabdanya:

أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه³

Pada dasarnya, baik ketentuan hukum Islam maupun ketentuan hukum positif Indonesia, tentu memiliki tujuan yang tidak jauh berbeda, dalam konteks ini diantaranya adalah untuk menciptakan praktik berbisnis yang berkeadilan.

Seiring dengan kemajuan dan perkembangan kegiatan usaha, sewa menyewa perlahan menjadi kebutuhan bagi sebagian orang. Termasuk kebutuhan terhadap sewa-menyewa tempat usaha. Kebutuhan ini bisa terjadi dikarenakan berbagai hal, salah satunya adalah keterbatasan akan kemampuan finansial untuk memenuhi kebutuhan usaha secara mandiri.

² Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 1.

³ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 182.

Maka dari itu, sewa dianggap sebagai solusi tepat untuk menjaga kegiatan usaha tetap berjalan. Peluang ini ditangkap dengan baik oleh sebagian pemilik modal untuk merespon kebutuhan masyarakat akan tempat untuk memasarkan produk maupun jasa, dalam hal ini adalah penyewaan *counter handphone*.

PT. Kaidi Indojoya yang bekerja sama dengan PT. Salinmas untuk membentuk usaha dalam aspek penyediaan tempat pemasaran menggunakan sistem sewa yang menggunakan nama Mall Jogjatronik yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso No. 75 Kota Yogyakarta. Seiring berjalannya waktu, Jogjatronik mendapatkan perhatian tersendiri bagi kalangan pelaku usaha, khususnya bagi pelaku usaha yang memerlukan jasa persewaan tempat pemasraan. Hal ini yang kemudian membawa Jogjatronik tetap eksis sampai saat ini.

Sebagai instrumen bisnis, Jogatronik juga tidak lepas dari orientasi untuk mendapatkan laba seperti halnya instrumen bisnis yang lain. Orientasi ini yang melatarbelakangi diterapkannya pembaruan kontrak sewa yang ditetapkan oleh pihak pimpinan sebagai respon dari kerugian yang dialami selama beberapa tahun belakangan. Sewa-menyewa yang dahulu menggunakan pola pembayaran dalam tiap-tiap bulan, sekarang tidak lagi diterapkan. Awal tahun 2014 Jogjatronik telah menerapkan kebijakan sewa jangka panjang yang diberlakukan kepada para penyewa *counter handphone* yaitu mencapai jangka waktu 17 (tujuh belas) tahun terhitung mulai awal tahun 2014 hingga tahun 2031. Aplikasi sistem sewa

jangka panjang ini tidak harus dibayarkan secara penuh diawal kesepakatan, melainkan bisa dilakukan pelunasan secara berjangka dalam kurun waktu 6 (enam) tahun terhitung mulai awal kesepakatan dibuat oleh pihak pemilik dengan penyewa.⁴

Pembaruan kontrak ini tidak akan menjadi permasalahan jika penyewa lama adalah masyarakat dengan kekuatan ekonomi menengah ke atas, dengan modal yang besar tentu hal ini tidak akan berimbas buruk. Pada kenyataannya tidak semua penyewa lama bisa memperpanjang sewa dengan ketentuan yang baru dikarenakan kekuatan modal yang kecil. Disinilah letak permasalahan yang ditimbulkan oleh pemberlakuan kebijakan sewa jangka panjang ini yaitu ketidaksamaan kemampuan finansial para penyewa dalam mengikuti pembaruan kontrak yang berimbas pada penerapan sewa jangka panjang. Penyewa lama yang tidak dapat memperpanjang sewa dengan segala ketentuannya, cenderung akan memilih untuk mengorbankan pasar (*market*) dari produk miliknya yang sudah sejak sekian lama dibangun di Jogjatronik, kemudian memutuskan untuk pindah dan kembali bekerja keras untuk membangun pasar di tempat yang baru.

Mengacu pada latar belakang masalah ini, penyusun mengangkat penelitian skripsi dengan judul “Pembaruan Kontrak Sewa *Counter Handphone* di Jogjatronik dalam Perspektif Hukum Islam”. Dengan pengertian bahwa pembaruan dalam penelitian ini yang dimaksud dengan

⁴ Wawancara dengan Etiek Meilani, Staf Bagian Legal, Jogjatronik, Yogyakarta, pada tanggal 9 april 2015.

pembaruan kontrak adalah pembaruan kontrak yang dilakukan setelah jangka waktu kontrak yang lama sudah selesai.

B. Pokok Masalah

Dari penjelasan diatas, terdapat beberapa pokok masalah yang diangkat penyusun yaitu :

- a. Bagaimana pembaruan kontrak sewa-menyewa *counter handphone* di Jogjatronik dalam perspektif Hukum Islam?
- b. Apa motif yang mendorong diterapkannya pembaruan kontrak sewa-menyewa *counter handphone* yang ada di Jogjatronik dalam perspektif Hukum Islam?

C. Tujuan dan Kegunaan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme pembaruan kontrak sewa-menyewa *counter handphone* pada Jogjatronik Mall.
2. Untuk mengetahui motif apa saja yang mendorong dikeluarkannya kebijakan pembaruan kontrak.
3. Untuk mengetahui perspektif hukum Islam tentang mekanisme sewa-menyewa yang ada pada Jogjatronik Mall.

Harapan penyusun dengan dilakukannya penelitian ini bermanfaat untuk:

1. Menambah wawasan penyusun tentang sewa-menyewa dalam hukum Islam.

2. Menambah perbendaharaan kajian ilmu keislaman khususnya mengenai kemuamalahan dalam bidang sewa menyewa.
3. Menawarkan konsep etika bisnis yang sesuai dengan hukum Islam.

D. Telaah Pustaka

Terdapat beberapa karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan pokok bahasan penyusun, seperti karya Sri Winarni yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Tempat Berjualan (Studi Kasus di Pasar Klitikan Jalan Mangkubumi Daerah Istimewa Yogyakarta)”. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa kegiatan sewa tersebut sah menurut hukum Islam.⁵

Karya dari Umam yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Counter di Pamella Yogyakarta”. Penelitian menghasilkan kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa menyewa di Pamella Yogyakarta baik mengenai syarat, rukun, hak dan kewajiban para pihak serta ketentuan-ketentuan lain adalah sah menurut hukum islam.⁶

Karya dari Chairur Rozikin yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta”. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa praktik sewa menyewa yang dimaksud dalam obyek penelitian dinyatakan

⁵ Sri Winarni, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Tempat Berjualan (Studi Kasus di Pasar Klitikan Jalan Mangkubumi Daerah Istimewa Yogyakarta)” *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

⁶ Nur Ahmad Saiful Umam “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Counter di Pamella Yogyakarta,” *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2006.

