

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Konteks Penelitian

Manusia merupakan makhluk sosial yang diciptakan untuk menjadi khalifah dan menjaga kehidupan di bumi. Manusia sebagai makhluk sosial yang saling membantu satu sama lain dalam menjalankan keseimbangan di bumi dengan segala bidangnya seperti alam, sosial, budaya, ekonomi, dan lain sebagainya. Manusia pasti akan bergantung pada satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka, salah satu dari banyak alasan mengapa hidup manusia tidak dapat terpisah satu sama lain dengan melakukan proses hubungan sesama manusia (*habl min al-nās*) seperti melakukan kegiatan transaksi yang biasanya digunakan untuk memperoleh sebuah keuntungan contohnya seperti perdagangan, kerjasama bisnis, dan kegiatan sosial untuk saling tolong menolong tanpa mengharapkan imbalan dari manusia dan diniatkan untuk mencari pahala dari sisi Allah swt, contohnya infaq, hibah, sedekah, zakat, dan wakaf.

Dalam Islam, ada dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur masalah umat manusia dengan baik. *Múamalah* yang berasal dari bahasa Arab dan digunakan untuk menunjukkan hubungan kepentingan sesama manusia. secara etimologi makna dengan kata "*muf'alah*", yang berarti saling berbuat. Kata ini mengacu pada tindakan yang dilakukan oleh seseorang dengan seseorang atau beberapa orang untuk memenuhi

kebutuhan mereka.<sup>1</sup> *Muamalah* tersebut meliputi transaksi-transaksi kehartabendaan seperti jual beli, perkawinan, dan hal-hal yang berhubungan dengannya, urusan persengketaan, (gugatan, peradilan, dan sebagainya) dan pembagian warisan.

Dalam bidang muamalat, salah satu akad yang dipelajari adalah akad *ijarah*. *Ijarah* itu sendiri adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. *Ijarah* atau sewa menyewa ini disahkan sebagai syariat dan dianjurkan dalam Islam karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan sesama manusia. Sebagaimana dalam Q.S An-Nahl: 97

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ

Artinya: Siapa yang mengerjakan kebajikan, baik laki-laki maupun perempuan, sedangkan dia seorang mukmin, sungguh, Kami pasti akan berikan kepadanya kehidupan yang baik dan akan Kami beri balasan dengan pahala yang lebih baik daripada apa yang selalu mereka kerjakan.<sup>2</sup>

Pada ayat ini iman dan amal saleh adalah kunci untuk mendapatkan kehidupan yang baik di dunia dan balasan yang lebih baik di akhirat. Islam memberi semua orang kesempatan yang sama untuk mendapatkan pahala dan keberkahan dari Allah. Selain itu, ayat ini menekankan bahwa balasan dari Allah mencakup kehidupan abadi di akhirat serta kehidupan duniawi.

---

<sup>1</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 7.

<sup>2</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Diponegoro, Bandung, 2006.

Sewa menyewa, menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPER) pasal 1541, adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lain dari menikmati suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan membayar harga tertentu, yang kemudian dibayar oleh pihak yang bersangkutan.<sup>3</sup> Menurut syara', *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbal jasa.<sup>4</sup> Jika objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda, seperti sewa rumah yang ditempati, atau tenaga kerja, seperti buruh pabrik.

"Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak lain", menurut rumusan Pasal 1548 KUHPERdata dalam buku ketiga. kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain, selama suatu waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak terakhir untuk dibayar. Dari hal ini, dapat dijelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan manfaat atau kenikmatannya atas barang tersebut dalam jangka waktu tertentu atau pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut kepada penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam sebuah perjanjian sewa menyewa barang atau jasa yang diserahkan bukan hak milik dari barang atau jasa tersebut atau bukan seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang atau

---

<sup>3</sup> Subekti, Tjitrosudibo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

<sup>4</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), 247.

jasa tersebut selama jangka waktu yang telah ditentukan atau tertentu dan telah disepakati dalam sebuah perjanjian. Oleh karena itu, hak milik dari barang atau jasa tersebut tetapi ada pada pihak yang menyewakannya bukan berada pada pihak penyewa.

