

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO DI CV. ALAM
PERSADA MANDIRI YOGYAKARTA
(KASUS ANTARA TAHUN 2002-2004)**



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**

**OLEH :
DEWI MARYAM
NIM : 00380211**

PEMBIMBING :
1. DRS. H. BARMAWI MUKRI, S.H., M.Ag.
2. MUYASSAROTUSSOLICHAH, S.Ag., S.H., M.Hum.

**MUAMALAT
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI YOGYAKARTA SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2005**

Drs. H. Barmawi Mukri, SH, M.Ag.

Dosen Fakultas Syari'ah

UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta.

Nota Dinas

Hal : Skripsi

Saudari Dewi Maryam

Kepada:

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

Nama : Dewi Maryam

N.I.M. : 00380211

Judul : " Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko Di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta (Studi Kasus Antara Tahun 2002-2004)"

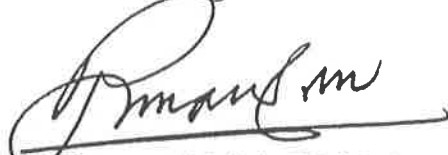
Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 1 Dzulqa'idah 1425 H
13 Desember 2004 M.

Pembimbing I



Drs. H. Barmawi Mukri, SH, M. Ag.
NIP.150088750

Muyassarotussolichah, SAg, SH.M.Hum.

Dosen Fakultas Syari'ah

UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta.

Nota Dinas

Hal : Skripsi

Saudari Dewi Maryam

Kepada:

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

Nama : Dewi Maryam

N.I.M. : 00380211

Judul : " Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko Di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta (Kasus Antara Tahun 2002-2004)"

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.


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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 22 Muharram 1426 H

2 Februari 2005 M

Pembimbing II



Muyassarotussolichah, SAg, SH.M.Hum.

NIP. 150291023.

PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko di CV. Alam Persada Mandiri (Kasus Antara Tahun 2002-2004)

Yang disusun oleh:

Dewi Maryam
NIM. 00380211

Telah di Munaqosyahkan di depan sidang Munaqosyah pada tanggal 2 Maret 2005 M/21 Muharram 1426 H dan dinyatakan telah diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam Hukum Islam.

Yogyakarta, 21 Muharram 1426 H
2 Maret 2005 M



Drs. H.A. Malik Madaniy, M.A.
NIP: 150182698

Panitia Munaqosyah

Ketua Sidang

Dr. Khoiruddin Nasution, M.A.
NIP: 150246195

Sekretaris Sidang

Drs. H. Dahwan, M.Si.
NIP: 150178662

Pembimbing I

Drs. H. Barmawi Mukri, S.H.M.Ag.
NIP: 150088750

Pembimbing II

Muyassarotussolichah, S.Ag., S.H., M.Hum.
NIP: 150291023

Penguji I

Drs. H. Barmawi Mukri, S.H.M.Ag.
NIP: 150088750

Penguji II

Drs. H. Dahwan, M.Si.
NIP: 150178662

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

- *Kedua orang tuaku
tercinta*
- *Kakakku (Yudi) dan
Adikku (Nuri Nurdiani)*
- *Teman-temanku (Mas
Agung Hasanuddin, Siti
Maryam)*

MOTTO

إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاجْتِلاَفِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ لآيَاتٍ لِّأُولِي الْأَلْبَابِ (١٩٠)
الَّذِينَ يَذْكُرُونَ اللَّهَ قِيَامًا وَقَعُودًا وَعَلَىٰ جُنُوبِهِمْ وَيَتَفَكَّرُونَ فِي خَلْقِ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ رَبَّنَا
مَا خَلَقْتَ هَذَا بَاطِلًا سُبْحَانَكَ فَقِنَا عَذَابَ النَّارِ (١٩١)

Artinya : Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, dan silih bergantinya malam dan siang terdapat tanda-tanda bagi orang-orang yang berakal. (Surat Ali'Imran ayat 190).

(Yaitu) orang-orang yang mengingat Allah sambil berdiri atau duduk atau dalam keadaan berbaring dan mereka memikirkan tentang penciptaan langit dan bumi (seraya berkata): “Ya Tuhan kami, tiadalah Engkau menciptakan ini dengan sia-sia. Maha Suci Engkau, maka peliharalah kami dari siksa neraka. (Surat Ali'Imran ayat 191).

TRANSLITERASI

Transliterasi yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, dengan nomor : 158/ 1987 dan nomor: 0543 b/U/1987

Adapun pedomannya sebagai berikut:

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
أ	Alif	-	-
ب	Ba	B	be
ت	Ta	T	te
ث	Sa	S	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	Ha	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	KH	Ka-ha
د	Dal	D	de
ذ	Za	Z	z (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	SY	Es-ye
ص	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	T	te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	Z	zet (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	hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ya

II. Vokal

a. Vokal Tunggal

Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
— ^ˆ	Fathah	a	A
— _ˆ	Kasroh	i	I
— ^ˆ _ˆ	Dammah	u	U

b. Vokal Rangkap

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
يَ	Fathah dan alif	Ai	a-i
وَ	Fathah dan wau	Au	a-u

Contoh:

كيف → *kaifa*

حول → *haula*

c. Vokal Panjang (*maddah*)

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ	Fathah dan alif	-	a dengan garis di atas
يَ	Fathah dan ya	-	a dengan garis di atas
يِ	Karah dan ya	-	i dengan garis di atas
وُ	Dammah dan wau	-	u dengan garis di atas

Contoh:

قال - *qala*

قيل - *qi la*

رامي - *rama*

يقول - *yaqu - lu*

III. Ta' Marbutah

- Transliterasi *Ta' Marbutah* hidup adalah "t"
- Transliterasi *Ta' Marbutah* mati adalah "h"
- Jika *Ta' Marbutah* diikuti kata yang menggunakan kata sandang "al-" seperti ("al-"), dan bacaannya terpisah, maka *Ta' Marbutah* tersebut ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

روضة الأطفال

Raudatul atfal, atau *raudah al-atfal*

المدينة المنورة

Al-Madinatul Munawwaroh, atau *al-Madinah Munawwaroh*

طلحة

Talhat u atau *Talhash*

IV. Huruf Ganda (*Syaddah* atau *Tasydid*)

Tranliterasi *Syaddah* atau *tasydid* dilambangkan dengan huruf yang sama, baik ketika berada di awal atau di akhir kata.

Contoh: نزل - *Nazzala*

البرّ - *Al-birru*

V. Kata Sandang “ “

Kata Sandang “ “ ditransliterasikan dengan “al” diikuti dengan tanda penghubung “_”, baik ketika bertemu dengan huruf *qamariyyah* maupun huruf *syamsiyyah*.

Contoh:

القلم *al-qalamu*

الرجل *al-syamsu*

VI. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan juga untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan dalam EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital, kecuali jika terletak pada awal kalimat.

Contoh:

وما محمد إلا الرسول —————> *wa ma Muhammadun illarasul*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ. أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولُ
اللَّهِ وَآلِ صَلَاةٍ وَالسَّلَامِ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ
وَأَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ.

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Alhamdulillah, segala puji syukur penyusun panjatkan ke hadirat Allah SWT, Shalawat serta salam semoga terlimpahkan kepada junjungan nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita ke jalan yang lurus dan benar.

Berkat taufiq, hidayah serta inayah-Nyalah penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang sederhana ini. tetapi tidak lepas pula dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Barmawi, SH. M.Ag. dan Ibu Muyassarotussolichah, S.Ag, SH. M.Hum. sebagai dosen pembimbing yang rela meluangkan waktu dan mengorbankan tenaga untuk memberi pengarahan petunjuk serta bimbingannya dalam penyusunan skripsi ini.
2. Segenap dosen dan civitas akademika Fakultas Syari'ah.
3. Bapak Direktur CV. Alam Persada Mandiri, beserta staf-stafnya yang telah banyak memberi keterangan dan petunjuk serta data-data terutama yang ada kaitannya dengan masalah yang penyusun bahas.

4. Bapak, Ibu serta seluruh keluarga yang telah mengorbankan segenap kemampuannya selama penyusun menuntut ilmu hingga selesainya penyusunan skripsi ini.
5. Semua teman-teman yang telah memberi bantuan baik moril maupun materiil serta hal lain yang dapat menunjang terwujudnya skripsi ini. dan kepada semua pihak yang tidak bisa penyusun sebutkan satu-persatu.
6. Kakak yang telah memberikan dorongan dan membantu menyelesaikan skripsi ini, terutama Yudi, Nuri Nurdiani, Siti Maryam dan Mas Agung Hasanuddin serta teman-teman lainnya. Semoga segala bantuannya menjadi amal baik di sisi Allah SWT. Amin.

Jasa-jasa beliau tersebut tidak mungkin dapat penyusun balas, hanya kepada Allah-lah penyusun berdoa semoga amal baik tersebut mendapat balasan yang lebih baik.

Selanjutnya penyusun menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca selalu penyusun harapkan.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Yogyakarta, 22 Syawal 1425 H
5 November 2004 M

Penyusun



Dewi Maryam

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO DI CV. ALAM PERSADA MANDIRI YOGYAKARTA. (KASUS ANTARA TAHUN 2002-2004).

Penelitian ini berupaya mendeskripsikan persoalan tentang sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta, yang merupakan salah satu persoalan yang cukup menarik perhatian bagi penyusun.

