

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI
AKAD *IJARAH* PADA PRAKTIK SEWA MENYEWAWA RUMAH
KPR BERSUBSIDI (STUDI KASUS DI PERUMAHAN GRIYA
PANTURA REGENCY KALIWUNGU)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata satu (S.1) dalam Ilmu Agama Islam
Pada Program Studi Muamalat**



Oleh :

Nama : Novy Dwi Haristina

NIM : 146020026

**YAYASAN WAHID HASYIM
UNIVERSITAS WAHID HASYIM
FAKULTAS AGAMA ISLAM
SEMARANG**

2019

NOTA PEMBIMBING

Semarang, 02 Agustus 2019

Lampiran : 2 Ekslembar
Hal : Naskah Skripsi
a.n Sdr. Novy Dwi Haristina

Kepada
Yth. Bapak Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Wahid Hasyim Semarang
Di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

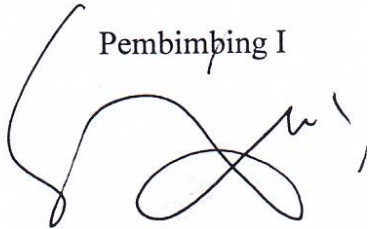
Setelah mengadakan koreksi dan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirimkan skripsi saudara :

Nama : Novy Dwi Haristina
NIM : 146020026
Program Studi : Muamalat
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Ijarah* Pada Praktik Sewa Menyewa Rumah KPR Bersubsidi (Studi Kasus Di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu)

Selanjutnya saya mohon kepada Bapak Dekan Fakultas Agama Islam agar skripsi saudara tersebut dapat dimunaqasyahkan, dan atas perhatian Bapak, kami ucapkan banyak terima kasih.

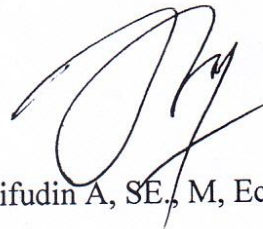
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Iman Fadhilah, SHI. M.Si

Pembimbing II



M. Hanifudin A, SE., M, Ec., Dev., MA



PENGESAHAN

Skripsi Saudara/i : Novy Dwi Haristina

N I M : 146020026

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (S1)

Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Ijarah
Pada Praktik Sewa Menyewa Rumah KPR Bersubsidi (Studi
Kasus di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu)

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Agama Islam Universitas Wahid Hasyim Semarang pada tanggal:

16 Agustus 2019

dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Sarjana Strata Satu (S1) guna memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Agama Islam Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (S1)

Semarang, 16 Agustus 2019

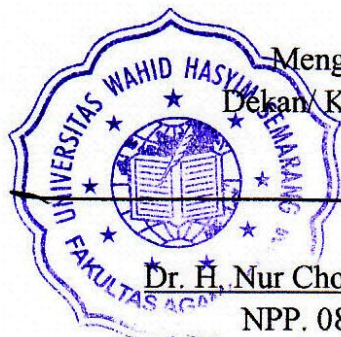
1. Penguji I : Dr. Ifada Retno Ekaningrum, M.Ag

2. Penguji II : Ma'as Shobirin, M.Pd

3. Sekertaris Sidang : Hj. Laila Ngindana Zulfa, M.Pd.I

4. Pembimbing I : H. Iman Fadhilah, M.SI

5. Pembimbing II : M. Hanifudin A, SE., M.Ec., Dev.,
MA



Mengesahkan,
Dekan/ Ketua Sidang,

Dr. H. Nur Cholid, M. Ag., M.Pd.
NPP. 08.05.1.0143

ABSTRAK

Novy Dwi Haristina, 2019. Analisis Hukum Islam terhadap Implementasi Akad *Ijarah* pada Praktik Sewa Menyewa Rumah KPR Bersubsidi (Studi Kasus di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu)

Skripsi: Program Studi Muamalat, Fakultas Agama Islam, Universitas Wahid Hasyim Semarang. Pembimbing Iman Fadhilah, SH.I, M.Si dan M. Hanifudin A, SE., M.Ec., Dev., MA.

