

**PRAKTIK SEWA MENYEWA GEDUNG DAN FASILITAS DITINJAU
DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di PT. Graha Sarana Duta Surabaya)**

SKRIPSI



Oleh:

Evy Nurulita Yunanto

20302104

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI
2024**

**PRAKTIK SEWA MENYEWAWA GEDUNG DAN FASILITAS DITINJAU DARI
HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di PT. Graha Sarana Duta Surabaya)**

SKRIPSI

Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Kediri
untuk memenuhi salah satu persyaratan
dalam menyelesaikan program Sarjana

Oleh:

Evy Nurulita Yunanto

20302104

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PRAKTIK SEWA MENYEWAWA GEDUNG DAN FASILITAS DITINJAU
DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di PT. Graha Sarana Duta Surabaya)**

**Oleh:
Evy Nurulita Yunanto
NIM. 20302104**

Skripsi oleh Evy Nurulita Yunanto ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji.

Kediri, 12 November 2024
Dosen Pembimbing I



**Sheila Fakhria, MH
NIP. 19911115 201903 2 011**

Kediri, 12 November 2024
Dosen Pembimbing II



**Setiawan, M.Sy.
NIP. 19871217 201903 1 006**

NOTA DINAS

Kediri, 12 November 2024

Lampiran : 4 (empat) berkas

Hal : Bimbingan skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Jl. Sunan Ampel 07 Ngronggo Kediri
Di-

Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Memenuhi permintaan Dekan untuk membimbing penyusun skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Evy Nurulita Yunanto

NIM : 20302104

Judul : "PRAKTIK SEWA MENYEWA GEDUNG DAN FASILITAS
DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Di
PT. Graha Sarana Duta Surabaya)"

Setelah diperbaiki materi dan susunanya, kami sependapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S1). Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diajukan dalam Sidang Munaqosah.

Demikian agar maklum, atas kesediaan Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Kediri, 12 November 2024
Dosen Pembimbing I



Sheila Fakhria, MII
NIP. 19911115 201903 2 011

Kediri, 12 November 2024
Dosen Pembimbing II



Setiawan, M.Sy.
NIP. 19871217 201903 1 006

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 12 November 2024

Lampiran : 4 (empat) berkas

Hal : Bimbingan skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Jl. Sunan Ampel 07 Ngronggo Kediri
Di-

Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Bersama ini saya kirimkan berkas skripsi mahasiswa:

Nama : Evy Nurulita Yunanto

NIM : 20302104

Judul : **"PRAKTIK SEWA MENYEWA GEDUNG DAN FASILITAS
DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di
PT. Graha Sarana Duta Surabaya).**

Setelah diperbaiki isi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-1). Bersama dengan ini terlampir satu berkas naskah skripsi, dengan harapan dalam waktu yang ditentukan dapat diujikan dalam sidang Munaqosah.

Demikian agar menjadi maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Kediri, 12 November 2024
Dosen Pembimbing I



Sheila Fakhria, MII
NIP. 19911115 201903 2 011

Kediri, 12 November 2024
Dosen Pembimbing II



Setiawan, M.Sy.
NIP. 19871217 201903 1 006

HALAMAN PENGESAHAN

PRAKTIK SEWA MENYEWA GEDUNG DITINJAU DARI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di PT. Graha Sarana Duta Surabaya)

Evy Nurulita Yunanto

NIM: 20302104

Telah diajukan di depan Sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama
Islam Negeri (IAIN) Kediri pada tanggal

Penguji Utama

Drs. H.M. Mahdil Mawahib,
SH, M.Ag.
NIP. 19740401 200312 1 005



(.....)

Penguji I

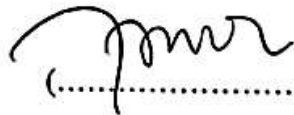
Sheila Fakhria, MH
NIP. 19911115 201903 2 011



(.....)

Penguji II

Setiawan, M.Sy.
NIP. 19871217 201903 1 006



(.....)

Kediri, 27 Desember 2024

Dekan Fakultas Syariah



M. Hamim, M.Ag

NIP. 19640624 200212 1 001

MOTTO

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “Janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan (cara) yang terbaik (dengan mengembangkannya) sampai dia dewasa dan penuhilah janji (karena) sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.”
(QS. Al-Isra’: 34)¹

¹ Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahannya, (Diponegoro, Bandung, 2006)

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Evy Nurulita Yunanto

NIM : 20302104

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar tulisan saya dan bukan merupakan plagiasi baik sebagian atau seluruhnya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil dari plagiasi, baik sebagian atau seluruhnya, maka saya bersedia menerima sanksi perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kediri, 12 November 2024