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.⁷

Karya dari Dewi Maryam dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta (Kasus Antara Tahun 2002-2004)”. Penelitian ini secara eksplisit membahas mengenai kasus wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa maupun pemilik obyek sewa yang ada di CV. Alam Persada Mandiri. Pada akhirnya menghasilkan kesimpulan bahwa kedudukan CV. Alam Persada Mandiri sebagai mediator tidak dilarang serta isi dari perjanjian sewa menyewa ruko tidak bertentangan dengan hukum islam.⁸

Karya Andyatma yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Laptop Rusak di Yogyakarta (Studi Kasus di Jogjatronik dan Sapen)”. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa pembelian laptop rusak yang dilakukan oleh sebagian pemilik toko laptop di Jogjatronik tersebut merupakan salah satu praktik perdagangan yang tidak dibenarkan dalam hukum Islam. Hal tersebut dikarenakan bertentangan

⁷ Chairur Razikin, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta,” *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013.

⁸ Dewi Maryam, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta (Kasus Antara Tahun 2002-2004),” *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

dengan keabsahan suatu akad yaitu asas *al-bir wa at-taqwa wa asas 'adamu al-ġarār*.⁹

Karya Misbahul Fata dengan judul “Praktek *Banggal* Handphone di Jogajtronik dalam Perspektif Etika Bisnis Islam”. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa praktik *banggal* handphone di Jogajtronik sesuai dengan hukum Islam dan tidak melanggar kaidah etika bisnis Islam.¹⁰

Berdasar pada kajian pustaka yang dilakukan oleh penyusun, penelitian ini memiliki perbedaan mendasar dengan penelitian lain sebelumnya, yaitu mengenai pembaruan kontrak sewa menyewa *counter handphone* di Jogajtronik.

E. Kerangka Teoretik

1. Sewa dalam Hukum Islam

Secara *luġawi* ijarah berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Maksud dari manfaat tersebut adalah sebuah benda yang memiliki nilai guna, dan setelah

⁹ Muhammad Farid Andyatma, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Laptop Rusak di Yogyakarta (Studi Kasus di Jogajtronik dan Sapen)”, *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2011.

¹⁰ Misbahul Fata, “Praktek *Banggal* Handphone di Jogajtronik dalam Perspektif Etika Bisnis Islam”, *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009.

digunakan barang dari benda tersebut masih utuh. Maka tidak boleh menyewakan sebuah benda yang setelah digunakan nilai guna dari benda tersebut habis.¹¹

Ijarah berasal dari kata *al ajru* yang berarti *al 'iwaḍu* atau berarti ganti, dalam pengertian syara', ijarah adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Beberapa ayat al-Qur'an secara tersurat memperkenankan akad sewa ini:

فإن أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَنَاتَوْهِنَّ أَجُورَهُنَّ¹²

Secara yuridis agar perjanjian sewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memnuhi rukun dan syarat-syaratnya. Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Rukun sewa-menyewa terdiri dari adanya para pihak sebagai subyek hukum (penyewa dan yang menyewakan), terdapat barang yang disewakan, dan harus ada ijab-qabul dari para pihak tersebut. Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹³

a. *Mukjir dan mustakjir* telah *tamyiz*

¹¹ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 179.

¹² At-Talaq (65): 6.

¹³ Abdul Ghafur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), hlm. 69.

- b. Mukjir adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (*waṣī*) untuk bertindak sebagai wali.
- c. Masing-masing rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.
- d. Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan
- e. Obyek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya atau mempunyai nilai manfaat
- f. Obyek sewa-menyewa dapat diserahkan
- g. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama
- h. Harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.

Dengan dipenuhinya rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian/ akad ijarah tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Konsekwensi yuridis atas perjanjian yang sah, ialah bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

2. Kontrak dalam Hukum Islam

Dalam fikih muamalat, pengertian kontrak/ perjanjian masuk dalam bab pembahsan tentang akad. Pengertian akad (*al-'aqd*) secara bahasa dapat diartikan sebagai perikatan/ perjanjian.¹⁴

¹⁴ Burhanudiin S, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta:BPFE-Yogyakarta, 2009), hlm 12.

Berbeda dengan istilah lainnya, asal usul istilah akad memiliki akar kata yang kuat di dalam al-Qur'an, misalnya firman Allah SWT:

ياايها الذين امنوا اوفوا بالعقود¹⁵

واوفوا بالعهد ان العهد كان مسئولا¹⁶

Berdasarkan kutipan ayat-ayat tersebut, meskipun dijumpai istilah *al-'aqd* dan *al-ahd* yang memiliki hubungan makna dengan hukum kontrak syari'ah, namun yang lazim digunakan dalam fikih muamalah adalah kata *al-'aqd*. Menurut para fuqaha, pengertian *al-'aqd* adalah perikatan yang ditetapkan melalui ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya.¹⁷

Apabila digali dari sumber syariat, keberadaan asas-asas yang terkait dengan hukum kontrak jumlahnya sangatlah beragam, misalnya:¹⁸

a) *Asas 'Ibādah* (Asas Diniatkan Ibadah)

Hakekat kehidupan manusia adalah untuk beribadah kepada Allah.

وما خلقت الجن و الانس الا ليعبدون¹⁹

¹⁵ Al-Maidah (5): 1.

¹⁶ Al-Isra' (17): 34.

¹⁷ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE, 2009), hlm. 42.

¹⁸ *Ibid.*

Dengan demikian adanya keyakinan terhadap unsur ketuhanan dalam aspek ibadah, merupakan hal yang prinsip dalam Islam. Keberadaan asas inilah yang menjadi perbedaan mendasar antara hukum kontrak syari'ah dengan hukum kontrak lainnya.

b) Asas Ḥurriyyah at-Ta'āqud (Asas Kebebasan Berkontrak)

Pengertian asas kebebasan berkontrak dalam Islam ialah kebebasan yang bersifat terikat dengan hukum syara'. Jadi, kebebasan dalam menentukan kontrak di sini dibatasi oleh syariat secara umum.

c) Asas al-Musāwah (Asas Persamaan)

Dalam memenuhi kebutuhan hidup, Allah telah melebihkan sebagian kamu dari sebagian yang lain dalam hal rezeki. Namun hikmah dari adanya perbedaan tersebut ialah agar di antara mereka saling membutuhkan kerja sama (Az Zukhruf: 32) dengan adanya perilaku saling membutuhkan, maka setiap manusia memiliki kesamaan hak untuk mengadakan perikatan.

d) Asas at-Tawāzun (Asas Keseimbangan)

Asas keseimbangan pada akad terkait dengan pembagian hak dan kewajiban. Misalnya adanya hak

¹⁹ Az-Zāriyat (51): 56.

mendapatkan keuntungan dalam investasi, berarti harus disertai dengan kewajiban menanggung risiko.

e) *Asas al-Maṣlaḥah* (Asas Kemaslahatan)