Permasalahan yang penyusun teliti berkaitan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko, terutama mengenai *wanprestasi* yang dilakukan oleh salah satu pihak baik oleh pihak penyewa maupun oleh pihak yang menyewakan (pemilik ruko).

Wanprestasi dalam suatu perjanjian sewa-menyewa ruko antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sama halnya seperti perjanjian yang lainnya adalah suatu keadaan di mana tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian karena lalai atau sengaja tidak melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan, sehingga menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

Diantara contoh sebagian kasus-kasus yang terjadi ialah sebagai berikut:

Pertama, *wanprestasi* yang dilakukan oleh pihak penyewa, dimana pihak penyewa tidak membayar lunas mengenai pembayaran telepon dan listrik setiap bulannya, padahal pihak penyewa sudah menempati ruko tersebut sampai masa sewa berakhir.

Kedua, *wanprestasi* yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan, dimana pihak yang menyewakan melanggar perjanjian yang telah disepakati dengan pihak penyewa, dimana pihak penyewa menyewa ruko tersebut selama tiga tahun dan membayar *cash* Rp. 30.000.000,-. Tetapi yang terjadi pihak pemilik ruko menjual tanpa seizin pihak penyewa ruko tersebut, padahal pihak penyewa baru menempati ruko tersebut selama satu tahun, jadi masa berlakunya masih ada dua tahun lagi. Dalam hal ini berarti pihak yang bertanggung jawab adalah pihak pemilik ruko.

Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan pendekatan jenis penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (*field research*), oleh karena itu untuk memperoleh data penyusun akan menggunakan metode lapangan dengan obyek penelitian ini adalah masalah perjanjian sewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri (studi kasus antara tahun 2002-2004).

Hasil dari penelitian ini adalah mendeskripsikan dari pelaksanaan perjanjian sewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri, dan memberi kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa ruko yang ada di CV. Alam Persada Mandiri tidak dilarang, karena pada dasarnya sewa-menyewa ruko sama seperti pada sewa-menyewa tanah dan rumah, yang mana menurut hukum Islam diperbolehkan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN NOTA DINAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN MOTTO.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	xi
ABSTRAK.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah.....	4
C. Tujuan dan kegunaan.....	5
D. Telaah Pustaka.....	6
E. Kerangka Teoritik.....	8
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Pembahasan.....	14
BAB II. SEWA-MENYEWA MENURUT HUKUM ISLAM.	
A. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa dan Dasar Hukumnya.....	16
1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa.....	16

· 2. Dasar Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa.....	18.
B. Syarat dan Rukun Perjanjian Sewa-Menyewa.....	20
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Yang Mengadakan Perjanjian.....	28
D. Kewajiban menepati Perjanjian.....	29
E. Resiko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.....	33
F. <i>Overmacht</i> atau Hal Keadaan Memaksa.....	35

BAB III. SEWA-MENYEWA RUKO DI CV. ALAM PERSADA MANDIRI

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Ruko di CV. Alam Persada Mandiri.....	33
B. Sejarah Singkat Perusahaan CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta.....	35
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	42
D. Akibat Perjanjian Sewa-Menyewa.....	48
E. Kasus-Kasus yang Terjadi di CV. Alam Persada Mandiri.....	58

BAB IV. ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO

A. Terhadap Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	54
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Ruko.....	57
1. Terhadap Wanprestasi Yang dilakukan oleh Pihak Yang Melaksanakan Perjanjian	58
2. Terhadap Pembatalan Yang Dilakukan Oleh Pihak Yang Menyewakan... ..	64

BAB V. PENUTUP.

A. Kesimpulan.....	67
B. Saran-Saran.....	68

DAFTAR PUSTAKA.....	70
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
TERJEMAHAN.....	i
BIOGRAFI ULAMA DAN TOKOH.....	iv
PEDOMAN WAWANCARA.....	viii
SURAT PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO.....	xi
SURAT IZIN PENELITIAN.....	xiv
SURAT KETERANGAN PELAKSANAAN PENELITIAN.....	xvii
CURICULUM VITAE.....	xviii

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bahwa pembangunan Nasional yang diselenggarakan oleh pemerintah bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan hidup seluruh rakyat, oleh karena itu pemerintah menggali berbagai sektor perekonomian yang dianggap potensial untuk dapat dikembangkan dalam menunjang perekonomian negara.

Dalam dunia bisnis khususnya usaha property, saat ini perkembangannya sangat pesat, sehingga masyarakatpun butuh sarana property. Bagi mereka yang tidak memiliki tempat tinggal sendiri akan menyewa kepada orang lain yang memilikinya.

Diantara sarana property yang ada di Yogyakarta salah satunya adalah CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta merupakan sebuah biro jasa atau suatu perusahaan yang bergerak di bidang jasa sewa-menyewa rumah/ruko, jual beli rumah/ruko/tanah, design arsitektur, renovasi dan bangunan baru. Tetapi yang akan penulis fokuskan dalam penelitian di sini mengenai jasa pemasaran property yaitu sewa-menyewa ruko, yang mana perusahaan tersebut dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan ruang usaha.

Penyusun termotivasi untuk memilih perusahaan CV. Alam Persada Mandiri sebagai penelitian skripsi ini, karena perusahaan tersebut cukup bonafit, berpengalaman, serta dari segi transportasi lebih efektif dan efisien, memudahkan penyusun untuk melakukan penelitian.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri, dilakukan perjanjian antara penyewa di satu pihak dan CV. Alam Persada Mandiri

sebagai pihak yang menyewakan. Di dalam salah satu isi perjanjian tersebut, bahwa pihak pertama adalah menyewakan pada pihak kedua dan sebagai pemilik sah dari bangunan rumah, sedangkan pihak kedua menerima dengan baik untuk menyewa dari pihak pertama tanah dan bangunan untuk dipergunakan sebagai kantor.

CV. Alam Persada Mandiri, terdiri dari dua *devisi* yaitu pertama, *devisi* jasa pemasaran dan yang kedua, *devisi* pembelian rumah/tanah. *Pertama*, yang dinamakan *devisi* jasa pemasaran property yang melayani jual beli, sewa rumah, tanah dan ruko, dalam *devisi* ini perusahaan akan mendapatkan laba 2,5% dari nilai transaksi untuk jual beli dan 5% untuk sewa menyewa. *Kedua*, *devisi* pembelian rumah/tanah, dalam *devisi* ini perusahaan melibatkan *investor*, dalam *devisi* ini perusahaan tidak mendapatkan komisi dari transaksi, tetapi mendapatkan laba dari pada penjualan kembali rumah tersebut, dan laba tersebut nantinya dibagi dua dengan *investor* atau istilah lain bagi hasil.

Mayoritas dari pada pembeli yang selama ini terjadi di CV. Alam Persada Mandiri, didominasi oleh kalangan muslim dan tidak sedikit yang mengharapkan rukonya dekat dengan masjid. Hal ini juga memicu pertumbuhan transaksi di CV. Alam Persada Mandiri karena kepercayaan masyarakat Yogyakarta terhadap pelayanan dari CV. Alam Persada Mandiri. Terutama dalam hal pemasaran ruko di wilayah Yogyakarta.

Dalam prakteknya perjanjian sewa-menyewa ruko, kebanyakan dilakukan berdasarkan kesepakatan saja, kenyataan ini menimbulkan beragam permasalahan seperti :

1. Pada waktu pihak pemilik ruko melanggar perjanjian yang telah disepakati dengan pihak penyewa, dimana pihak penyewa menyewa ruko tersebut selama 3 tahun dan membayar cash Rp. 30.000.000, tetapi yang terjadi pihak

pemilik ruko menjual tanpa seijin pihak penyewa ruko tersebut, padahal pihak penyewa baru menempati ruko tersebut selama satu tahun, jadi masa berlakunya masih ada selama dua tahun lagi. Berarti pihak pemilik ruko yang harus bertanggung jawab. Kejadian ini terjadi pada tanggal 30 Agustus 2003, yang bertempat di Jl. Kaliurang KM 5.

2. Pada waktu pihak penyewa menyewa ruko yang ditempati, ternyata banyak sekali kerusakan atau cacat seperti: listriknya rusak, atap ruko bocor, dan sebagainya. Padahal sebelumnya (menempati ruko tersebut) nampaknya tidak ada cacat, sehingga pihak penyewa merasa dikecewakan. Peristiwa ini terjadi pada tanggal 2 Juni 2002 yang bertempat di Jl. Pramuka.
3. Ruko (ruang usaha) yang ditempati pihak penyewa mengalami pencurian sekaligus kebakaran, sehingga yang dirugikan pihak penyewa maupun pihak pemilik ruko. Terjadi pada tanggal 12 Mei 2003, yang bertempat di Jl. Babarsari
4. Ruko yang ditempati oleh pihak penyewa selama satu tahun dengan harga sewa ruko sebanyak 8.000.000, terjadi sengketa mengenai belum disepakatinya uang jaminan pembayaran telpon, pihak pemilik ruko meminta 2 juta untuk pembayaran telpon, sedangkan pihak penyewa ruko meminta 1 juta, padahal ruko tersebut sudah ditempati selama 5 bulan dan uang sewa sudah dibayar lunas diterima oleh pihak pemilik ruko. Peristiwa ini terjadi pada tanggal 1 Maret 2004 yang bertempat di Jl. Kaliurang KM. 7.
5. Perjanjian pada waktu itu tidak bisa dilaksanakan oleh kedua belah pihak, sebab pihak I (pemilik ruko) enggan kalau dia yang harus membayar listrik, telpon dan merehabilitasi ruko selama ditempati oleh pihak penyewa.