Sewa menyewa adalah perjanjian timbal balik di mana satu pihak memberikan sesuatu yang tidak dapat digunakan kepada pihak lain dengan syarat pihak yang menerima akan mengembalikan barang setelah diterima. Misalnya, seperti sewa menyewa gedung dan fasilitasnya. Praktik sewa menyewa gedung dan fasilitas yang merupakan bagian integral dari dinamika ekonomi modern, termasuk di Indonesia. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan ruang komersial, baik untuk perkantoran, retail, maupun industri lainnya, sewa menyewa menjadi solusi yang populer. Namun, dengan meningkatnya kesadaran dan minat terhadap prinsip-prinsip syariah, banyak pihak yang mulai mengeksplorasi bagaimana praktik ini bisa diterapkan sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

Hukum Ekonomi Syariah menyebut sewa menyewa sebagai "*ijarah*". Ijarah adalah kontrak atau perjanjian antara dua pihak yang menyewakan barang atau jasa kepada pihak lain dengan imbalan sewa, juga dikenal sebagai "*ujrah*", sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. Dalam konteks ini Ekonomi syariah mengedepankan prinsip keadilan, transparansi, dan kejujuran dalam transaksi ekonomi. Dalam hal sewa menyewa, ini berarti bahwa kontrak harus bebas dari unsur riba (bunga), *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir* (spekulasi). Prinsip-prinsip ini

bertujuan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dan memastikan bahwa transaksi dilakukan secara adil dan beretika.

Properti adalah sebuah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana termasuk dalam bagian yang tidak terpisahkan dari tanah atau bangunan yang dimaksudkan. Properti itu adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya. Properti itu sendiri merupakan milik, kekayaan, harta benda atau tanah milik yang bisa berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Istilah properti ini merujuk kepada sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan seseorang atau kelompok orang atau suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini seperti *real property* (tanah), kekayaan pribadi atau *personal property* (kepemilikan barang secara fisik) dan kekayaan intelektual.

Pada PT. Graha Sarana Duta terdapat beberapa pelanggan yang menyewa sebuah gedung yang akan digunakan untuk Restoran atau kantin, Retail (waralaba), Perkantoran dan lain sebagainya tergantung dengan peruntukan yang akan digunakan oleh penyewa. Fasilitas yang didapatkan dalam sewa gedung tersebut diantaranya yaitu, ketersediaan Air Bersih, Ketersediaan Daya Listrik, Generator Listrik, Musholla, Lift, CCTV, Kendaraan, *Security* (pengamanan), Tenaga Kebersihan, adanya K3 (Keamanan, Kesehatan dan Keselamatan). Dalam 1 tahun jumlah pelangandari PT. Graha Sarana Duta bisa sampai 50 klien. Para pelanggan dari PT. Graha Sarana Duta kebanyakan berasal dari kalangan kantor, Retail atau Cafe, Perseroan Terbatas (PT) ataupun Instansi yang lain, dimana mereka yang membutuhkan gedung perkantoran atau tempat yang akan

digunakan untuk melakukan usahanya. Pada PT. Graha Sarana Duta ini memiliki gedung yang disewakan di berbagai wilayah salah satunya berlokasi di Gedung Menur Surabaya No.47, Gedung Kusuma Bangsa Surabaya serta Gedung Telkom Landmark Tower Surabaya. Masing-masing dari gedung tersebut disewakan dengan harga yang menyesuaikan dengan *Market Reference* yang ada di sekitar lokasi dan jenis gedung yang ingin disewa. Gedung-gedung ini disewakan per M<sup>2</sup> selama Sebulan dengan harga sewa yang belum termasuk dengan fasilitas didalamnya diantaranya yaitu :

<b>Gedung Menur Surabaya</b>	<b>Gedung Kusuma Bangsa</b>	<b>Gedung Telkom Landmark Tower</b>
<b>Rp. 25-50 Ribu Rupiah /M<sup>2</sup> Bulan</b>	<b>Rp. 75-100 Ribu Rupiah / M<sup>2</sup> Bulan</b>	<b>Rp. 105-170 Ribu Rupiah / M<sup>2</sup> Bulan</b>