Pengertian maslahat dalam Islam meliputi dimensi dunia dan akhirat. Untuk mencapai kemaslahatan dan mencegah kemudharatan, dalam fikih dijumpai adanya hak khiyar.²⁰

f) *Asas al-Amānah* (Asas Kepercayaan)

Seperti halnya terkandung dalam al-Qur'an:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا²¹

g) *Asas al-'Adālah* (Asas Keadilan)

Para pihak yang melakukan akad penyusunan kontrak, wajib berpegang teguh pada asas keadilan.²²

Karena dengan berbuat adil, maka seseorang tidak akan berlaku zalim terhadap orang lain.

h) *Asas ar-Riḍā* (Asas Keridhaan)

Apabila dalam transaksi tidak terpenuhi asas ini, maka sama artinya dengan memakan harta dengan cara batil. Allah SWT berfirman:

²⁰ Khiyar ialah hak yang memberikan opsi para pihak untuk meneruskan atau membatalkan akad karena adanya sebab yang merusak keridhaan.

²¹ An-Nisā' (4): 58.

²² Asas keadilan ialah suatu asas yang menempatkan segala hak dan kewajiban berdasarkan pada kebenaran hukum syara'.

يأبها الذين ءامنوا لاتأكلوا أموالكم بينكم بالباطل²³

i) *Asas al-Kitābah* (Asas Tertulis)

Kontrak merupakan perjanjian/ perikatan yang dibuat secara tertulis. Dalam islam juga dikenal asas tertulis ini sebagaimana termaktub dalam firman Allah SWT:

يأبها الذين ءامنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى

فاكتبوه²⁴

j) *Asas aṣ-Ṣiddīq* (Asas Kejujuran)

Kejujuran merupakan hal yang prinsip bagi manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam penyusunan kontrak muamalat. Jika kejujuran tidak diamalkan dalam penyusunan kontrak, maka akan merusak keridhaan.

k) *Asas Iktikad Baik*

Asas iktikad baik ini muncul dari pribadi seseorang sebagaimana yang telah diniatkan. Dalam pandangan islam, niat merupakan prinsip mendasar terkait dengan unsur kepercayaan sebelum melakukan amal perbuatan.

Klasifikasi akad dilihat dari sah dan tidaknya adalah sebagai berikut:²⁵

²³ An-Nisā' (4): 29.

²⁴ Al-Baqārah (2): 282.

a. Batil

Kata batil dalam bahasa Indoseia berasal dari kata arab *baṭil*, yang secara leksikal berarti sia-sia, hampa, tidak ada substansi dan hakikatnya. Akad batil adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad. Akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar'i dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apapun. Apabila telah dilaksanakan oleh para pihak maka akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakannya. Akad batil ini tidak perlu di-*fasakh* karena akad ini sejak semula adalah batal dan tidak pernah ada.

b. Fasid

Kata *fasid* berasal dari kata arab dan merupakan kata sifat yang berarti rusak. Akad *fasid* menurut ahli-ahli hukum Hanafi adalah akad yang menurut syara' sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Perbedaannya dengan akad batil adalah bahwa akad batil tidak sah baik pokok maupun sifatnya. Yang dimaksud dengan pokok adalah rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad, dan yang dimaksud dengan sifat adalah syarat keabsahan akad. Akad

²⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi tentang Teori Akad dalam Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 242-260.

fasid ini dapat diatur atau disahkan dengan menghilangkan penyebab ketidakteraturan yang ada.²⁶

c. Maukuf

Kata maukuf berasal dari kata arab *mauqūf* yang berarti terhenti, tergantung atau dihentikan akad maukuf adalah akad yang sah dan karena sudah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya maupun syarat keabsahannya, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan. Sebab belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya adalah karena syarat dapat dilaksanakan akibat hukumnya belum terpenuhi, yaitu adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan dan adanya kewenangan atas obyek akad.

d. *Nāfiẓ Ġair Lāzim*

Nāfiẓ adalah kata arab yang belum terserap ke dalam bahasa Indonesia, dan secara harfiah berarti berlaku, terlaksana, menembus. Akad ini adalah lawan dari akad maukuf yang akibat hukumnya terhenti dan belum dapat dilaksanakan karena para pihak yang membuatnya tidak memenuhi salah satu syarat dalam berlakunya akibat hukum secara langsung, yaitu memiliki kewenangan atas tindakan dan atas obyek akad.

²⁶ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm. 187.

Namun di sisi lain, meskipun para pihak telah memenuhi dua syarat tersebut sehingga akadnya telah *nāfiẓ* (dapat dilaksanakan akibat hukumnya), masih ada kemungkinan bahwa akad tersebut belum mengikat secara penuh oleh karena masing-masing pihak atau salah satunya mempunyai apa yang disebut dengan hak khiyar atau memang karena sifat aslinya dari akad itu memang tidak mengikat penuh.

Pada dasarnya suatu perjanjian (akad) apabila telah dibuat secara sah dan telah memenuhi syarat berlakunya akibat hukum akad, maka akad tersebut mengikat secara penuh dan tidak boleh salah satu pihak membatalkannya secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain.

e. *Nāfiẓ Lāzim*

Akad *Nāfiẓ Lāzim* adalah akad sudah dilaksanakan akibat hukumnya dan telah mengikat secara penuh. Hal ini berarti sudah sempurna juga rukun-rukun dan syarat-syarat akad itu sendiri.

3. Konsep 'Illat dalam *Maqāṣid asy-Syarī'ah*

Seiring berjalannya waktu, perubahan demi perubahan terjadi dalam hampir semua aspek kehidupan, termasuk dalam praktik sewa-menyewa. Ada berbagai inovasi serta fenomena yang

pada zaman Nabi maupun zaman Sahabat belum pernah terjadi. Seperti halnya menyewakan tempat untuk melakukan kegiatan perdagangan dan pemasaran, tetapi kemudian dengan sepihak pemilik obyek sewa menghentikan kesepakatan sewa-menyewa dan menggunakan obyek sewa yang sudah terbentuk pangsanya sebagai tempat usaha pribadi. Terjadinya suatu perkembangan dan perubahan tentu dilatarbelakangi oleh alasan atau motif (*'illat*) tertentu. Perkembangan praktik sewa ini tentu membutuhkan respon dari kalangan ulama kontemporer dalam memberikan ketentuan hukumnya agar bisa menjaga fikih tetap bersifat adaptif dengan perkembangan zaman.