6. Pemilik ruko menjanjikan ada telpon, tapi ternyata telponnya tidak ada, padahal ruko tersebut sudah ditempati oleh pihak penyewa, sehingga pihak penyewa merasa dikecewakan. Ini terjadi pada tanggal 15 Juni 2003 yang bertempat di Jl. Solo KM. 7. Sejauh ini belum ada ruko yang digunakan untuk tempat maksiat seperti judi, mabuk-mabukan dan lain sebagainya.¹

Permasalahan-permasalahan tersebut di atas yang menarik penyusun untuk membahasnya dari segi hukum Islam, penyusun menganggap perlu mengadakan penelitian pengkajian terhadap pelaksanaan resiko perjanjian sewa-menyewa ruko di Yogyakarta dengan batasan pada tahun 2002-2004. Dalam bentuk karya ilmiah skripsi dengan judul "**Tinjauan hukum Islam terhadap sewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta**". (Kasus antara tahun 2002 - 2004).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, ada beberapa masalah yang dapat dijadikan sebagai bahan kajian, adapun permasalahan tersebut dapat dirangkum dalam pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri ?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri terutama mengenai *wanprestasi* yang dilakukan oleh pihak penyewa dan pihak yang menyewakan ?

C. Tujuan dan Kegunaan

Dalam penyusunan skripsi ini mempunyai beberapa tujuan sebagai berikut:

¹ Wawancara dengan Yudi Faisal, (Direktur CV. Alam Persada Mandiri) di Yogyakarta pada tanggal 20 Juli 2004.

1. Untuk mendeskripsikan praktek sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri dengan beberapa permasalahannya secara hukum.
2. Untuk mendeskripsikan dan menjelaskan konsep hukum Islam tentang sewa-menyewa, khususnya dalam masalah pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh para pihak, baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan, dengan terjadinya *wanprestasi*, dengan harapan dapat memberikan jawaban terhadap masalah tersebut.

Adapun kegunaan penyusunan skripsi ini adalah :

1. Penyusun berharap dapat memberikan sumbangan keilmuan terutama dalam perkembangan bidang hukum Islam di Indonesia pada umumnya, dan juga dapat menambah perbendaharaan keilmuan di bidang muamalat pada khususnya.
2. Penyusun berharap tulisan ini banyak membantu para peneliti, khususnya penelitian terhadap konsep sewa-menyewa dalam hukum Islam termasuk di dalamnya cara-cara penyelesaian terhadap pelaksanaan perjanjian yang timbul akibat *wanprestasi* oleh salah satu pihak. Mengingat keberadaan hukum Islam sangat diperlukan dalam mengatasi masalah yang timbul dalam masyarakat dan juga menunjukkan bahwa hukum Islam dalam menyelesaikan perkara yang timbul dalam masyarakat dengan rasa keadilan. Demikian pula penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan kepada para pihak yang terkait dalam sewa-menyewa ruko

D. Telaah Pustaka

Setelah melakukan telaah kepustakaan, ternyata belum ditemukan adanya karya ilmiah maupun literatur-literatur yang secara khusus membahas sewa-menyewa

Property, beserta pelaksanaan perjanjian yang terjadi *wanprestasi* oleh salah satu pihak dalam sewa-menyewa tersebut.

Karya-karya yang mengkaji mengenai sewa-menyewa itu sendiri baik yang berbentuk buku, artikel, maupun laporan penelitian telah banyak disusun oleh ilmuwan muslim maupun tokoh-tokoh lainnya.

Sayyid Sabiq dalam bukunya yang berjudul *Fiqih Sunnah*, tentang *al-Ijarah* (sewa-menyewa). Menyewakan rumah untuk tempat tinggal dibolehkan. Baik rumah itu ditempati oleh pihak penyewa atau ia menempatkan orang lain dengan cara *I'arah* (pinjam) atau sewa, dengan syarat tidak merusak bangunan, atau membuat rapuh. Dan orang yang menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu dapat ditempati (dihuni) menurut kebiasaan yang berlaku. Sedangkan apabila terjadi kerusakan, pihak penyewa tidak berkewajiban menjaminnya kecuali dengan sengaja atau karena pemeliharaan yang kurang dari biasanya.²

Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis dalam bukunya *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, membicarakan masalah sewa-menyewa (*al-Ijarah*), sewa-menyewa rumah yang dipergunakan untuk tempat tinggal untuk penyewa, atau penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali, hal ini dibolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya selain itu pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat dihuni, sesuai dengan kebiasaan yang lazim di masyarakat.³

² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Cet ke-7, (Bandung: al-Ma'arif, 1997), Jilid 13, hlm. 31.

³ Chairuman Pasaribu, dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 55-56.

Dalam *Fathul Qarib*, Imran Abu Amran pasal 1 mengkaji tentang hukum-hukum *Ijarah* (sewa-menyewa, perburuhan), pelaksanaan *Ijarah* (sewa-menyewa) menjadi batal (rusak atau bubar) sebab barang sumber kemanfaatan dalam persewaan itu (yang telah ditentukan dalam akad) misalnya: rumah persewaan runtuh walaupun karena akibat perbuatan penyewa, maka berakhirilah kemanfaatan yang terjadi.⁴

TM. Hasbi as-Shiddieqy dalam bukunya *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, mengkaji kitab (buku) sewa-menyewa, dalam hal hukum sewa-menyewa. “Apabila seseorang menyewa rumah untuk melakukan kegiatan ibadah, maka boleh dipergunakannya misalnya untuk mushala selama dalam tempo yang telah ditentukan, kemudian menjadi milik yang menyewakan, dengan menerima sewaan.”⁵

Moch Anwar dalam bukunya *Fiqih Islam Tarjamah Matan Taqrib*, dalam hal jual beli, dimana dalam pasal 18 mengkaji tentang sewaan dan perburuhan, tidak menanggung resiko bagi penyewa/buruh (mengenai barang sewaan atau yang dikerjakannya) kecuali karena kelalaiannya.⁶

Dalam buku *Aneka Perjanjian*, R. Subekti mengkaji tentang sewa-menyewa. Kalau yang disewa itu sebuah rumah kediaman, maka penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot secukupnya; jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewanya (pasal 1581).⁷

⁴ Imran Abu Amar, *Terjemahan Fathul Qarib*, (Ttp.:Menara Kudus, 1982), Jilid 1, hlm. 300.

⁵ Hasbi as-Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1992), hlm. 472.

⁶ Moch. Anwar, *Fiqih Islam Tarjamah Matan Taqrib*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1991), hlm. 41.

⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet ke-10, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 43.

Nafis Irkham dalam skripsinya yang berjudul "*sewa beli rumah real estate Griya Perwita Wisata Yogyakarta di tinjau dari hukum Islam*". Dalam bab III ,mengenai gambaran umum perjanjian sewa beli Griya Perwita Yogyakarta. Bahwa setelah konsumen menempati rumah ia diharuskan menjaga, memelihara dan tidak mengadakan perubahan pada rumah tersebut. Juga tidak diperkenankan untuk mengalihkan hak atas rumah berikut tanah tersebut kepada orang lain. Dan sebagai pembeli, tentu saja konsumen mempunyai kewajiban untuk melunasi harga barang yang dibelinya sesuai kesepakatan bersama.⁸

Demikian sejauh pengetahuan penyusun, sampai saat ini belum terdapat sebuah karya khusus yang mengkaji tentang property (tanah dan bangunan.). Oleh karena itu, penyusun mencoba untuk melakukan kajian mengenai pelaksanaan perjanjian dan keadaan memaksa atau *overmacht* sewa ruko terlebih khusus di CV. Alam Persada Mandiri.

E. Kerangka Teoritik

Bahwasanya manusia sebagai makhluk sosial yang hidup bermasyarakat harus saling tolong menolong, menerima dan memberikan andilnya pada orang lain. Oleh karena itu saling bermu'amalah merupakan keharusan yang mutlak untuk memenuhi kebutuhan dan mencapai kemajuan dalam hidupnya.

Dalam hidup bermasyarakat, manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Pergaulan hidup dimana setiap orang melakukan perbuatan dalam hubungannya dengan orang lain disebut muamalat; yang pelaksanaannya tergantung manusia itu sendiri dengan mengingat prinsip pnnsip muamalat.

⁸ Nafis Irkhami, "*Sewa Beli Rumah Real Estate Griya Perwita Wisata Yogyakarta di tinjau dari hukum Islam*," Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (1997) SY MJ 232 Irk, hlm. 43.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, Hukum Muamalat Islam mempunyai prinsip-prinsip yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Pada dasarnya segala bentuk muamalat adalah mubah, kecuali yang ditentukan oleh al-Qur'an dan Sunnah Rasul

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل التليل على التحريم⁹

Sebagaimana firman Allah SWT:

وأحل الله البيع وحرم الربوا¹⁰

2. Muamalat dilakukan atas dasar sukarela tanpa mengandung unsur paksaan

الأصل في العقد رض المتعاقدين ونتيجته ما يلتزمه بالتعاقد¹¹

Dalam ayat Al-Qur'an yang berbunyi:

وأوفوا بالعهد إن العهد كان مسئولاً¹²

3. Muamalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan madharat dalam hidup masyarakat. Dengan demikian maka segala hal yang dapat membawa madharat harus dihilangkan. Hal ini sesuai kaidah fikih:

الضرر يزال¹³

Dalam firman Allah disebutkan:

إنما الخمر والميسر والأنصاب والأزلم رجس من عمل الشيطان¹⁴

4. Muamalat dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.¹⁵

⁹ Asjmuni. A. Rahman, *Qaidah-Qaidah Fiqh*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1976), hlm. 41-42.