Kata Kunci: Hukum Islam, *Ijarah*, Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.

Rumah rakyat KPR bersubsidi merupakan program perumahan rakyat yang dibuat oleh pemerintah untuk membantu dalam penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat golongan menengah kebawah. Rumah KPR Griya Pantura Regency yang berada di Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal beberapa pemilik rumah KPR bersubsidi melakukan praktik *ijarah*. *Ijarah* merupakan akad yang diadakan oleh si penyewa dan yang menyewakan barang untuk menggunakan manfaat dari objek yang disewa dengan imbalan/pembayaran sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.

Fokus dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana Implementasi akad *ijarah* pada praktik sewa menyewa rumah KPR bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu (2) Bagaimana analisis hukum islam terhadap akad *ijarah* pada praktik sewa menyewa rumah KPR bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu. Tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui dan menjelaskan implementasi akad *ijarah* pada praktik sewa menyewa rumah KPR bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu. (2) Untuk mengetahui dan mendiskripsikan analisis hukum islam terhadap akad *ijarah* pada praktik sewa menyewa rumah KPR bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.

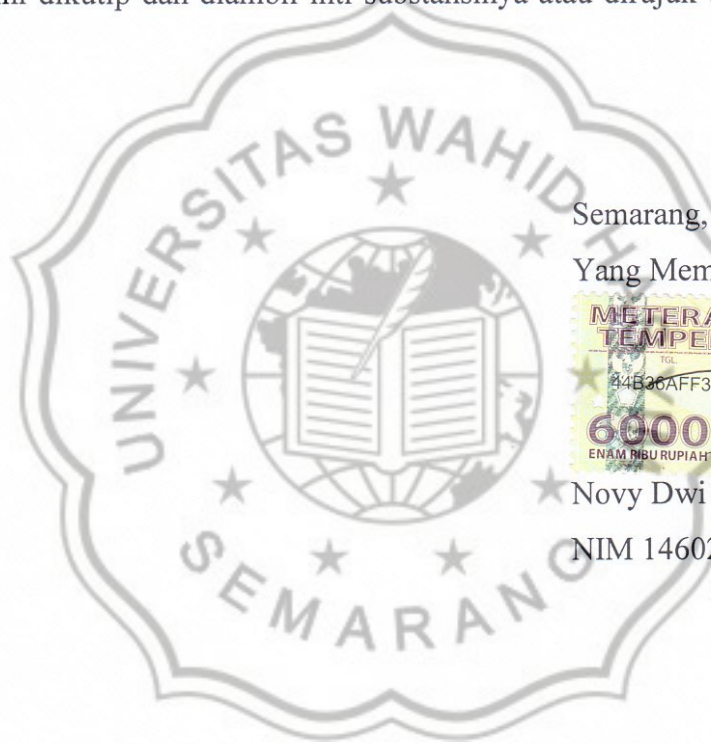
Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif menggunakan sumber data berupa data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi kemudian dianalisis dengan tehnik analisis deskriptif. Data penelitian yang terkumpul berupa fakta-fakta khusus di lapangan, dideskripsikan secara mendetail, selanjutnya ditarik menjadi kesimpulan

Hasil penelitian bahwa kepemilikan rumah KPR bersubsidi telah sesuai prosedur yang telah ditentukan pihak pengembang, bank, dan pembeli. Rumah KPR bersubsidi yang dimiliki beberapa pemilik melakukan akad *ijarah* kepada penyewa sesuai dengan syarat dan rukun *ijarah*, tetapi setelah rumahnya disewakan ternyata kepimilikan rumah tidak sepenuhnya miliknya karena saat pembelian rumah terdapat kesepakatan bahwa rumah tersebut tidak boleh disewakan dengan legalitas hukum pada kesepakatan itu, sehingga pemilik rumah telah melakukan *gharar*. Akad *ijarah* rumah KPR bersubsidi Griya Pantura Regency ini menjadi batal atau tidak sah secara hukum islam.