Perubahan hukum dalam Islam merupakan hal yang biasa karena perbedaan faktor internal maupun eksternal. Para fuqaha juga telah menyusun kaidah sebagai dasar bagi terjadinya perubahan hukum. Kaidah tersebut antara lain:

الحكم يدور مع علته وجودا و عدما.²⁷

تغير الاحكام بتغير الازمان و الامكان²⁸

Kedua kaidah tersebut intinya menyatakan bahwa perubahan hukum dapat terjadi karena perubahan *'illat*

²⁷ Asmuni A Rahman, *Qaidah-Qaidah Fiqih* (Jakarta: Bulan Bintang, 1976), hlm. 71.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 107.

(kausa)nya.²⁹ *'Illat* berguna untuk mengetahui apa sebenarnya dasar dan tujuan penetapan sebuah ketentuan hukum. *'Illat* juga berfungsi untuk mengetahui mengapa suatu hukum itu ditetapkan.³⁰ Al Maudi (w.631 H.) mendefinisikan *'illat* sebagai motivator dalam penetapan hukum. Motivator harus mengandung hikmah yang menjadi *maqāṣid asy-syarī'ah*.³¹

Secara *luġawi* (bahasa), *maqāṣid asy-syarī'ah* terdiri dari dua kata, yakni *maqāṣid* dan *asy-syarī'ah*. *Maqāṣid* adalah bentuk jamak dari *maqsud* yang berarti kesengajaan atau tujuan. *asy-Syarī'ah* secara bahasa berarti *المواضع تحدر الى الماء* yang berarti jalan menuju sumber air. Jalan menuju sumber air ini dapat pula dikatakan sebagai jalan menuju sumber kehidupan³² atau secara umum substansi dari *maqāṣid asy-syarī'ah* adalah kemaslahatan. Mayoritas ulama mengelompokkan *maqāṣid asy-syarī'ah* menjadi tiga kelompok yaitu: *ḍaruriyat*, *ḥajiyat*, dan *makramah* atau yang lebih sering disebut sebagai *taḥṣiniyat*.³³

²⁹ Ali Sodiqin, "Fiqh Sains: Elaborasi Konsep *'Illat* Menuju Pembentukan Hukum Islam yang Aktual," *Jurnal Pemikiran Hukum Al-Mazahib*, Vol. 1:1 (Juni 2012), hlm. 3.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 5.

³¹ *Ibid.*, Hlm. 5.

³² Asyafri Jaya Bakri, *Konsep Maqashid Syari'ah Menurut Al-Syatibi* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 61.

³³ Ahmad Khusairi, *Evolusi Ushul Fiqh: Konsep dan Pengembangan Metodologi Hukum Islam*, (Yogyakarta: CV. Pusata Ilmu Group, 2013), hlm. 88.

Yang dimaksud dengan memelihara kelompok *daruriyat* adalah memelihara kebutuhan yang bersifat esensial bagi kehidupan manusia. Kebutuhan yang esensial itu adalah memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Jika kebutuhan yang bersifat esensial tidak terpenuhi, maka akan berdampak pada terancamnya eksistensi kelima pokok hal tersebut. Berbeda dengan kelompok *hajiyyat*, kebutuhan yang berada dalam lingkup masalah ini tidak mencakup kebutuhan esensial manusia, akan tetapi sebuah kebutuhan yang dapat menghindarkan manusia dari kesulitan dalam kehidupannya. Tidak terpeliharanya kelompok ini tidak akan berdampak terhadap eksistensi kelima kelompok tersebut, namun hanya berdampak kepada kesulitan bagi *mukallaf*. Sedangkan kebutuhan yang bersifat *tahsiniyat* adalah kebutuhan yang menunjang peningkatan martabat seseorang dalam kehidupannya, baik dalam kehidupan bermasyarakat atau individu di hadapan Tuhannya sesuai dengan kepatutan.³⁴

F. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan.³⁵ Untuk proses memperoleh data hingga penarikan kesimpulan dari penelitian ini,

³⁴ *Ibid.*, hlm. 89.

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: CV alfabeta, 2010), hlm. 233.

penyusun menggunakan metode penelitian yang dijabarkan sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu dengan cara terjun langsung ke obyek penelitian. Jenis penelitian ini dirasa akan lebih mendekatkan penyusun kepada permasalahan yang sesungguhnya.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang penyusunan gunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-analisis. Sifat penelitian ini digunakan penyusun untuk mendapatkan gambaran secara sistematis melalui sampel atau data yang sudah terkumpul untuk kemudian dilakukan interpretasi dalam bentuk analisis.

3. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan oleh penyusun adalah pendekatan normatif. Jenis pendekatan ini dipilih untuk melakukan interpretasi maupun analisis obyek permasalahan dalam penelitian ini yaitu berupa hukum Islam.

4. Teknik Pengumpulan Data

1) Wawancara

Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai praktik pelaksanaan obyek penelitian, serta untuk mengetahui hal-hal yang lebih mendalam

tentang partisipan dalam menginterpretasikan situasi dan fenomena yang terjadi.³⁶

2) Observasi

Secara bahasa observasi berarti memerhatikan dengan penuh perhatian seseorang atau sesuatu.³⁷ Penyusun menyertakan teknik pengumpulan data ini juga agar dapat melihat hal-hal yang kurang atau tidak diamati oleh orang lain, khususnya orang yang berada di lingkungan itu, karena telah dianggap biasa.

3) Dokumentasi

Dokumentasi ini akan berfungsi untuk memperkuat data yang telah diperoleh oleh penyusun dalam melakukan penelitian. Misalnya foto saat melakukan wawancara, *browsur*, draf kontrak sewa menyewa dan lain sebagainya.

4) Populasi dan Penentuan Sampel

a) Populasi

Populasi dalam obyek penelitian ini adalah semua penyewa *counter handphone* yang terkena imbas dari kebijakan sewa jangka panjang di Jogjatronik Mall.

b) Penentuan Sampel

³⁶ *Ibid.*, hlm. 233.

³⁷ Uhar Suahrsaputra, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan* (Bandung: PT Refika Aditama, 2012), hlm. 209.

Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *nonrandom sampling/ nonprobability sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang tidak memberikan peluang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel.³⁸ Adapun sifat dari pengambilan sampel adalah *purposive* yang terdiri dari sampel yang mewakili unsur pro dan kontra terhadap kebijakan sewa-menyewa jangka panjang yang diterapkan.

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah analisis kualitatif, yaitu dengan cara menganalisis semua data yang telah terkumpul, untuk kemudian disimpulkan dengan menggunakan metode induktif, dari pengetahuan yang bersifat khusus kemudian ditarik kepada pengetahuan yang bersifat umum.

G. Sistematika Pembahasan

Agar penelitian skripsi ini lebih fokus dan sistematis, penyusun membagi komposisi pembahasan kedalam pembagian sebagai berikut:

BAB pertama, berisi pendahuluan sebagai pengantar menuju pada bahasan penelitian ini yang di dalamnya terdapat latar belakang masalah,

³⁸ *Ibid.*, hlm. 84.

pokok permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

BAB kedua, akan dijelaskan mengenai asas-asas umum akad, syarat dan rukun. Selain itu akan diulas juga mengenai konsep umum sewa-menyewa dalam perspektif hukum Islam. Dijabarkan juga mengenai *'illat* atau motif pemberlakuan kebijakan sewa jangka panjang serta konsep *maqāṣid asy-syarī'ah*.