¹⁰ Al-Baqarah (2): 275.

¹¹ Asjmuni. A. Rahman, *Qaidah-Qaidah fiqh*, hlm. 44.

¹² Al-Isra (17): 34.

¹³ Asjmuni. A. Rahman, *Qaidah-Qaidah Fiqh*, hlm. 85.

¹⁴ Al-Maidah (5): 90

لَنْ يَأْتِيَ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيْتَأَى ذِي الْقُرْبَىٰ¹⁶

Jadi dalam pelaksanaannya muamalat, tergantung manusia itu dengan mengingat prinsip-prinsip muamalat. Menurut Prof. Dr. Anwar Harjono, S.H. mengenai hubungan manusia dengan harta (benda) sekelilingnya, Islam memberi pegangan sebagai berikut :

1. Manusia diberi hak oleh Allah SWT atas harta (benda) itu, tetapi bukan hak untuk memilikinya secara mutlak, melainkan hak untuk mengurusinya dan mengambil faedah dari padanya menurut batas-batas tertentu.
2. Hak untuk mengurus harta (benda) diberikan oleh Allah SWT dengan imbalan kewajiban mewujudkan kebaikan dan kemakmuran bersama di antara mereka.
3. Karena itu sebagai pengurus milik Allah SWT, manusia harus menyesuaikan kebijaksanaan penggunaannya (mengambil faedah) kepada kehendak Allah SWT sebagaimana yang termaktub dalam al-Qur'an dan sunnah rasulullah.¹⁷

Pada masa sekarang kebutuhan manusia terhadap tempat tinggal atau tempat untuk ruang usaha sedemikian pesat. Oleh karena itu secara otomatis kebutuhan terhadap sarana tempat tinggal atau tempat untuk ruang usahapun tidak dapat dihindarkan lagi, contoh: sarana ruang usaha untuk rental komputer, vcd player, butik, tempat tinggal perumahan dan lain sebagainya. Bagi mereka yang tidak memiliki sarana tempat tinggal atau ruang usaha sendiri maka mereka dapat menggunakan sarana tersebut di atas dengan cara menyewa.

¹⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Hukum Perdata Islam), Edisi Revisi, (Yogyakarta : UII Press Yogyakarta, 2000), hlm. 15-16.

¹⁶ An-Nahl (16) : 90.

¹⁷ Anwar Harjono, *Hukum Islam Keluasan dan Keadilannya*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1968) hlm. 120.

Terhadap hal-hal tersebut dalam Hukum Islam tidak terdapat ketentuan nas, maka dari itu kami menggunakan kaidah-kaidah fiqih sebagai berikut:

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدلّ الدليل على التحريم¹⁸

Sebagaimana dalam pembahasan skripsi ini, berkaitan dengan sewa-menyewa ruko terdapat permasalahan-permasalahan hukum yang belum dibahas dalam hukum Islam khususnya, dan hukum perdata pada umumnya, sewa-menyewa ruko yang digunakan untuk tempat tinggal dan digunakan untuk ruang usaha, seringkali terjadi pelanggaran perjanjian oleh salah satu pihak, baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan, maka dari itu kaidah fiqih yang digunakan berkaitan dengan hal tersebut adalah:

العادة محكمة¹⁹
الحكم يتبع المصلحة الرجحة²⁰

Karena sewa-menyewa terjadi melalui akad antara dua pihak, yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Maka penanggung jawab terhadap resiko yang terjadi dalam sewa-menyewa tersebut ditentukan sebagaimana akad yang disepakati. Pada dasarnya akad dalam hukum Islam menempati hal yang paling prinsip yang mengikat bagi yang melakukannya dan akad merupakan janji yang harus disepakati, sebagaimana firman Allah SWT :

وأوفوا بالعهد إنّ العهد كان مسنولا²¹

¹⁸ Asjmuni, A. Rahman, *Qaidah-Qaidah*, ..., *Ibid.*, hlm. 41-42.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 88.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 71.

²¹ Al-Isra (17) : 34

Dalam sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri pernah juga terjadi kerusakan sebelum waktu atau masa sewa yang telah ditentukan, sehingga pihak penyewa merasa dirugikan. Maka terhadap hal ini digunakan kaidah fikih:

الأصل في العقد رض المتعاقدين ونتيجته ما التزمه بالتعاقد²²

Dengan kerangka berfikir di atas, penyusun akan menelusuri permasalahan yang terdapat pada pelaksanaan sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta. Dengan harapan dapat menemukan jawaban terhadap masalah tersebut sesuai dengan hukum Islam.

F. Metode Penelitian

Dalam skripsi ini penyusun berupaya menentukan langkah kerja sesuai dengan metodologi penelitian ilmiah, yaitu :

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang penyusun lakukan termasuk penelitian lapangan (*field research*), adapun obyek penelitian ini adalah masalah perjanjian sewa rumah ruko di CV. Alam Persada Mandiri dari tahun 2002-2004.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah *deskriptif analitik*. Pertama-tama penyusun akan menguraikan hasil penelitian tentang pelaksanaan penyewaan ruko di CV. Alam Persada Mandiri dengan segala permasalahannya secara hukum, kemudian dianalisis dengan ketentuan hukum Islam.

3. Tehnik Pengumpulan Data

Adapun teknik penggunaan data yang penyusun gunakan adalah sebagai berikut:

²² Asjmundi. A. Rahman, *Qaidah-Qaidah Fiqh*, hlm. 44.

- a. Dokumentasi ialah mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan buku dan dokumen. Dalam hal ini peneliti mencari data-data dengan menelusuri dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penyewaan ruko sejak tahun 2002-2004.
- b. *Interview* atau wawancara yakni pengumpulan data dengan cara bertanya langsung pada responden untuk mencari informasi yang dibutuhkan.²³
Untuk ini, penyusun mewawancarai beberapa pihak yang terkait dalam sewa-menyewa ruko, khususnya yang berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian, di mana salah satu pihak melakukan *wanprestasi*. Adapun yang dijadikan responden adalah para karyawan CV. Alam Persada Mandiri, serta para pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan ruko, dengan memakai pokok wawancara sebagai pedoman agar wawancara dapat terarah.
- c. Observasi yang merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang sudah diteliti.²⁴ Untuk itu penyusun mengadakan pengamatan dan pencatatan terhadap obyek yang diteliti guna memperoleh data yang dibutuhkan sehingga dari hasil pengamatan dan pencatatan yang dilakukan ini dapat lebih mendekati pada kondisi obyektif penyusun.

4. Analisis Data

²³ Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, *Metodologi Penelitian Survey*, (Jakarta: LP3 ES, 1992), hlm. 192.

²⁴ Koentjoroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Cet ke-3, (Jakarta: Gramedia, 1990), hlm. 173.

Dalam langkah ini penyusun mengumpulkan data-data baik dari lapangan maupun kepustakaan dan menyajikannya dalam bentuk permasalahan yang obyektif serta relevan dengan pokok bahasan. Selanjutnya penyusun menganalisa dengan *analisis kualitatif* dan menggunakan metode berfikir:

a. Metode Induksi

Di pakai untuk menganalisa data-data khusus yang mempunyai unsur kesamaan, sehingga dapat digeneralisasikan menjadi kesimpulan umum.

b. Metode Deduksi

Di pakai untuk mendapatkan kesimpulan khusus dengan menganalisa data-data umum, atau penemuan sesuatu yang khusus dari yang umum.

5. Pendekatan

Dalam pembahasan skripsi ini penyusun menggunakan pendekatan *normatif*, yaitu pendekatan melalui norma-norma hukum Islam yang akan diambil baik dari al-Qur'an, as-Sunnah maupun hasil ijtihad para ulama.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk menghindari kesulitan dalam memahami pembahasan dalam penulisan skripsi ini penyusun menggunakan sistematika yang mudah ke dalam beberapa bab :

1. Bab *pertama*, adalah pendahuluan yang merupakan titik tolak dari kajian yang penulis lakukan. Pada bab ini terdiri dari latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kemudian kerangka teoritik, metode penelitian serta sistematika pembahasan. Bab ini merupakan bab yang mengungkap alasan pengkajian, tujuan yang hendak dicapai dalam pengkajian ini, metode yang penyusun gunakan dalam melakukan pengkajian serta alur pembahasan yang penyusun lakukan sehingga, sehingga hasil pengkajian ini

dapat tersaji dengan jelas. Dengan bab ini pula pembaca dapat menilai konsistensi yang dimiliki penyusun dalam pengkajian ini.