Yang membuat pernyataan

Evy Nurulita Yunanto
NIM. 20302104

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, puji syukur saya haturkan kepada Allah SWT atas nikmat serta karunianya yang diberikan, sehingga terselesaikannya skripsi ini. Sholawat serta salam selalu terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Saya ucapkan terima kasih dan saya persembahkan karya tulis skripsi ini kepada orang-orang yang saya sayang serta yang selalu memberi dukungan kepada saya yaitu:

1. Alm. Bapak Justinus Washi Yunanto dan Ibu Sujarwati selaku orang tua saya yang senantiasa selalu mendoakan, dan menyemangati tiada henti dan selalu memberikan dukungan serta menjadi tempat berbagi keluh kesah bagi penulis di saat menyelesaikan tugas akhir ini dan telah berjuang untuk saya dalam membiayai pendidikan saya.
2. Teruntuk Bude Nik dan kakak sepupu saya Aga Setya Darma selaku kerabat saya yang selalu memberikan masukan, saran dan telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir.
3. Teruntuk Keluarga Pak de Siswanto yang selalu mendukung dan memberikan semangat serta doa kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir.
4. Seluruh keluarga besar saya yang sudah memberikan doa serta dukungan tentunya.
5. Bapak dan Ibu Dosen yang telah mengajarkan ilmunya selama 9 semester masa perkuliahan saya, mendidik dengan penuh kesabaran sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini sebagai tombak awal dalam meraih cita-cita. Terkhusus kepada Ibu Sheila Fakhrian, MH. selaku dosen

pembimbing I dan Bapak Setiawan M.Sy. selaku dosen pembimbing II saya yang berperan penting dalam skripsi dan sabar membimbing saya hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Sahabat-sahabat saya yaitu Nafisha Rizky, Sabrina Merchika, Niken Ayu, Rohiima Hani, serta sahabat-sahabat magang, KKN, dan sahabat masa perkuliahan yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih kepada kalian semua yang sudah menemani dan mendukung saya.
7. Teman-teman seperjuangan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2020 serta pihak-pihak lain yang senantiasa memberikan masukan dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Terimakasih kepada responden yang telah bersedia memberikan informasi kepada penulis sehingga data-data yang dibutuhkan dalam penelitian penulis dapat dilengkapi.

ABSTRAK

EVY NURULITA YUNANTO. Dosen pembimbing Ibu Sheila Fakhria, MH. dan Bapak Setiawan M.Sy. *Praktik Sewa Menyewa Gedung dan Fasilitas Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di PT. Graha Sarana Duta Surabaya)*, Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, IAIN Kediri, 2024.

Kata kunci: Properti, Gedung dan Fasilitas, Hukum Ekonomi Syariah

Praktik Sewa Menyewa Gedung dan Fasilitas merupakan kegiatan ekonomi yang banyak dilakukan oleh berbagai perusahaan, termasuk PT. Graha Sarana Duta Surabaya, untuk memenuhi kebutuhan akan ruang kantor atau lainnya serta fasilitas lainnya. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan yang pertama (1) untuk mengkaji praktik sewa menyewa tersebut dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Yang kedua (2) untuk mengkaji Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap sewa menyewa gedung dan fasilitas di PT. Graha Sarana Duta.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, yang dilakukan secara langsung terhadap PT. Graha Sarana Duta dengan pendekatan hukum empiris. Sedangkan teknik pengumpulan datanya didapatkan dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Data dianalisis dengan teliti, dengan reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan, kemudian dijelaskan dengan bentuk kata-kata. Analisis dilakukan untuk menilai apakah transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti keadilan, kejelasan akad, serta menghindari unsur *gharar* (ketidakpastian), dan *riba* (bunga).

Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa (1) dalam kontrak sewa menyewa di PT. Graha Sarana Duta ini memiliki susunan yang memperhatikan kepentingan kedua belah pihak agar adil dan tidak merugikan. Dokumen wajib yang ada itu meliputi Berita Acara Kesepakatan, *Scope Of Work*, *Letter Of Interest*, Surat Penawaran harga, Presentasi teknis, dan Negosiasi. (2) pada Tinjauan Hukum Ekonomi ini PT. Graha Sarana Duta menekankan pentingnya akan kepatuhan hukum dan penerapan nilai-nilai ekonomi untuk memastikan keberlanjutan bisnisnya serta kontribusi terhadap perekonomian.