BAB ketiga, akan dijelaskan mengenai gambaran umum Jogjatronik sebagai tempat dilakukannya penelitian. Mulai dari sejarah awal berdirinya, *company profile*, struktur organisasi hingga perkembangan dan perjalannya, praktik sewa-menyewa, hingga motif penerapan sewa jangka panjang yang ada di Jogjatronik. Dalam bab ini akan dijabarkan juga mengenai hasil wawancara kepada manajemen dan penyewa.

BAB keempat, bab ini akan dijabarkan mengenai analisis atas permasalahan yang diangkat penyusun dengan mengacu pada teori yang ada pada bab kedua, yaitu analisis tentang bagaimana praktik pembaruan kontrak sewa-menyewa *counter handphone*, asas, prinsip dan etika bisnis serta analisis mengenai motif pembaruan kontrak yang berujung pada pemberlakuan sewa-menyewa jangka panjang yang ada di Jogjatronik.

BAB kelima, merupakan bab terakhir dalam pembahasan skripsi ini, yang komposisinya terdiri dari kesimpulan dan saran hasil analisis sebagai penutup.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Secara umum, pembaruan kontrak merupakan tindakan hukum yang diperbolehkan, karena pada dasarnya konsep umum kegiatan muamalat adalah boleh selama tidak ada dalil yang melarangnya. Pembolehan atas pembaruan kontrak juga didasarkan pada kaidah **تغير الاحكام بتغير الازمان و الامكان**. Kaidah ini menjelaskan bahwa pembaruan bisa saja terjadi karena dilatarbelakangi oleh berubahnya situasi dan kondisi. Dalam konteks pembaruan kontrak pada transaksi sewa-menyewa *counter handphone* di Jogjatronik, pada dasarnya juga diperbolehkan selama tidak ada ketentuan hukum yang melarangnya serta didasarkan pada alasan yang diperbolehkan.

1. Pembaruan kontrak sewa-menyewa yang terkait dengan ketentuan pokok yaitu meliputi syarat, rukun dan asas-asasnya secara umum sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Namun akad (kontrak)nya menjadi tidak sempurna karena tidak dicantulkannya klausul tentang standar iklan dan promosi *brand* Jogjatronik untuk tetap menjaga potensi pasarnya. Dalam klasifikasi akad yang dikemukakan oleh Syamsul Anwar, menurut hemat penyusun, kasus pembaruan kontrak sewa-menyewa *counter handphone* di

Jogjatronik ini berada di luar 5 (lima) klasifikasi yang disebutkan. Hal ini dilakukan untuk tetap menjaga kondisi nyata di lapangan dengan tidak memaksakan untuk dimasukkan ke dalam 5 (lima) klasifikasi akad di atas. Praktik pembaruan kontrak yang dilakukan oleh Jogjatronik menghasilkan klasifikasi akad yang sah namun keabsahannya menjadi tidak sempurna. Klasifikasi akad jenis ini bisa disebut dengan istilah *نافذ غير تام*. Jenis akad ini berada di luar 5 (lima) klasifikasi akad yang dikemukakan oleh Syamsul Anwar. Kesimpulan ini didasarkan pada rukun dan syarat akad yang sudah terpenuhi, namun terdapat potensi merugikan penyewa dalam hal penjaminan standar iklan dan promosi *brand* Jogjatronik yang tidak dicantumkan dalam klausul kontrak (akad).

Maqāṣid asy-syarī'ah dalam kerangka memelihara harta (*حفظ المال*) seharusnya tidak hanya dimaknai sebagai perlindungan terhadap uang penyewa yang diinvestasikan, melainkan harus pula dimaknai sampai pada perlindungan terhadap potensi pasar *brand* Jogjatronik oleh pihak manajemen. Pemeliharaan terhadap harta ini dilakukan dalam bentuk pencantuman standar iklan dan promosi *brand* Jogjatronik di dalam klausul kontrak sewa-menyewa. Karena potensi pasar merupakan salah satu harta bagi para penyewa.

Pola pembayaran sewa-menyewa di Jogjatronik dilakukan melalui 3 (tiga) pola yaitu, tunai (*cash*), tunai bertahap dan angsuran. Pada pola tunai dan tunai bertahap sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Dalam pola pembayaran biaya sewa dengan angsuran, terdapat akad tambahan yaitu pinjaman (*qard*) yang menjadikan multi akad dengan kategori *al-'uqūd al-mutaqābilah*. Pada prinsipnya multi akad jenis ini diperbolehkan, namun dalam konteks pola pembayaran sewa secara angsuran di Jogjatronik menjadi *fasid* karena terdapat unsur bunga yang memberatkan.

2. Latar belakang atau motif (*'illat*) dari diterapkannya kebijakan sewa jangka panjang ini adalah adanya devisa keuangan dan kebutuhan untuk menambah fasilitas parkir.

- a. Devisa Keuangan

Devisa keuangan ini terjadi dikarenakan kebijakan untuk mengangkat potensi pasar di awal berdirinya Jogjatronik yang menghabiskan anggaran yang tidak sedikit. Setelah dirasa potensi pasar sudah mapan, manajemen mengeluarkan kebijakan sewa jangka panjang sebagai usaha untuk perbaikan terhadap buruknya kondisi keuangan.

- b. Penambahan Fasilitas

Kesulitan keuangan yang terjadi diperparah dengan adanya kebutuhan untuk segera menambah area parkir dikarenakan area parkir yang tersedia sudah tidak lagi bisa menampung para pengunjung.

Dua hal ini lah yang menjadi pendorong dan sekaligus menjadi latar belakang pembaruan kontrak yang berimbas pada pemberlakuan sewa jangka panjang. *Illat* dalam bentuk perbaikan keuangan dan perbaikan fasilitas umum ini diperbolehkan selama diperuntukkan kepada kemasalahatan para pihak secara umum. Dengan baiknya kondisi keuangan manajemen serta lengkapnya fasilitas umum yang dimiliki, tentunya bukan hanya akan menguntungkan manajemen tetapi juga secara tidak langsung akan menguntungkan penyewa dengan bertambahnya pengunjung di Jogjatronik.

B. SARAN

Setelah melakukan penelitian di Jogjatronik Yogyakarta, peneliti melihat terdapat beberapa hal perlu mendapat perhatian baik oleh manajemen Jogjatronik maupun oleh penyewa *counter handphone*, yaitu:

1. Manajemen Jogjatronik

- a. Manajemen Jogjatronik membuat pengkategorian kemampuan finansial penyewa untuk dijadikan sebagai pertimbangan dalam penerapan sewa jangka panjang.