2. Bab *kedua*, berisi sewa-menyewa menurut hukum Islam, meliputi: pengertian perjanjian sewa-menyewa dan dasar hukum sewa-menyewa, syarat dan rukun perjanjian sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak yang mengadakan perjanjian, resiko dalam perjanjian sewa-menyewa.
3. Bab *ketiga*, berisi sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta meliputi: pelaksanaan perjanjian sewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta, unsur dan syarat perjanjian sewa-menyewa ruko, sejarah singkat perusahaan CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta, hak dan kewajiban para pihak, akibat perjanjian sewa-menyewa ruko.
4. Bab *keempat*, analisa hukum Islam terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko meliputi : Tinjauan Hukum Islam terhadap rukun dan syarat perjanjian, terhadap hak dan kewajiban para pihak, terhadap akibat perjanjian ruko.
5. Bab *kelima*, adalah penutup, yang meliputi kesimpulan dan saran-saran.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penyusun menjabarkan dan mengemukakan pandangan hukum Islam terhadap sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta, sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang property yang ada di Yogyakarta, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri tidak dilarang, karena pada dasarnya sewa-menyewa ruko sama seperti pada sewa-menyewa tanah dan rumah, yang mana menurut hukum Islam diperbolehkan.
2. Pada pelaksanaan perjanjian sewa ruko, perusahaan CV. Alam Persada Mandiri sebagai pihak *mediator* yang menangani antara pihak yang menyewakan (pemilik ruko) dengan pihak penyewa (konsumen). Hal ini tidak dilarang walaupun dengan kedatangan pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dapat mendatangkan madharat berupa terjadinya *wanprestasi*. Hal itu karena madharat yang ditimbulkan bukan karena datangnya pihak penyewa atau pihak yang menyewakan, tetapi karena ulah sebagian orang atau oknum (baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan) yang sengaja atau tidak sengaja melakukan perbuatan *wanprestasi*. Terlebih lagi madharat yang dapat timbul dengan datangnya pihak penyewa atau pihak yang menyewakan lebih kecil

dibandingkan manfaatnya bagi perkembangan property, khususnya mengenai sewa ruko.

3. *Wanprestasi* dalam suatu perjanjian sewa-menyewa ruko antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan sama halnya seperti perjanjian yang lainnya adalah suatu keadaan dimana tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak dalam perjanjian karena lalai atau sengaja tidak melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan, sehingga menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.
4. Isi perjanjian sewa menyewa ruko yang ada di CV. Alam Persada mandiri tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip mu'amalah hukum Islam, sehingga sesuai pula dengan nilai-nilai hukum Islam.

B. Saran-saran

Setelah melakukan pembahasan terhadap permasalahan yang ada dalam sewa-menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri di Yogyakarta, kemudian menyimpulkannya, maka penyusun mengajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Karena perjanjian sewa-menyewa ruko bertujuan baik, maka perlu dilestarikan, dan hendaklah menjadi contoh perusahaan-perusahaan property lain atau lembaga yang berkepentingan.
2. Agar tujuan pelaksanaan perjanjian ruko benar-benar tercapai, hendaknya pihak perusahaan di CV. Alam Persada Mandiri pada waktu dilaksanakannya perjanjian dijelaskan secara rinci pada pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan

tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga mengetahui dan menyadari hak dan kewajiban masing-masing pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, Ttp:Jakarta, 1971.

B. Hadits/Ulumul Hadits.

Bukhari, Abu 'Abdillah Muhammad Ibn Isma'il al-, *Sahih al-Bukhori*, 3 jilid, Beirut: Dar al-Fikr, 1981.

Qazwini, Abu 'Abdilah Ibn Yazid al-, *Sunan Ibnu Majah*, 2 Jilid, Beirut: Dar al-Fikr,

t.t.

C. Fiqh/Ushul Fiqh

Abu Amar, Imran *Terjemahan Fathul Qarib*, jilid Satu, Ttp, Kudus Menara: 1982.

Ahmad Az-Zarqa Mustafa, *Al-Fiqh al-Islam fi saubihil al-jadid*, Beirut: Dar al-fikr, 1967.

Anwar, Moch, *Fikih Islam, Tarjamah Matan Taqrib*, Bandung: PT. al-Ma'arif, 1991.

Rahman, A. Asjmuni, *Qaidah-Qaidah Fikih :Qawaidul Fikhiyyah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1976.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat (Hukum Perdata Islam)*, edisi revisi, Yogyakarta: UII, 1993.

Chairuman, Pasaribu dan Suhrawardi, K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Harjono, Anwar, *Hukum Islam Keluasan Dan Keadilannya*, Jakarta: Bulan Bintang, 1968

Hasbi As-Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1992.

Ibnu Juzay, *Al-Qowaninu al-fiqhiyah*, Beirut: Dar al-fikr, Tt.

Jaziri Abdurrahman -al, *Al-fiqh 'ala al-mazahib al-arba'ah*, 3 jilid, Mesir: Al-Maktabah al-bukhoriyah al-kubra, Tt.

Syafe'I, Rahmat, *Fiqh Mu'amalat*, cet ke-1, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001.

Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah*, jilid ke-13, cet ke-7, Bandung: Al-Ma'arif, 1997.

-----, *Kitab Fikih Sunnah*, jilid ke-3, Beirut: Dar al-Fikr, 1983.

Zahri Hamid, *Asas-Asas Mu'amalat Tentang Fungsi Akad Dalam Masyarakat*, Yogyakarta: IAIN Sunan Kalijaga, 1969.

D. Hukum Positif

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1982.

Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk Azas-Azas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1989.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet ke-10, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

-----, *Hukum Perjanjian*, Cet ke-16, Jakarta: PT. Intermasa, 1996.

-----, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet ke-22, Jakarta: PT. Intermasa, 1989.

-----, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, edisi revisi, Cet ke-32, Jakarta: Pradnya Paramita, 2002.

Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung: Tarsito, 1980.

Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, cet ke-9, Bandung: Sumur Bandung, 1981.

E. Lain-lain.

CV. Alam Persada Mandiri, *Job Description*, Ttp: Yogyakarta, 2004.

Astri, Marwan, dan John Suprihanto, *Manajemen Perusahaan (Pendekatan Operasional)*, edisi ke-1, Cet ke-1, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1986.

E. Kelompok Kamus

Warson Munawwir, Ahmad, *Kamus Al-Munawwir*, edisi ke-2, cet ke-4, Yogyakarta: Pustaka Progressif, 1997.

Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi kedua, Cet ke-7, Jakarta: Balai Pustaka, 1996.

Lampiran I.

**TERJEMAHAN AYAT-AYAT AL-QUR'AN
AL-HADITS DAN LAINNYA**

Hal	F.N	Terjemahan
		BAB I
9	9	Hukum yang terkuat segala sesuatu itu, adalah boleh, sampai adanya dalil yang menunjukkan atas keharamannya.
9	10	Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.
9	11	Hukum pokok pada aqad adalah kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan aqad hasilnya apa yang saling diiltizamkan oleh peraqadan itu.
9	12	Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya.
9	13	Kemadlaratan itu harus dihilangkan .
10	14	Sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkurban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah adalah perbuatan keji termasuk perbuatan syetan.
10	16	Sesungguhnya Allah menyuruh berbuat adil, berbuat baik, dan menyantuni kaum kerabat
11	18	Hukum yang terkuat segala sesuatu itu, adalah boleh, sampai adanya dalil yang menunjukkan atas keharamannya.
11	19	Adat kebiasaan dapat ditetapkan sebagai hukum.
11	20	Hukum itu mengikuti kemastahatan yang rajih.
12	21	Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya
12	22	Hukum pokok pada akad adalah kerelaan kedua belah pihak yang

mengadakan aqad hasilnya apa yang saling diitizamkan oleh peraqadan itu.

BAB II

- 20 11 Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian yang lain.
- 20 12 Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya Bapakku ambillah Ia sebagai orang yang bekerja (pada kita) karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya ". Berkata Ia (Syu'aib): Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah satu dari kedua anakku ini, atau dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun.
- 20 13 Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.
- 20 14 Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.
- 20 15 Tiga perkara (golongan) yang aku memusuhinya besok pada hari kiamat, yaitu orang yang memberi kepadaKu kemudian menarik kembali, orang yang menjual orang merdeka, kemudian memakan harganya, orang yang mengupah dan telah selesai tetapi tidak memberikan upahnya
- 21 16 Rasulullah SAW dan Abu Bakar ra. Menyewa seseorang penunjuk jalan yang ahli dari Banid-Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy, kemudian beliau berdua membayarnya dengan kendaraan keduanya, dan menjanjikannya di Gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya
- 21 17 Berilah olehmu upah orang sewaan sebelum kenngatnya kering.
- 24 25 Tiga orang yang terdapat dari pada bukhur yaitu yang tidur hingga ia bangun, anak kecil hingga ia dewasa, orang gila hingga sadar.

25	26	Sesungguhnya Allah mengizinkan (mema'afkan) dari umatKu dari kesalahan, kealfaan dan dari perbuatan yang dipaksakan kepadanya.
33	47	Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya
BAB IV		
63	3	Hukum yang terkuat segala sesuatu itu, adalah boleh.
63	4	Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.
65	5	Berilah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering.
72	9	Allah tidak membedakan seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.
73	10	Sewa dan membayar kerusakan tidaklah berkumpul.
73	11	Hukum pokok pada akad adalah kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan akad hasilnya apa yang saling diiltizamkan oleh perakadan itu.
74	12	Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.
74	13	Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya.
75	14	Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan.