Pada kenyataannya di PT. Graha Sarana Duta memiliki beberapa permasalahan terhadap transaksinya. Permasalahan tersebut diantaranya adalah yang pertama, adanya Penyewa curang (Nakal) yang menyewa sebuah gedung dengan fasilitas yang lengkap dan telah melakukan pembayaran di awal, tetapi pada saat sudah memasuki tanggal jatuh tempo untuk membayar sewa bulanan dengan tepat waktu penyewa tersebut membuat atau memberikan alasan untuk tidak membayar sewa bulanan tersebut. Hal ini, akan mengakibatkan pengelola properti untuk mengambil tindakan dengan melakukan pinjaman ke bank yang akan digunakan untuk membayar fasilitas yang telah dipakai oleh penyewa tersebut. oleh karena

itu, pihak pengelola merasa dirugikan akan hal ini karena harus mengambil pinjaman bank dan pihak pengelola akan merasa ketidakpuasan akibat hal ini.

Yang kedua, Adanya penyewa yang ingin menyewa sebuah gedung yang akan digunakan untuk membuka sebuah restoran, tetapi penyewa tersebut tidak memiliki modal yang cukup untuk menyewa gedung tersebut. Sehingga hal ini, membuat penyewa dan pengelola membuat suatu kesepakatan untuk melakukan Bagi Hasil. Dimana hal ini, akan membuat perbedaan pemikiran dan pendapat diantara keduanya dalam menentukan persentase dan memudahkan akan memudahkan bagi para pihak untuk berbuat curang dengan cara memanipulatifkan penghasilan yang didapatkannya. Oleh karena itu, hal ini dapat merugikan salah satu pihak bila ada yang melakukan kecurangan hanya untuk mendapatkan keuntungan yang lebih banyak.

Yang ketiga, adanya kerjasama pengelolaan *HouseKeeping* dan *Security* dimana pihak pertama yaitu PT. Graha Sarana Duta selaku penyedia telah menyerahkan pekerjaannya kepada pihak penyewa. Dalam kesepakatan kerja tersebut terdapat klausul mengenai tata cara pembayaran akan dilakukan penagihan setiap bulannya yang dimana persyaratan penagihan tersebut melampirkan *soft copy* kontrak yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak, berita acara serah terima pekerja yang dilakukan setiap akhir bulan, *Invoice* (tagihan), dan faktur pajak. Namun, pada perjalanannya pihak kedua atau penyewa belum melakukan tanda tangan dikarenakan adanya alasan revisi dan adanya transformasi organisasi

dalam perusahaannya sehingga, pihak pertama yaitu PT. Graha Sarana Duta mengalami *Out Standing Payment* lebih dari 5 bulan berjalan. Hal ini mengakibatkan pihak pertama mengalami kerugian dikarenakan pihak pertama melakukan pinjaman uang ke bank yang akan digunakan untuk membayar gaji para tenaga kerja yang telah disewa.

Jadi secara keseluruhan permasalahan utama yang terjadi di PT. Graha Sarana Duta adalah hal yang berkaitan dengan manajemen risiko serta pengelolaan transaksi-transaksi sewa menyewa, seperti adanya risiko keuangan, adanya kesepakatan bagi hasil dengan penyewa yang memiliki kekurangan modal yang mengakibatkan adanya kerentanan terhadap manipulasi, adanya keterlambatan dan ketidakpastian pembayaran. Permasalahan-permasalahan seperti ini menunjukkan bahwa transaksi-transaksi sewa menyewa yang terjadi tidak dikelola dengan baik akan memiliki risiko yang tinggi. Pada PT. Graha Sarana Duta ini juga mengalami kerugian secara finansial maupun operasional karena adanya penyewa yang tidak bertanggung jawab, kesepakatan yang tidak jelas, serta ketidakpatuhan dalam pembayaran. Untuk mengurangi bahaya ini, pengelola harus meningkatkan sistem pengawasan, memperjelas kontrak serta kesepakatan awal, dan menerapkannya sanksi yang tegas bagi penyewa yang tidak memenuhi syarat. Untuk menangani kemungkinan seperti ini di masa depan, juga diperlukannya sistem manajemen risiko yang lebih baik lagi, para penyewa harus lebih diawasi lagi, serta mekanisme penerapannya harus lebih ketat untuk dapat mengurangi risiko kerugian baik secara finansial maupun operasional.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti akan melakukan penelitian mengenai Praktik Sewa Menyewa Gedung dan Fasilitas di PT. Graha Sarana Duta Surabaya lebih lanjut. Peneliti akan berfokus pada praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh PT. Graha Sarana Duta apakah sudah sesuai dengan kriteria Hukum Islam yang sebenarnya atau tidak. Oleh karena itu, peneliti akan mengangkat judul “Praktik Sewa Menyewa Gedung dan Fasilitas Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di PT. Graha Sarana Duta Surabaya).