Kata Kunci: Properti, Sewa Menyewa, Hukum Ekonomi Syariah

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Huruf Transliterasi

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ء	,	ض	D{
ب	B	ط	T{
ت	T	ظ	Z{
ث	Th	ع	‘
ج	J	غ	Gh
ح	H{	ف	F
خ	Kh	ق	Q
د	D	ك	K
ذ	Dh	ل	L
ر	R	م	M
ز	Z	ن	N
س	S	و	W
ش	Sh	هـ	H
ص	S{	ي	Y

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap (*Shaddah*), yang bersumber dari ya’ nisbah (ya’ yang ditulis sebagai petunjuk sifat) ditulis coretan di atasnya.

احمدية : ditulis *Ahmadiyah*

Konsonan rangkap yang berasal dari bukan ya’ nisbah ditulis dobel hurufnya

دل : ditulis *dalla*

C. Ta’ Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis “ah”

جماعة : ditulis *jama’ah*

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain (sebagai Mudaf), ditulis

“at”

نعمة الله : ditulis *ni'mat Allah*

زكاة الفطر : ditulis *zakat al-fitr*

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis a, kasrah ditulis i, dan dammah ditulis u, masing-masing dengan huruf tunggal.

E. Vokal Panjang (madd)

a panjang ditulis *ā*, i panjang ditulis *ī*, u panjang ditulis *ū*, masing-masing dengan coretan diatas huruf a, i, u.

F. Bunyi Hidup Dobel

Bunyi hidup dobel arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” masing-masing (اي) dan (او).

G. Kata Sanding Alif + Lam

Jika terdapat Huruf Alif + Lam yang diikuti huruf qamariyah maupun diikuti huruf shamsiyah, huruf *al* ditulis al-

الجماعة : Ditulis *al-Jāmi'ah*

الشيعة : Ditulis *al-Shī'ah*

H. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan EYD.

I. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

Tetap konsisten dengan rumusan diatas, kata dalam rangkaian frase dan kalimat ditulis kata perkata.

شيخ الإسلام : ditulis *Shaykh al-Islām*

J. Lain-lain

Kata-kata yang sudah dibakukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (seperti *ijmak*, *nash*, *Al-Quran*, *Hadits*, dll), tidak mengikuti pedoman transliterasi ini dan ditulis sebagaimana dalam kamus tersebut.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia yang dilimpahkanNya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini mengungkapkan “Praktik Sewa Menyewa Gedung dan Fasilitas Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di PT. Graha Sarana Duta Surabaya)”.

Penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih penulis sampaikan terutama kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Wahidul Anam, M.Ag. selaku Rektor IAIN Kediri.
2. Bapak Dr. Khamim M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Kediri.
3. Bapak Amrul Mutaqin, M. EI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Ibu Sheila Fakhrian, MH. selaku dosen pembimbing I dan Bapak Setiawan M.Sy. selaku dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi dalam penyelesaian skripsi.
5. Semua pihak selaku responden yang sudah memberikan informasi kepada penulis.
6. Kedua orang tua saya Alm. Bapak Justinus Washi Yunanto serta Ibu Sujarwiati yang sudah mendoakan serta memberi dukungan kepada penulis.
7. Saudara-saudara saya yang senantiasa mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis.

8. Sahabat-sahabat saya yang sudah menemani saya dan memberikan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.

9. Teman-teman seangkatan tahun 2020, khususnya Hukum Ekonomi Syariah dan berbagai pihak yang tidak dapat disebut satu per satu, yang telah memberikan motivasi dan dukungan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis hanya mampu mendoakan, semoga amal kebaikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Semoga karya tulis ini bermanfaat bagi penulis khususnya, dan pembaca pada umumnya. Aamiin

Kediri, 12 November 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN ABSTRAK	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Penelitian Terdahulu	9
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Properti	15
B. Sewa Menyewa atau Akad <i>Ijarah</i>	17
C. <i>Mudharabah</i>	28
BAB III METODE PENELITIAN	

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	38
B. Kehadiran Peneliti.....	39
C. Lokasi Penelitian.....	39
D. Data dan Sumber Data	40
E. Teknik Pengumpulan Data.....	41
F. Teknik Pengolaan Data	43
G. Pengecekan Keabsaan Data	44
H. Analisis Data.....	45
I. Tahap-tahap penelitian.....	46
 BAB IV PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN	
A. Paparan Data dan Gambaran Umum Objek Penelitian.....	47
B. Temuan Penelitian	59
 BAB V PEMBAHASAN	
A. Praktik Sewa Menyewa Gedung oleh Manajemen Properti pada PT. Graha Sarana Duta	62
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Gedung dan Fasilitas pada PT. Graha Sarana Duta	71
 BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan	76
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	78

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Pedoman wawancara

Lampiran 2: Permohonan Izin Penelitian

Lampiran 3: Dokumentasi Penelitian

Lampiran 4: Daftar Konsultasi Pembimbing I

Lampiran 5: Daftar Konsultasi Pembimbing II