LAMPIRAN II

BIOGRAFI ULAMA DAN SARJANA

AHMAD AZHAR BASYIR

Lahir pada tahun 1928, Alumnus Perguruan Tinggi Agama Islam Negeri (Sekarang Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga) Yogyakarta pada tahun 1956. Ketua pimpinan pusat Muhammadiyah pada periode 1990-1995. Memperdalam bahasa Arab di Universitas Baghdad pada tahun 1957-1958. Mengikuti pendidikan sarjana filsafat pada Universitas Gajah Mada. Dosen luar biasa. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Meraih gelar Master dalam 'ulum Islamiyah dari Universitas Kairo, Mesir dengan judul tesisnya " Sistem kewarisan di Indonesia menurut hukum Adat dan hukum Islam". Anggota tim-tim pengkajian hukum Islam badan pembinaan hukum Nasional Departemen Kehakiman RI. Diantara buku-buku beliau adalah Azas-Azas Hukum Mu'amalat. Hukum waris Islam dan masih banyak lagi yang lain.

AL-BUKHARI

Nama lengkapnya adalah Abu Abdillah Muhammad Ibnu Isma'il Ibnu Ibrahim Ibnu Bardaybah Al-Ja'fi, dilahirkan di Bukhara pada tahun 194 H. Pada umur 11 Tahun dia mulai menghafal hadits. Beliau mempunyai banyak karangan yang menunjukkan ketinggian ilmunya. Al-Bukhari adalah orang yang pertama menyusun kitab sahih, yang kemudian jejaknya diikuti oleh ulama-ulama lain sesudah beliau. Beliau menyusun kitabnya bernama Al-Jamius Sahih, yang terkenal dengan nama Sahih Bukhari. Sedangkan hasil karyanya yang lain adalah Al-Adabul Al-Mufrad, At-Tarikhul Kabir, At-Tarikhul Ausad. Beliau wafat tahun 259 H.

ASJMUNI ABDURRAHMAN

Lahir di Yogyakarta 10 Desember 1931. Beliau adalah Dosen pada Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Jabatan yang pernah beliau pegang adalah pembantu Dekan I tahun 1960-1972. Pada tahun 1981-1985, beliau menjabat sebagai pembantu Rektor II IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, wakil ketua Inspektorat SP-lain Sunan Kalijaga Yogyakarta. Pada tahun 1963-1964. Beliau dikenal sebagai ahli Hukum Islam. Karya-karyanya antara lain adalah kaidah-kaidah fiqh, metode

penelitian hukum Islam, pengantar kepada Ijtihad. Beliau mendapat gelar Professor pada tahun 1991 di IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

AS-SAYID SABIQ

Adalah seorang ulama besar pada Universitas Al-Azhar Cairo, beliau adalah teman sejawat dengan Al-Ustadz Hasan Al-Bana seorang mursidi ulama dari partai Ikhwanul Muslimin di Mesir. Beliau termasuk salah seorang penganjur Ijtihad dan menganjurkan kembali pada Al-Qur'an dan As-Sunnah. Karya ilmiah beliau antara lain: Fiqh As-Sunnah, Al-Kaidatul Islamiyyah.

AZ-ZARQA

Nama sebenarnya adalah Mustafa Ahmad Az-zarqa, beliau adalah ahli dalam bidang hukum Islam dan menjadi dosen pengajar mata kuliah hukum perdata dan syari'ah Islam. Beliau telah banyak menyusun karya ilmiah, yang terkenal antara lain: "Al-fiqhul-Islam fi saubihil al-jadid."

HASBI ASH SHIDDIEQY

Nama lengkapnya Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, dilahirkan di Lukseumaweh, Aceh utara pada tanggal 10 Maret 1927. Beliau adalah putera Teuku Haji Husen seorang ulama terkemuka dan mempunyai hubungan darah dengan Abu Ja'far Ash Ashiddieqy. Pertama beliau belajar agama pada ayahnya, kemudian diteruskan di pondok-pondok pesantren di Aceh dan Sumatera Utara selama 15 Tahun. Beliau pernah belajar bahasa Arab pada Syeh Muhammad Ibn al-Kalabi. Pada tahun 1927 beliau belajar di sekolah "Aliyah Al-Irsyad Surabaya".

Semenjak tahun 1950 hingga tahun 1960 beliau menjadi dosen di PTAIN Yogyakarta. Beliau dikukuhkan menjadi guru besar dalam ilmu Syari'ah Islam (Hukum Islam) pada tahun 1972. Kemudian pada bulan Juli 1975, beliau di anugerahi Doktor Honoris causa dalam ilmu Syari'ah (Hukum Islam).

Beliau adalah termasuk ulama besar di Indonesia, di samping seorang yang produktif dalam menulis buku-buku agama, diantara karya-karya beliau adalah: Tafsir An-Nur, 2002 Mutiara Hadits, Hukum Antar Golongan. Dalam Islam, Peradilan Dan Hukum Acara Islam, Ilmu Fiqh Islam dan lain-lain. Karya-karya beliau banyak dipakai standar mahasiswa terutama di Fakultas Syari'ah dan perguruan Tinggi lainnya.

IBNU MAJAH

Nama sebenarnya adalah Imam Abu Abdillah Muhammad Ibnu Yazid Ibnu Majah Al-Qazwin, yang lahir di desa Qazwin pada tahun 207 H. Beliau adalah seorang ahli hadits yang telah banyak belajar ilmu di kota-kota tahun 273 H dengan meninggalkan sebuah kitabnya yang terkenal yaitu: "Sunan Ibnu Majah".

IMAM MALIK

Nama sebenarnya adalah Anas Bin Malik. Beliau dilahirkan di kota Medinah pada tahun 93 H. Dan wafat di kota itu juga pada tahun 179 H. Mula-mula beliau belajar Ilmu Agama di kota Medinah dengan seorang yang bernama Rabilah yang terkenal sebagai tokoh rai.

Setelah beliau belajar, beliau mulai berusaha menghimpun hadits-hadits terutama yang bertalian dengan hukum sehingga akhirnya beliau dapat mengumpulkan dalam sebuah buku yang kemudian dinamakan "al-Muwatha".

Adapun cara-cara beliau menetapkan hukum islah mencari lebih dahulu dalam al-Qur'an dan hadits, jika tidak ada beliau mencari dalam praktek. Praktek orang Ahli Medinah. al-Qur'an dan Hadits dari segi lahirnya dan perbuatan, ahli medinah menurut beliau mencari Ijma' sahabat dan tabiin kemudian perkataan sahabat. Jika terpaksa mengeluarkan pendapat sendiri barulah beliau berijtihad dengan memakai qiyas, maslahatul mursalah.

IMAM SYAFI'I

Nama sebenarnya Muhammad Idris Asy-Syafi'i. Beliau dilahirkan di kota Ghaza (Palestina) pada tahun 150 H (767 M). Ketika beliau masih kecil dibawa oleh Ibunya ke Mekkah dan mulai mempelajari hadits, kemudian meneruskan perjalanannya ke kota Medinah dengan Imam Malik, kemudia ke Baghdad dan mulai menghimpunkan pendapat-pendapatnya dalam masalah hukum yang dinamakan qaul qadim. Kemudian setelah tiba di Mesir beliau berubah pendapatnya sesuai dengan pengalaman-pengalaman selama dalam perantauan dan dinamakan qaul jadid.

Diantara buku-buku beliau adalah:

"Al-Ulum, Risalah, Ikhtilaful Hadits, yang kesemua itu merupakan kumpulan cara-cara pengambilan hukum (ushul fiqh). Sehingga beliau dianggap sebagai orang yang pertama meletakkan ilmu itu.

IMAM HAMBAL

Nama sebenarnya ialah Ahmad bin Hanbal. Beliau dilahirkan di Baghdad tahun 150 (767 M). Semenjak kecil beliau sudah mulai mempelajari ilmu-ilmu agama, mulai dengan Haisam bin Basyir bin Abi Hazm, kemudian dengan Abi Yusuf salah seorang murid Imam Hanafi dan akhirnya dengan Imam Syafi'i sendiri.

Beliau terkenal sebagai pengumpul hadits baik dari Syam, Hijaz, Basrah dan Kufah, yang dikumpulkannya dalam sebuah buku yang bernama Masnad.

Adapun metode pengambilan hukum ialah pertama-tama dari Al-Qur'an dan sunnah. Kemudian fatwa-fatwa yang pernah dikeluarkan oleh para sahabat yang disepakati oleh mereka bersama. Tetapi apabila terdapat perselisihan antara para sahabat, beliau kemukakan kedua pendapat itu tanpa memberi komentar apa-apa. Pemakai qias sangat terbatas sekali, sedangkan dalam mempergunakan sunnah beliau sangat luas sekali sehingga sunnah yang ditolak oleh mazhab yang lain tetap beliau pakai.

IMAM ABU HANIFAH

Nama sebenarnya Imam Abu Hanifah Nu'man bin Sabit, dilahirkan di Kufah pada tahun 80 H (699 M). Beliau mula-mula mempelajari ilmu kalam (Dialektika) kemudian fiqh Islam dengan seorang yang bernama Hammad bin Sulaiman di kota Kuffah.

Beliau dalam membina hukum lebih dahulu mengutamakan Al-Qur'an sebagaimana imam-imam lain, kemudian sunnah, hanya perbedaan pemakaian sunnah ini beliau selalu meletakkan syarat yang berat sekali, sehingga sekian banyak hadits yang beliau tolak. Apabila tidak ditemui dalam kedua sumber ini barulah beliau berijtihad. Sehingga beliau terkenal imam yang banyak mempergunakan ratio.