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas maka dapat ditemukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Gedung oleh Manajemen Properti pada PT. Graha Sarana Duta?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa gedung dan Fasilitas pada PT. Graha Sarana Duta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pemaparan rumusan masalah diatas maka dapat ditemukan tujuan masalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Praktik Sewa Menyewa Gedung dan Fasilitas oleh Manajemen Properti pada PT. Graha Sarana Duta.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Sewa Menyewa Gedung dan Fasilitas pada PT. Graha Sarana Duta.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Teoritis

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memenuhi syarat skripsi untuk gelar sarjana hukum, membanggakan orang tua, dan mewujudkan cita-cita. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk memberi mahasiswa pemahaman yang lebih baik tentang cara yang sah dan benar untuk menyewa gedung dan fasilitasnya menurut Hukum Ekonomi Syariah. Sehingga, Karya tulis ini diharapkan dapat memberikan pemikiran dan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta membantu mengembangkan penelitian lebih lanjut tentang praktik sewa gedung dan fasilitasnya.

##### 2. Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak yang menyewakan gedung atau penyewa gedung itu sendiri untuk menjalankan perjanjian mereka dengan cara yang sesuai dengan hukum Islam sambil menghindari kerugian pihak lain.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

1. Dalam Jurnal penelitian yang dilakukan oleh Septini Anriwati dan Dwi Aryanti Ramadhani pada tahun 2021 yang berjudul “Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Pernikahan Akibat Pandemi Covid-19”, dijelaskan bahwa pandemi Covid-19 merupakan keadaan yang tidak terduga sebelumnya akan tetapi dengan adanya pandemi tersebut tidak bisa dijadikan sebagai alasan untuk melakukan pembatalan penyewaan

gedung pernikahan sebab pandemi ini hanya berlangsung secara sementara saja. Oleh karena itu, penyewa dan pengelola gedung dapat menegosiasikan kembali serta mengatur ulang mengenai hal-hal yang dapat melindungi para pihak karena adanya pandemi ini.<sup>5</sup>

Perbedaan pada penelitian yang dilakukan oleh Septini Anriwati dan Dwi Aryanti Ramadhani ini berkonsentrasi pada dampak pandemi COVID-19 dan pembatalan kontrak, sedangkan penelitian yang akan saya kaji akan berfokus pada praktik sewa menyewa PT. Graha Sarana Duta yang didasarkan pada hukum ekonomi syariah. Selain itu, metodologi dan konteks penelitian berbeda berdasarkan tujuan masing-masing penelitian. Persamaannya yaitu kedua penelitian ini sama-sama melibatkan kontak sewa gedung dan melibatkan analisis hukum dan perjanjian formal yang dimasukkan.

2. Dalam Jurnal penelitian yang dilakukan oleh Abdul Rouf, Ahmad Saepudin dan Siti Rohmat pada tahun 2021 yang berjudul “Praktik Sewa Menyewa Rental Mobil Dump Truck ditinjau dari Ekonomi Syari’ah di CV. Tunggal Perkasa Purwakarta”, menjelaskan bahwa suatu usaha bisnis sewa menyewa yang bergerak pada jasa sewa menyewa mobil dump truck di bidang ekspedisi ini telah terjadi sebuah perjanjian yang dimana hal ini akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para kedua belah pihak yang berkepentingan. Dalam suatu perusahaan yang membutuhkan jasa mobil akan melakukan sebuah kontrak perjanjian

---

<sup>5</sup> Septini Anriwati, dkk, “Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Pernikahan Akibat Pandemi Covid-19”. *Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 1, April 2021.