- b. Manajemen Jogjatronik mengimplementasikan kontrak sewa-menyewa jangka panjang sesuai dengan asas kontrak (akad), berdasar pada musyawarah dan iktikad baik (*good faith*).
- c. Klausul standar promosi dan iklan *brand* Jogjatronik harus dicantumkan dalam kontrak sewa-menyewa, supaya menjadi standar jaminan bagi penyewa.
- d. Menghilangkan unsur bunga pada pola pembayaran biaya sewa secara angsuran. Karena pola angsuran adalah pola pembayaran yang bisa dimanfaatkan oleh penyewa dengan kemampuan finansial rendah.

2. Penyewa

- a. Bagi penyewa dengan kemampuan finansial tinggi, seyogyanya menghindari pola pembayaran biaya sewa secara angsuran.
- b. Menunjukkan sikap kooperatif dalam melaksanakan klausul yang telah disepakati di dalam kontrak sewa-menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Mushaf al-Hilali, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: al-Fatih, 2013.

Fikih dan Ushul Fikih

Afandi, M. Yazid, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

Al-Mursi Husain Jauhar, Ahmad, *Maqashid Syari'ah*, Jakarta: Amzah, 2010.

Anshori, Abdul Ghafur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi tentang Teori Akad dalam Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Ayub, Muhammad, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2007.

Bakri, Asyafri Jaya, *Konsep Maqashid Syari'ah Menurut Al-Syatibi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.

Huda, Qamarul, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011.

Jauhar, Ahmad Al-Mursi Husain, *Maqashid Syari'ah*, Jakarta: Amzah, 2010.

Khusairi, Ahmad, *Evolusi Ushul Fiqh: Konsep dan Pengembangan Metodologi Hukum Islam*, Yogyakarta: CV. Pusata Ilmu Group, 2013.

Rahman, Asjmuni A, *Qaidah-Qaidah Fiqih*, Jakarta: Bulan Bintang, 1976.

S, Burhanudin, *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta:BPFE-Yogyakarta, 2009.

Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001.

Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012.

Yusuf, Muhammad dkk., *Fiqh & Ushul Fiqh*, Yogyakarta: Pokja Akademik UIN Sunan Kalijaga, 2005.

Skripsi dan Disertasi

Andyatma, Muhammad Farid, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Laptop Rusak di Yogyakarta (Studi Kasus di Jogjatronik dan Sapen)”, *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2011.

Fata, Misbahul, “Praktek *Banggal* Handphone di Jogajtronik dalam Perspektif Etika Bisnis Islam”, *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009.

Hasanudin, “Konsep dan Standar Multi Akad dalam Fatwa Dewa Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia”, *disertasi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2008.

Maryam, Dewi, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta (Kasus Antara Tahun 2002-2004)”, *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

Razikin, Chairur, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta,” *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013.

Umam, Nur Ahmad Saiful, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Counter di Pamella Yogyakarta," *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2006.

Winarni, Sri "Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Tempat Berjualan (Studi Kasus di Pasar Klitikan Jalan Mangkubumi Daerah Istimewa Yogyakarta)" *skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

Lain-Lain

Muhammad Syah, Ismail, *Filsafat Hukum Islam*, Jakarta: Bumi Aksara, 1992.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: CV. Alfabeta, 2010.

Suharsaputra, Uhar, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2012.

Sodiqin, Ali, "Fiqh Sains: Elaborasi Konsep *'Illat* Menuju Pembentukan Hukum Islam yang Aktual," *Jurnal Pemikiran Hukum Al-Mazahib*, Vol. 1:1 (Juni 2012).

Syah, Ismail Muhammad, *Filsafat Hukum Islam*, Jakarta: Bumi Aksara, 1992.

Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1996, Edisi Kedua.

Wawancara dengan Etiek Meilani, Staf Bagian Legal, Jogjatronik, Yogyakarta.

Wawancara dengan Adi, General Manager Jogjatronik, Yogyakarta.

Wawancara dengan Nur Huda, penyewa *counter handphone* di Jogjatronik Yogyakarta.

Daftar Terjemahan

BAB I			
No	Halaman	Footnote	Terjemahan
1	3	3	Berikanlah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka
2	10	12	...kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu, maka berikanlah imbalannya kepada mereka...
3	12	15	wahai orang-orang yang beriman! Penuhila janji-janji...
4	12	16	...dan penuhilan janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawaban
5	12	19	Aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan agar mereka beribadah kepada-Ku
6	14	21	Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya...
7	15	23	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar)...
8	15	24	Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...
9	19	27	Hukum itu berkisar pada <i>'illahnya</i> tentang ada dan tidaknya adanya
10	19	28	perubahan hukum lantaran berubahnya masa (waktu) dan tempat

BAB II			
No	Halaman	Footnote	Terjemahan
1	26	2	wahai orang-orang yang beriman! Penuhila janji-janji...

2	26	3	...dan penuhilan janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawaban
3	27	5	Aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan agar mereka beribadah kepada-Ku
4	30	12	Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya...
5	31	14	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar)...
6	31	15	Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...
7	47	34	...maka berikanlah imbalannya kepada mereka...
8	53	45	Hukum itu berkisar pada <i>'illahnya</i> tentang ada dan tidaknya
9	53	46	adanya perubahan hukum lantaran berubahnya masa (waktu) dan tempat
10	55	52	Harta dan anak-anak adalah perhiasan kehidupan dunia

BAB IV

No	Halaman	Footnote	Terjemahan
1	81	1	adanya perubahan hukum lantaran berubahnya masa (waktu) dan tempat
2	93	4	Hukum itu berkisar pada <i>'illahnya</i> tentang ada dan tidaknya

Pedoman Wawancara

1. Bagaimana sejarah berdirinya Jogjatronik?
2. Bagaimana struktur organisasi Jogjatronik?
3. Bagaimana perkembangannya sampai saat ini?
4. Jenis usaha apa saja yang ada di Jogjatronik?
5. Fasilitas apa saja yang ada di Jogjatronik?
6. Bagaimana prosedur untuk menjadi penyewa di Jogjatronik?
7. Saat ini ada berapa jumlah penyewa dalam setiap jenis usaha?
8. Apa latar belakang diberlakukannya kebijakan sewa jangka panjang?
9. Siapa yang mengeluarkan kebijakan tersebut?
10. Apakah penyewa dilibatkan dalam pengambilan keputusan tersebut?
11. Sejak kapan mulai diterapkan sistem sewa jangka panjang?
12. Bagaimana proses sosialisasi sistem sewa jangka panjang?
13. Apa kendala sosialisasi yang dilakukan?
14. Bagaimana proses transformasi sistem baru tersebut?
15. Secara menyeluruh, bagaimana ketentuan sewa jangka panjang ini? Mulai dari pendaftaran, biaya sewa, sistem pembayaran, jangka waktu, sampai pada penandatanganan kontrak.
16. Apa dan bagaimana isi kontrak sewa-menyewa tersebut?