Himpunan pendapat-pendapat beliau dalam masalah hukum dibukukan dan dinamakan Zahirul riwayat dan Mailul Wushul. Buku beliau yang terkenal adalah Nawadir, yang merupakan dasar mazhab hanafi.

PEDOMAN WAWANCARA

PERTANYAAN BAGI DIREKTUR CV. ALAM PERSADA MANDIRI

1. Bagaimana kondisi geografis CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta ?
2. Bagaimana sejarah singkat CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta ?
3. Bagaimana susunan organisasi di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta ?
4. Bagaimana tata tertib karyawan di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta ?

PERTANYAAN BAGI PENGELOLA CV. ALAM PERSADA MANDIRI

1. Nama :
2. Jabatan :
3. Apa yang dimaksud sewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta ?
4. Apa motivasi diadakan sewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta ?
5. Bagaimana cara menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta ?
6. Apakah penyewa harus membayar ?
7. Apa kewajiban dan hak bagi penyewa ruko ?
8. Apa kewajiban dan hak bagi pihak yang menyewakan ruko ?
9. Bagaimana seandainya pihak penyewa ruko tidak memenuhi perjanjian ? apa yang dilakukan pihak CV. Alam Persada Mandiri ?
10. Bagaimana seandainya terjadi kerusakan pada ruko yang disewakan oleh pemilik ruko, yang mana kerusakan tersebut disebabkan oleh pihak penyewa ruko ? apa yang dilakukan pihak CV. Alam Persada Mandiri ?

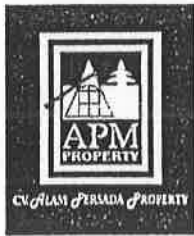
11. Apa pernah terjadi kasus tersebut ?
12. Siapa yang bertanggung jawab apabila ruko yang disewa oleh penyewa rusak atau musnah ?
13. Apakah ada batas waktu untuk menyewa ruko ini ?
14. Bagaiman jika penyewa ruko telah habis waktunya dan ia belum mengembalikan ruko tersebut ?
15. Apakah ruko yang disewakan ditentukan tempatnya ?
16. Apakah ruko yang akan disewakan diperiksa terlebih dahulu oleh penyewa ruko ?

PERTANYAAN BAGI PENYEWA RUKO

1. Apa motivasi anda menyewa ruko di CV. Alam Persada Mandiri ?
2. Apa yang menjadi dasar ketentuan waktu sewa pada saat menyewa ruko ? maksudnya berdasarkan kepada jam, hari, bulan, tahun, atau apa ?
3. Tahukah hak dan kewajiban anda sebagai penyewa ?
4. Apakah pada saat melakukan perjanjian telah disebutkan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak ?
5. Pernahkah pada saat anda menyewa ruko terjadi kerusakan pada ruko? Jika pernah, kapan dan bagaimanakah peristiwa itu terjadi ?
6. Siapakah yang bertanggung jawab terhadap kerusakan tersebut ?
7. Apa yang menjadi dasar pertimbangan dalam menentukan penanggung kerusakan yang terjadi?

PERTANYAAN BAGI PEMILIK RUKO

1. Apa motivasi anda menyewakan ruko di CV. Alam Persada Mandiri ?
2. Tahukah hak dan kewajiban anda sebagai pemilik ruko ?
3. Apakah pada saat melakukan perjanjian telah disebutkan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak ?
4. Pernahkah pada saat anda menyewakan ruko terjadi kerusakan pada ruko ? jika pernah, kapan dan bagaimanakah peristiwa itu terjadi ?
5. Siapakah yang bertanggung jawab terhadap kerusakan tersebut ?



CV. ALAM PERSADA MANDIRI

PROPERTY - CONTRACTOR - DEVELOPER

Jl. Prof. Dr. Supomo 9E Umbulharjo - Yogyakarta

Phone & Fax : 0274 - 372.358

E-mail address : binamandiri2003@yahoo.com

PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

Pada hari ini, Senin tanggal 8 Maret tahun 2004, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

I. Nama : M.Y Nani Widayati
Alamat : Jl. Semangu no 14 Gedong kuning Yogyakarta
Pekerjaan : Wiraswata
Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

II. Nama : Marla Aprillyanie
Tempat / Tgl. Lahir : Tanjung Pandan, 8 April 1985
Pekerjaan : Mahasiswi
Alamat : Ronodigdayan no 21, Rt 013 Rw 004, Bausasran
Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

Para pihak terlebih dahulu menerangkan sebagai berikut :

PIHAK PERTAMA adalah pemilik sah dari bangunan rumah yang berada di :

Jalan/ RT/RW : Jl Kaliurang km 7 No 14 Komp Pasar Kolombo,
Yogyakarta

Telp : 880 950

Yang selanjutnya disebut sebagai tanah dan bangunan.

Dengan ini menyatakan bahwa kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa-menyewa berdasarkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian ini.

Pasal I

KETENTUAN UMUM

- 1) **PIHAK PERTAMA** menyewakan pada **PIHAK KEDUA**, dan **PIHAK KEDUA** menerima dengan baik untuk menyewa dari **PIHAK PERTAMA** Tanah dan Bangunan untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal.
- 2) Perjanjian ini adalah perjanjian sewa-menyewa yang selanjutnya disebut perjanjian.

Pasal II

JANGKA WAKTU PERJANJIAN

Jangka waktu perjanjian sewa-menyewa ini ditetapkan selama satu tahun sejak tanggal 8 Maret 2004 sampai dengan berakhirnya perjanjian ini, Yaitu tanggal 8 Maret 2005.



CV. ALAM PERSADA MANDIRI

PROPERTY - CONTRACTOR - DEVELOPER

Jl. Prof. Dr. Supomo 9E Umbulharjo - Yogyakarta

Phone & Fax : 0274 - 372.358

E-mail address : binamandiri2003@yahoo.com

Pasal III

HARGA SEWA

Besarnya uang sewa sebesar Rp.8.000.000 (Delapan juta Rupiah) dengan yang tertera dalam kuitansi dibayarkan pada saat perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Pasal IV

HAK DAN KEWAJIBAN

- 1) **PIHAK KEDUA** berkewajiban memelihara atas tanah dan bangunan serta fasilitas yang ada sehingga pada saat perjanjian ini berakhir dapat mengembalikan kepada **PIHAK PERTAMA** dalam keadaan baik. Apabila terjadi kerusakan yang diakibatkan oleh **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK KEDUA** berkewajiban memperbaiki kerusakan tersebut sampai kondisi semula.
- 2) **PIHAK KEDUA** berkewajiban mematuhi semua peraturan dari yang berwajib terutama bidang kesusilaan / ketertiban umum dan memelihara kebersihan dan kesehatan lingkungan.
- 3) **PIHAK KEDUA** berkewajiban atas pembayaran air / PAM, listrik, telepon, dan biaya kebersihan
- 4) Bahwa semua biaya yang dikeluarkan selama perjanjian ini masih berlaku adalah beban dan tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sendiri, yaitu biaya langganan listrik, biaya pemakaian telepon nomor per bulan dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan rumah tersebut.
- 5) **PIHAK KEDUA** berkewajiban membayar tagihan Listrik dan tlp serta memberikan jaminan uang sebesar 2.000.000 (dua juta rupiah) dan dibayarkan 2 bulan sebelum berakhirnya masa kontrak, dan dikembalikan pada saat kontrak berakhir.
- 6) Setiap 3 bulan **PIHAK PERTAMA** diperkenankan mengontrol kondisi rumah yang disewakan.

Pasal V

TANGGUNG JAWAB KERUSAKAN

- 1) Perbaikan atas kerusakan besar yang tidak lazim dibebankan kepada **PIHAK KEDUA** harus menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**. Dalam hal ini terjadi kerusakan besar (bencana alam) tetapi **PIHAK PERTAMA** tidak melakukan perbaikan, maka **PIHAK KEDUA** dapat melakukan perbaikan sedang biaya dibebankan kepada **PIHAK PERTAMA**.

Pasal VI

LARANGAN - LARANGAN

- 1) **PIHAK KEDUA** dilarang menyewakan lagi apa yang disewa dengan perjanjian ini kepada pihak lain baik sebagian maupun seluruhnya tanpa seijin **PIHAK PERTAMA**.



CV. ALAM PERSADA MANDIRI

PROPERTY - CONTRACTOR - DEVELOPER

Jl. Prof. Dr. Supomo 9E Umbulharjo - Yogyakarta

Phone & Fax : 0274 - 372.358

E-mail address : binamandiri2003@yahoo.com

- 2) **PIHAK KEDUA** dilarang merubah bentuk, menambah dan mengurangi bangunan tanpa seijin dari **PIHAK PERTAMA**.
- 3) **PIHAK KEDUA** dilarang membawa / memakai minuman keras / obat terlarang (narkoba) di lingkungan rumah yang dikontrak.

Pasal VII

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

Perjanjian ini berakhir menurut hukum apabila jangka waktu perjanjian ini telah habis.