DEKLARASI

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan Nama Allah Yang Maha Kuasa, Saya menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa segala sesuatu yang tertulis di dalam karya ilmiah skripsi ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan dibuatkan oleh orang lain. Dan menyatakan juga dengan penuh tanggung jawab bahwa karya ini bukan hasil jiplakan atau plagiasi terhadap karya tulis orang lain baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan ilmiah yang sudah paten berstandar milik orang lain yang terdapat dalam skripsi ini dikutip dan diambil inti substansinya atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.



Semarang, 07 Agustus 2019

Yang Membuat Pernyataan,



Novy Dwi Haristina

NIM 146020026

MOTO

Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari satu urusan) maka kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Allah hendaknya kamu berharap.

Berangkat dengan penuh keyakinan, berjalan dengan penuh keikhlasan, bersabar dalam menghadapi cobaan. Bagiku keberhasilan bukan dinilai melalui hasilnya tetapi lihatlah proses dan kerja kerasnya, tanpa adanya proses dan kerja keras maka keberhasilan tidak mempunyai nilai yang berarti, dan jika kamu takut melangkah lihatlah bagaimana seorang bayi yang mencoba berjalan. Niscaya akan kau temukan bahwa manusia pasti akan jatuh. Hanya manusia terbaiklah yang mampu bangkit dari ke jatuhannya.

Konstruksi kehidupan di bangun dengan keyakinan, diperkuat dengan gerakan, di indahkan dengan mimpi demi menuju kesempurnaan. Jadi pemimpi itu menyenangkan, tapi lebih menyenangkan lagi menyiapkan calon pemimpi untuk hari esok.

Kesalahan bukan kegagalan, tapi bukti bahwa seseorang sudah melakukan sesuatu.

PERSEMBAHAN

Sebuah karya ilmiah yang telah dibuat oleh penulis dengan segala kekurangan ilmunya, sebuah karya ilmiah yang masih jauh dari kata sempurna. Maka penulis ingin mengucapkan syukur dan terima kasih kepada :

1. Sujud syukur ku persembahkan pada Allah yang maha kuasa, berkat dan rahmat detak jantung, denyut nadi, nafas dan putaran roda kehidupan yang diberikan-Nya hingga saat ini saya dapat mempersembahkan skripsiku pada orang-orang tersayang.
2. Kedua orang tuaku Ibu dan Bapak tercinta yang tak pernah lelah membesarkanku dengan penuh kasih sayang, serta memberi dukungan, perjuangan, motivasi dan sebuah doa mustajabnya yang selalu membuat anakmu ini menjadi orang yang beruntung dalam segala hal.
3. Kepada Bapak Pujiono selaku pendiri di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu beserta staf-stafnya di kantor pemasaran yang telah memberi banyak informasi dan juga sudah memberikan ijin untuk melakukan penelitian, sehingga semuanya bisa berjalan dengan lancar hingga selesai.
4. Bapak Iman Fadhilah, SHI. M.Si dan Bapak M. Hanifudin A, SE., M, Ec., Dev., MA. Yang telah membimbing skripsi saya hingga selesai.
5. Kepada Bapak Ibu Dosen UNWAHAS yang telah memberikan ilmu selama belajar di UNWAHAS hingga perkuliahan selesai.
6. Kepada seluruh keluarga yang tidak pernah bosan untuk memberikan motivasi dan mendoakan supaya skripsi ini segera selesai.
7. Dan semua teman-teman yang sangat aku sayangi tak henti-hentinya selalu mensupport dan memberikan arahan sehingga terselesaikanlah skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik serta hidayah-Nya kepada kita semua sehingga skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Ijarah* Pada Praktik Sewa Menyewa Rumah KPR Bersubsidi (Studi Kasus Di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu)” dapat di selesaikan. Shalawat serta salam kita junjungkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya di yaumul qiyamah. Amin

Skripsi ini sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi di program Strata Satu (S1) jurusan Muamalat Fakultas Agama Islam di Universitas Wahid Hasyim Semarang.