dengan syarat dan ketentuan yang telah ditentukan serta sistem sewa menyewa yang telah diterapkan pada kedua belah pihak yang terikat secara terus menerus yang dimana hal tersebut terjadi di awal perjanjian tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Perbedaan pada penelitian yang dilakukan oleh Abdul Rouf dkk, ini berkonsentrasi pada praktik sewa-menyewa mobil dump truk di CV. Tunggal Perkasa Purwakarta yang beroperasi di bidang transportasi dan logistik dengan rental mobil dump truck dan barang bergerak. Mungkin lebih berkonsentrasi pada aspek teknis dan fungsional mobil dump truck sewa, seperti perawatan, penggunaan, dan pengembalian serta menunjukkan hal-hal seperti kesepakatan sewa, kewajiban perawatan kendaraan, dan apakah harga sewa sesuai dengan syariah. Sedangkan penelitian yang akan saya kaji akan berfokus pada praktik sewa-menyewa gedung dan fasilitasnya di PT. Graha Sarana Duta yang berada di industri properti dan layanan, dengan fokus pada sewa-menyewa gedung dan fasilitasnya serta lebih fokus pada aspek penggunaan fasilitas gedung, seperti pemanfaatan ruang, perawatan, dan layanan yang terkait dengan sewa gedung serta menyoroti masalah seperti penggunaan ruang sesuai kesepakatan, perlindungan pelanggan, dan bagaimana sewa gedung dibayar. Persamaan yaitu Kedua penelitian ini sama sama melihat praktik sewa-menyewa dari sudut pandang hukum ekonomi syariah serta Kedua penelitian ini menggunakan prinsip

---

<sup>6</sup> Abdul Rouf, dkk, "Praktik Sewa Menyewa Rental Mobil Dump Truck Ditinjau dari Ekonomi Syariah di CV. Tunggal Perkasa Purwakarta". *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan*, Vol. 5, No. 1, Juni 2021.

syariah sebagai kerangka acuan untuk menilai dan menganalisis praktik sewa-menyewa. Tujuan utama dari kedua penelitian ini adalah untuk menentukan apakah prinsip ekonomi syariah sesuai dengan praktik sewa-menyewa yang dilakukan.

3. Dalam Jurnal Penelitian yang ditulis oleh Avrillia Wulandari Putri Supriyadi pada tahun 2021 yang berjudul “Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi Covid-19”, menjelaskan bahwa adanya akad ijab kabul yang dilakukan oleh penyewa indekost dalam perjanjian tersebut serta adanya kondisi wanprestasi yang terjadi pada saat masa pandemi covid-19 yang menyebabkan terjadinya pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh penyewa indekost, dan adanya keterlambatan pembayaran uang sewa secara sepihak yang terjadi pada masa pandemi covid-19 ini.<sup>7</sup>

letak perbedaan ini pada penelitian yang dilakukan oleh Avrillia wulandari Putri S. Ini berfokus pada wanprestasi akibat pandemi dalam sewa indekost, sedangkan penelitian yang akan saya kaji ini berfokus pada evaluasi umum praktik sewa menyewa gedung di PT. Graha Sarana Duta. Pada Penelitian yang dilakukan oleh Avrillia wulandari Putri S. ini lebih kontekstual dengan pandemi COVID-19 dan wanprestasi, sementara pada penelitian yang akan saya kaji adalah studi kasus perusahaan dengan pendekatan hukum ekonomi syariah yang lebih

---

<sup>7</sup> Avrillia Wulandari Putri Supriyadi, “Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost Pada Masa Pandemi Covid-19”. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, Vol. 1, No. 2, 2021.

umum. Persamaanya yaitu pada kedua penelitian ini sama sama berfokus pada kontrak ijarah dalam hukum ekonomi syariah. Keduanya penelitian ini juga menyelidiki aspek hukum kontrak ijarah dan bagaimana mereka sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

4. Dalam Jurnal Penelitian yang ditulis oleh Agung Fakhruzy pada tahun 2020 yang berjudul “ Sistem Operasional Akad Ijarah Pada Kinerja Tukang Bangunan Menurut Ekonomi Islam di Desa Kertanegara Tengah Kabupaten Pamekasan”, menjelaskan bahwa suatu usaha proyek pembangunan rumah yang terjadi di desa kertanegara tengah ini menjadi mayoritas kebiasaan masyarakat disana dengan menggunakan sistem ijarah. Dimana pemilik rumah akan memberikan gambaran rumah yang diinginkan kepada tukang secara lisan kemudian pemilik rumah akan memberikan upahnya sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan sehingga, jika ada pihak yang berserikat tersebut tidak akan mengetahui tentang akad ijarah ini. hal ini yang membuat pelaksanaan akad ijarah ini yang masih kurang dan menyebabkan sering terjadinya konflik yang diakibatkan dari perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak serta jika ada tidak cocokan yang terjadi setelah pengerjaannya selesai ini maka tukang bangunan tersebut tidak akan mau mengakui kesalahan tersebut.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Agung Fakhruzy, “Sistem Operasional Akad Ijarah Pada Kinerja Tukang Bangunan Menurut Ekonomi Islam di Desa kertanegara Tengah, Kabupaten Pamenkasan”. *Jurnal Baabu Al-Ilmi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 5, No. 1, 2020.