Kepada Pihak Penyewa

1. Siapa nama Anda?
2. Sejak kapan menjadi penyewa di Jogjatronik?
3. Bagaimana pelayanan yang diberikan oleh Jogjatronik?
4. Kenapa memilih Jogjatronik sebagai tempat usaha?
5. Bagaimana pendapat Anda tentang penerapan sewa jangka panjang?
6. Apakah Anda dilibatkan dalam pengambilan keputusan tersebut?
7. Dengan adanya kebijakan tersebut, apa keuntungan dan kerugiannya bagi Anda?

Rekapitulasi Hasil wawancara

Sebenarnya sejarah berdirinya Jogjatronik itu sendiri bagaimana?

Jawaban: “kalo sejarah berdirinya Jogjatronik itu, dulu itu kan Jogjatronik kita itu hanya sebagai developer, jadi Jogjatronik di sini itu sebenarnya tanahnya milik Pemprov DIY, nah kita kerjasama eee kita sebagai developer PT. Kaidi itu membangun gedung, dengan jangka waktu BOT 30 tahun, 30 tahun, nanti setelah 30 tahun semua aset kita kembalikan ke PT. Anindya Mitra Internasional (AMI), PT. AMI itu PT. nya si Pemprov DIY ”

Itu mulai tahun Berapa?

Jawaban: itu 2004, itu nanti berakhirnya sekitar tahun 2031

Mengenai struktur organisasi?

Jawaban: nanti ada di HRD, nanti minta Bu Salami

Dari mulai berdirinya Jogjatronik sampai sekarang 2015 itu perkembangannya gimana?

Jawaban: perkembangannya 2004 itu kita masih sepi kemudian di tahun berapa itu terjadi gempa itu ya, 2007 kayaknya ya, lupa saya hehe.. 2007 terjadi gempa ee sini itu kan masih banyak kios-kios yang kosong, kemudian ee gempa itu sempet kita mati suri sebentar, jadi tidak ada kegiatan sama sekali,, yaa ada kegiatan tapi tidak enggak ya jual beli biasa gitu, terus kemudian 2008 kita mulai bangkit lagi, sampe sekarang rame, sekarang kita okupansi untuk kiosnya itu udah 100% udah nggak ada tempat yang kosong, he'em,, dan kita tidak hanya menjual kios aja tapi juga branding, jadi seperti iklan-iklan itu kan udah ada di dalam di gedung yang apa namanya..kayak di lobby terus kemudian di foodcourt itu kan sudah ada banyak branding samsung dan segala macem,, ya kita jualannya tidak cuman kios tapi juga branding.

Jenis usaha yang ada di Jogjatronik sendiri apakah Cuma untuk handphone?

Kita itu zoningnya dibagi ada empat zoning, jadi untuk lantai LG itu ada footcourt, kemudian lantai UG itu ada bank, kemudian ada penjualan handphone dan aksesoris kemudian lantai 1 itu penjualan komputer samaaa,, komputer sama ini apa namanya aksesoris komputer sama kamera digital, lantai dua sama, kemudian lantai roof itu happy puppy karaoke keluarga

Terus fasilitas yang ada di Jogjatronik sendiri?

Jawaban: maksudnya yang untuk tanent?

Kepentingan penyewa misalnya?

Jawaban: ee.. kepentingan penyewa cuman kita siapkan kios, kemudian untuk AC itu kita central, AC nya sentral kemudian ada toilet, kita siapkan toilet juga kemudian untuk kios kita cuman itu aja sih mas,, etalase mereka sendiri.

Untuk menjadi penyewanya? Khususnya kios handphone itu gimana prosedurnya?

Jawaban: peosedurnya ee..ya kalo kalo yang baru ini kan kita semuanya SJP ya mas ya,, sewa jangka panjang,, kalo yang waktu yang dulu itu ya pokoknya dia ya bisa bayar aja sih, bisa bayar sewa ya udah kita terima.

Untuk yang SJP gimana mbak?

Eee... SJP itu mereka harus DP dulu, DP dulu sebesar 30 persen,, sisanya diangsur,, tapi kan sewa jangka panjang ini kita menggandeng Bank, jadi kita dibiayai dulu oleh bank terus tanent nya ngangsur lewat bank, jadi kayak KPR rumah gitu lho mas

Jadi nanti penyewanya bayar ke Bank itu tiap bulan?

Jawaban: iya

Untuk kios handphone sekarang yang ada itu sekitar berapa?

Jawaban: sekitar 250 an.

Itu yang udah SJP?

Jawaban: yang udah SJP baru 39an,, 40 lah

Berarti masih masa transisi.

Jawaban: iya,, ya kan kita nggak bisa maksa juga.

Terus untuk SJP sendiri mbak, sebenarnya latar belakang diterapkannya SJP ini gimana?

Jawaban: sebenarnya gini, manajemen itu kan ee.. pengen perluasan usaha, jadi kayak parkir yang selatan dan utara itu kan baru, nah kemaren memang kita cari uang di muka itu untuk ngembangin lahan parkir, jadi lahan parkir di itu nantinya ee mau ditingkat lagi atasnya mau buat footcourt, tapi ya sementara semuanya belum SJP baru segitu aja hehe..

Selain untuk perluasan fasilitas ini yang mendorong pihak manajemen untuk menerapkan SJP ini?

Jawaban: pengen perluasan usaha juga sih..

Dalam bidang?

Jawaban: hotel mas

Jadi pihak manajemen pengen bangun hotel tapi terkendala masalah modal kemudian menggandeng bank tadi sebagai partner gitu ya?

Jawaban: iya

Renacana hotelnya dibangun kapan?

Ini kan IMB nya belum keluar,, mungkin ya ya tergantung IMB nya keluar, tapi kita udah masukkan semua dan apa namanya ee.. kemaren udah di survei juga jadi perijinan kita udah komplit semua, survei juga udah Cuma kemaren terkendala ada kendala sedikit masalah tanah

Itu lokasinya dimana?

Jawaban: di Ratmakan, Ratmakan itu code itu lho mas, jadi yang ada tahu gimbal itu yang siatsu pijat siatsu, kalo ini perempatan apanamanya.. hotel Limaran kita ke kanan nanti kiri jalan sebelum jembatan itu kiri jalan.

Untuk yang mengeluarkan kebijakan SJP itu?

Jawaban: langsung dari direksi PT. Kaidi.

Pertama kali diterapkan itu mulai tahun berapa SJPnya itu?

Jawaban: SJP kita mulai 2011 eh enggak enggak sek sek.. 2013 iya.