Pasal VIII

PERSELISIHAN

Apabila dalam melaksanakan atau menafsirkan perjanjian ini timbul perselisihan dan perbedaan pendapat, maka kedua belah pihak setuju untuk menyelesaikan dengan Musyawarah atau Mengajukan kepada badan peradilan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal IX

DOMISILI

Kedua belah pihak dalam perjanjian ini telah sepakat untuk memilih tempat kedudukan hukum (domisili) di wilayah kekuasaan Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Pasal X

LAIN - LAIN

- 1) Segala perpindahan hak dalam bentuk apapun juga atas tanah dan bangunan tersebut tidak memutuskan sewa-menyewa ini.
- 2) Perubahan dan penambahan atas perjanjian ini akan dilakukan oleh kedua belah pihak secara musyawarah dan mufakat.

Pasal XI


PENUTUP

Surat perjanjian sewa-menyewa ini dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama. Perjanjian ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 8 Maret 2004

PIHAK PERTAMA


(M Y Nani Widayati)

SAKSI I


(Bp. Yudi Fauzal)



SAKSI-SAKSI

PIHAK KEDUA


(Marla Aprillyanie)

SAKSI II


(Helen K. S)



DEPARTEMEN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH
Alamat : Jln. Marsda Adisucipto Telp./Fax. (0274) 512840
YOGYAKARTA

Nomor : IN/I/DS/PP.009/1947/2004

Yogyakarta 4 Juli 2004

Lamp :

Perihal : Rekomendasi Pelaksanaan Riset

Kepada
Yth Bapak. Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta
CQ, Ketua BAKESLINMAS Propinsi D.I.Y
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan ini kami sampaikan dengan hormat kepada Bapak Gubernur, bahwa untuk kelengkapan menyusun sekripsi dengan judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO Di CV. ALAM PERSADA MANDIRI YOGYAKARTA

Kami mohon kiranya Bapak Gubernur berkenan memberikan REKOMENDASI kepada mahasiswa kami :

Nama : Dewi Maryam
Nomor Induk : 00380211
Semester : XI
Jurusan : Muamalah 2

Untuk mengadakan penelitian (Riset) di tempat-tempat sebagai berikut:

1. CV. Alam persada Mandiri di Yogyakarta

Metode pengumpulan data secara wawancara, observasi dan dokumentasi pada lokasi tersebut di atas sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Adapun waktu mulai : Bulan Juli s/d Bulan Januari
Denagan dosen Pmembimbing : Drs. Barmawi Mukri SH., MAg.

Demikian atas permohonan kami, sebelumnya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu' alaikum Wr. Wb.

A.n. Rektor

Dekan Fakultas Syariah



H. Malik Madaniy, MA.
50182698

Tembusan disampaikan kepada Yth.

1. Rektor IAIN Sunan Kalijaga (sbg. Laporan)
2. Arsip



PEMERINTAH PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN PERENCANAAN DAERAH
(B A P E D A)

Kepatihan Danurejan Yogyakarta - 55213
Telepon : (0274) 589583, (Psw. : 209-217), 562811 (Psw. : 243 - 247)
Fax. (0274) 586712 E-mail : bappeda_diy@plasa.com

SURAT KETERANGAN / IJIN

Nomor : 07.0 / 7371

Membaca Surat : Dekan Fak.syar'iah IAIN-SUKA Yk - No : IN/DS/PP.009/1947/2004
Tanggal : 4 Juli 2004 Perihal : Ijin Penelitian

Mengingat : 1. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 61 Tahun 1983 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelaksanaan Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Departemen Dalam Negeri.
2. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No.162 Tahun 2003 tentang Pemberian Izin/Rekomendasi Pelaksanaan Penelitian dan Pendataan di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Dijijinkan kepada :

N a m a : DEWI MARYAM No. MHSW : 00380211
Alamat Instansi : Jl.Marsda Adisucipto Yogyakarta
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO DI CV.ALAM PERSADA MANDIRI YOGYAKARTA (STUDI KASUS ANTARA TAHUN 2002-2004)

Lokasi : Kota Yogyakarta
Waktunya : Mulai tanggal 31 agustus 2004 s/d 31 November 2004

Dengan Ketentuan :

1. Terlebih dahulu menemui / melaporkan diri Kepada Pejabat Pemerintah setempat (Bupati / Walikota) untuk mendapat petunjuk seperlunya;
2. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku setempat;
3. Wajib memberi laporan hasil penelitiannya kepada Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta (Cq. Kepala Badan Perencanaan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)
4. Ijin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah dan hanya diperlukan untuk keperluan ilmiah;
5. Surat ijin ini dapat diajukan lagi untuk mendapat perpanjangan bila diperlukan;
6. Surat ijin ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan - ketentuan tersebut di atas.

Kemudian diharapkan para Pejabat Pemerintah setempat dapat memberi bantuan seperlunya.

Tembusan Kepada Yth. :

1. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta (Sebagai Laporan)
2. Walikota Yogyakarta c.q. Ka.Bappeda;
3. Dekan Fak.syar'iah IAIN-SUKA Yk;
4. pertinggal.

Dikeluarkan di : Yogyakarta

Pada tanggal : 31 agustus 2004

A.n. GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
KEPALA BAPEDA PROPINSI DIY





PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
Komplek Balaikota Jalan Kenari No. 56 Telepon 515865/515866 Psw. 153, 1544

SURAT KETERANGAN / IZIN

Nomor : 070/ 11568

- Dasar : Surat izin/Rekomendasi dari Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 070/ 7971 tanggal 31 Agustus 2004
- Mengingat : 1. Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Yogyakarta Nomor 072/KD/1986 tanggal 6 Mei 1986 tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor:33/KPT/1986 tentang: Tatalaksana Pemberian izin bagi setiap Instansi Pemerintah maupun Non Pemerintah yang melakukan Pendataan/Penelitian
2. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 162 Tahun 2003 Tentang: Pemberian izin/Rekomendasi Pelaksanaan Penelitian dan Pendataan /Survey Di-Propinsi DIY
- Diizinkan kepada : Nama : Dewi Maryam NIM:00380211
Pekerjaan : Mahasiswi Fak. Syariah - IAIN "SUKA"
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto, Yogyakarta
Penanggungjawab : Drs. H. Barmawi Mukri, SH, M. Ag.
Keperluan : Melakukan penelitian dengan judul :
TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO
DI CV. ALAM PERSADA MANDIRI YOGYAKARTA
(Studi kasus antara tahun 2002 - 2004)
- Lokasi/Responden : Kota Yogyakarta
- Waktu : Mulai pada tanggal 31 Agust 2004 s/d 31 Nov 2004
- Lampiran : Proposal dan daftar pertanyaan
- Dengan ketentuan : 1. Wajib memberi laporan hasil penelitian kepada Walikota Yogyakarta (Cq. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Yogyakarta).
2. Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku setempat.
3. Izin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan Pemerintah dan hanya dipergunakan untuk keperluan ilmiah.
4. Surat Izin ini sewaktu-waktu dapat dibatalkan apabila tidak dipenuhinya ketentuan – ketentuan tersebut diatas.
- Kemudian diharap para Pejabat Pemerintah setempat dapat memberi bantuan seperlunya.

Dikeluarkan di : Yogyakarta
Pada tanggal : 8 - 09 - 2004

Tanda tangan
Pemegang Izin

Dewi Maryam

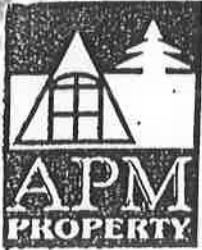


Walikota Yogyakarta
Kepala Bappeda
Bid. Data, Penelitian & KAD

Dra. Wadjarni PR.
NIP. 490 027328

Tembusan Kepada Yth. :

1. Walikota Yogyakarta
2. Ka. BAPEDA Propinsi DIY
3. Ka. Kantor Kesbang dan Linmas Kota Yogyakarta
4. Dir. CV. Alam Persada Mandiri Yogyakarta
5. Arsip



CV. ALAM PERSADA MANDIRI

NOMOR IJIN: 121 / 12-05 / P / V / 1997

JL. PROF. DR. SUPOMO 9E UH - TELP./FAX. 372358

Info Kontrak
Design Arsitek
Pengeboran Sum
Renovasi & Bangunan B
Jual Beli Rumah/Ruko/Gudang/Tan

SURAT KETERANGAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yudi Faisal

Direktur: CV.Alam Persada Mandiri Yogyakarta

menerangkan bahwa:

Nama : Dewi Maryam

NIM : 00380211

Jurusan : Muamalat

Adalah Mahasiswi Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Telah mengadakan penelitian di perusahaan CV.Alam Persada Mandiri Yogyakarta, mulai tanggal 20 Juli 2004 sampai dengan selesai dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap sewa Ruko Di CV.Alam Persada Mandiri Yogyakarta.

Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 20 Desember 2004

Direktur CV.Alam Persada Mandiri

Yudi Faisal

Lampiran III

CURICULUM VITAE

1. Nama : Dewi Maryam
2. Tempat, Tgl Lahir : Ciamis, 14 November 1982.
3. Alamat : Jl. Babakan No. 209 Legok Jawa Cimerak Ciamis Jawa Barat 46295
4. Nama Ayah : Jaya Komar
5. Nama Ibu : Eem Maryamah
6. Pendidikan :
 - a. TK Legok Jawa Lulus Tahun 1989
 - b. Madrasah Ibtidaiyah Lulus Tahun 1994
 - c. Madrasah Tsanawiyah Legok Jawa Lulus Tahun 1997
 - d. MAKN Darussalam Ciamis Lulus Tahun 2000
 - e. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Lulus Tahun

Yogyakarta, 20 Desember 2004

Penyusun



Dewi Maryam