Perbedaannya yaitu Penelitian yang dilakukan oleh Agung Fakhruzy berfokus kepada Pengaruh sistem operasional akad ijarah terhadap kinerja tukang bangunan di Desa Kertanegara Tengah, Kabupaten Pamekasan yang berkaitan dengan jasa konstruksi (kinerja tukang bangunan), jasa (kinerja tukang bangunan) serta berfokus pada aspek operasional, kinerja tukang dan Hal-hal seperti kesesuaian kinerja dengan prinsip syariah, tanggung jawab pekerjaan, dan kesepakatan upah.

Sedangkan penelitian yang akan saya kaji ini berfokus pada praktik sewa-menyewa gedung dan fasilitasnya di PT. Graha Sarana Duta yang berkaitan dengan properti dan layanan (sewa-menyewa gedung), Penelitian Kedua berkaitan dengan barang tidak bergerak (gedung dan fasilitasnya), serta hal-hal seperti penggunaan ruang sesuai kesepakatan, perlindungan konsumen, dan mekanisme pembayaran sewa gedung. Persamaannya yaitu pada kedua penelitian ini sama-sama menyelidiki praktik ijarah (sewa-menyewa) dari sudut pandang ekonomi Islam atau syariah. Tujuan utama kedua penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah praktik sewa-menyewa sesuai dengan prinsip ekonomi syariah.

5. Skripsi yang ditulis oleh Sri Utami Ismi Hadi pada tahun 2018 yang berjudul “ Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan”. Penelitian ini menjelaskan bahwa sewa menyewa yang terjadi di desa Pangean

Maduran Lamongan, ada sewa menyewa stand pasar di atas tanah milik desa. Sejak beberapa tahun yang lalu, desa telah mendukung pemanfaatan tanah tersebut, yang didasarkan pada kebutuhan usaha lokal. Dalam langkah pembangunan, perangkat desa, pengurus pasar, dan warga berkumpul untuk mencapai kesepakatan untuk membangun pasar sebagai tempat usaha. Pasar ini dibangun dengan sistem kerja borongan dan swadaya masyarakat desa ini sampai pondasi pasar jadi. Namun, karena kekurangan dana desa, pembangunan sempat berhenti untuk sementara waktu. Setelah itu, pengelola pasar dan pengurus desa berusaha menggunakan sistem sewa menyewa sebelum bangunan pasar dibangun. Dalam proses sewa sewa stand pasar, pengelola pasar dan penyewa stand pasar hanya menyebutkan ukuran dan jangka waktu penggunaan stand, tetapi tidak menyebutkan letak stand. Akibatnya, mereka salah paham saat menyerahkan stand pasar. Selain itu, perubahan kebijakan pengelolaan pasar mengenai sistem sewa stand di deretan paling depan menjadi sistem hak guna usaha menyebabkan perselisihan. Ini karena stand paling depan dianggap memiliki pengaruh keuangan yang signifikan pada pembangunan pasar jika diubah menjadi hak milik.<sup>9</sup>

Dalam hal metode yang digunakan untuk menilai praktik sewa-menyewa, kedua penelitian ini sama-sama memiliki kesamaan. Namun, mereka memiliki perbedaan dalam subjek penelitian (stand pasar dibandingkan dengan gedung dan fasilitasnya), industri (pasar

---

<sup>9</sup> Sri Utami Ismi Hadi, *Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan*, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. 2018, 1-67.

tradisional dibandingkan dengan properti dan layanan), dan jenis barang atau jasa yang disewakan (ruang kecil di pasar dibandingkan dengan ruang besar untuk berbagai acara). Perbedaan ini juga akan berdampak pada masalah khusus yang dibahas dalam setiap penelitian, serta bagaimana prinsip-prinsip syariah diterapkan dalam konteks yang berbeda.