Itu ada batas waktunya enggak?

Jawaban: oiya.. itu kemaren targetnya 2015 ini harus SJP semua

Mengenai sosialisasinya, jadi tentang SJP ini dulu sosialisasinya gimana?

Jawaban: kita udah sosialisasi ke tenant kemudian tenant eee.. apa namanya itu,, kita udah beberapa kali sosialisasi itu sampai kita dibawa juga ke lembaga ombudsman, mereka nggak terima pokoknya kok kita itu dulu yang meramaikan Jogjatronik kok tiba-tiba sekarang disuruh beli gitu, udah dibawa ke ombudsman, ombudsman juga nggak bisa apa-apa karena ini kan perusahaan swasta gitu, mereka juga gak bisa apa-apa kemudian mereka bawa lagi ke DPR,, kita sampe disidang ke DPR ee DPR juga gitu,, pokoknya DPR hanya memfasilitasi pertemuan saja jadi keputusan tetep swasta yang menang gitu, karena ini murni punya swasta jadi pemerintah nggak bisa ikut campur, kita sidang itu di mana mas yang DPR Provinsi yang Malioboro,, kita ke situ

Kendalanya apa aja?

Jawaban: Kendalanya ya itu, mereka tidak terima ee.. yang pertama itu alasan mereka tidak terimanya karena ee.. dia yang pertama kali meramaikan kok tiba-tiba disuruh beli,, dipaksa suruh beli ee diikat dengan Bank itu kan sama aja suruh beli, itu yang pertama. Terus kemudian modal mereka kan kecil jadi mereka tidak sanggup untuk mengangsur Bank. Terus yang ketiga mereka sudah tidak punya

pilihan lagi selain di Jogjatronik, mau pindah ke mana-mana itu pangsa pasarnya mereka udah terlanjur kebentuk di sini, sebenarnya tempat banyak kalau mereka mau tu XT Square tapi kan sepi.

Terus mengenai ee,, ada nggak persyaratan dari bank itu sendiri?

Jawaban: oiya persyaratannya ya,, kalau dari sisi kita si sebenarnya legalitas kita lengkap atau enggak gitu aja sih, sertifikat juga kita taruh ke Bank

Dari pihak Bank sendiri mensyaratkan untuk jaminan atau apa gitu?

Jawaban: jaminannya ya itu sertifikat sini,, tanah sini.

Jadi penyewa tinggal ngangsur gitu aja?

Jawaban: he'em.

Mengenai biaya sewanya mbak, dari dulu pas sistemnya angsur per bulan sampai sekarang SJP itu ada perubahan nggak biaya sewanya?

Jawaban: ada, karena mereka itu kan ngangsurnya jadi misalnya ee, ngangsur itu kan nggak bisa sampai 17 tahun gitu kan nggak bisa,, jadi mereka kan dipadatkan maksimal itu kayaknya sepuluh tahun, lima sampai sepuluh tahun itu dipadatkan jadi mereka kan bayarnya jadi misalnya yang tadinya harusnya bayar satu juta per bulan kan jadi dua juta per bulan, tapi setelah sepuluh tahun kan dia free.

Untuk kesepakatannya mbak, ee,, dalam arti nanti pihak penyewa jadi untuk memperpanjang SJP ini mekanismenya gimana mbak?

Jawaban: mekanismenya nanti ee.. jadi kita langsung ke keuangan kemudian kita temukan dengan Bank, mereka udah dengan bank sendiri ya sudah dia langsung urusannya sama Bank, tapi untuk mempertemukan itu kita fasilitasi, jadi nggak mereka cari Bank sendiri gitu enggak.

Langsung nandatangani kontrak?

Jawaban: iya

Untuk kontrak sendiri, Jogjatronik yang menentukan ya?

Jawaban: ee lewat notaris kami, semua lewat notaris, dan kita juga ini mas apa namanya kita enggak semena-mena langsung suruh bayar segitu, jadi kita juga ada bonus juga potongan berapa persen kita subsidi juga, misalnya dikalkulasi habisnya dua ratus juta itu kita subsidi sepuluh persen atau berapa pokoknya kita subsidi, ada yang disubsidi jadi kayak diskonnya.

Itu ada kriterianya nggak untuk mendapat diskon itu?

Jawaban: ee,, itu tergantung ini mas apa namanya lama tidaknya dia di sini, loyal tidaknya mereka di sini jadi misalnya oo iki bayare blerek tiap bulannya ya kita itu sebagai pertimbangan kita.

Untuk draf kontraknya nanti bisa saya minta?

Jawaban: kalo draf kontrak semuanya di notaris itu mas, yang nyimpen notaris Sari Alam.





PT. KAIDI INDOJAYA

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

No: 001 / KI-CS / VI / 2015

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan:

Nama : Nugroho Susanto
NIM : 11380095
Jurusan : Muamalat
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Universitas : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Masa Berlaku : 11 Mei 2015 s/d 08 Juni 2015

Bahwa yang bersangkutan telah benar-benar melakukan penelitian dalam rangka penulisan karya ilmiah (skripsi) di Jogjatronik dengan judul "Pembaruan Kontrak Sewa-Menyewa *Counter Handphone* Di Jogjatronik dalam Perspektif Hukum Islam".

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat Kami,
PT. Kaidi Indojoya / PT. Salimas Sejahtera



Adi Jurnianto
FA Manager

Jogjatronik Mall

DEVELOPER: PT. KAIDI INDOJAYA, Jl. Brigjend. Katamso 75 - 77, Jogjakarta 55121. Tel. (62 - 274) 419886, Fax. (62 - 274) 373729.

CURICULUM VITAE

Identitas Pribadi

Nama : Nugroho Susanto
Tempat, tanggal lahir : Pati, 4 Maret 1993
Alamat Tinggal : Jl. Ori I Papringan,
Caturtunggal, Depok, Sleman
Alamat KTP : Desa Wuwur, Kec. Gabus, Kab. Pati
Telephone : 0857-2574-2561
E-Mail : nugrahacreator93@gmail.com



Pendidikan

1999-2005 : SDN Wuwur 01 Pati
2005-2008 : MTs. Nihayatur Roghibin Pati
2008-2011 : MA. Raudlatusy Syubban Pati
2011-sekarang : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Organisasi

2014-sekarang : Anggota Steering Commite (SC) Business Law Center (BLC)
2013-sekarang : Wakil Ketua BEM J Muamalat UIN Sunan Kalijaga
2012-2013 : Anggota divisi Pengembangan Sumber Daya Insani ForSEI
2010-2011 : Ketua PATAM MA. Raudlatusy Syubban Pati
2009-2010 : Ketua OSIS MA. Raudlatusy Syubban Pati

Yogyakarta, 25 Mei 2015

Ttd.

Nugroho Susanto

NIM: 11380095