Disamping itu, apa yang tersaji ini juga tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, kepadanya saya mengucapkan banyak terima kasih :

1. Bapak Prof. Dr. H Mahmutarom, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Wahid Hasyim Semarang.
2. Bapak Dr. H. Nur Cholid, M.Pd., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Wahid Hasyim Semarang.
3. Bapak Iman Fadhilah, SHI. M.Si selaku Dosen Pembimbing Satu dan Bapak M. Hanifudin A, SE., M, Ec., Dev., MA selaku Dosen Pembimbing Dua yang telah meluangkan waktu sampai skripsi ini terselesaikan dengan baik.
4. Segenap Dosen dan Staf Karyawan di jajaran Fakultas Agama Islam Universitas Wahid Hasyim Semarang yang dengan ikhlas dan penuh kesabaran dalam mendidik serta memberikan pengajaran yang ramah kepada penulis sampai selesai tugas studi.
5. Kepada Bapak Pujiono selaku pendiri di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu beserta staf-stafnya di kantor pemasaran yang telah memberi

banyak informasi dan juga sudah memberikan ijin untuk melakukan penelitian, sehingga semuanya bisa berjalan dengan lancar hingga selesai.

6. Kedua orang tuaku Ibu dan Bapak yang selalu mendoakan dan juga memberikan suport materil maupun non materil.
7. Teruntuk semua teman-teman saya ucapkan terima kasih karena selama ini sudah banyak membantuku untuk menyelesaikan skripsi ini.

Sungguh saya tidak bisa memberikan balasan apapun, kecuali doa semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah kalian berikan kepada saya.

Penulis menyadari kalau skripsi ini telah jauh dari kesempurnaan, sebab kurangnya ilmu dan pengetahuan yang penulis miliki. Masih banyak yang perlu dibenahi dalam penulisan, penyampaian dan penyusunan. Karena itu penulis memohon kritik dan saran yang sifatnya membangun dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, 07 Agustus 2019

Penulis



Novy Dwi Haristina

NIM. 146020026

PEDOMAN

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan SKB Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI

Nomor : 0543 b/U/1987 tertanggal 22 Januari 1988

A. KONSONAN TUNGGAL

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	-
ت	Ta'	t	-
ث	Sa'	S	S dengan titik di atas
ج	Jim	J	-
ح	Ha	H	H dengan titik di bawah
خ	Kha	Kh	-
د	Dal	D	-
ذ	Zal	Z	Z dengan titik di atas
ر	Ra'	R	-
ز	Za'	Z	-
س	Sin	S	-
ش	Syin	Sy	-
ص	Sad	S	S dengan titik di bawah
ض	Dad	D	D dengan titik di bawah
ط	Ta'	T	T dengan titik di bawah
ظ	Za'	Z	Z dengan titik di bawah
ع	'Ain	'	Koma terbalik (apostrof/tunggal)
غ	Gain	G	-
ف	Fa'	F	-
ق	Qaf	Q	-
ك	Kaf	K	-
ل	Lam	L	-
م	Mim	M	-
ن	Nun	N	-
و	Waw	W	-
ه	Ha	H	-
ء	Hamzah	.	Apostrof/lurus miring (tidak untuk awal kata)
ي	Ya	Y	-

ة	Ta marbutah	H	Dibaca <i>ah</i> ketika mawquf
ة	Ta marbutah	H/t	Dibaca <i>ahlat</i> ketika <i>mauquf</i> (terbaca mati)

B. VOKAL PENDEK

Arab	Latin	Keterangan	Contoh
-	A	Bunyi fatkhah pendek	أَقْلَ
-	I	Bunyi kasrah pendek	سُنَيْلَ
-	U	Bunyi dlamah pendek	أَحْدُ

C. VOKAL PANJANG

Arab	latin	keterangan	contoh
ا	a	Bunyi fatkhah panjang	كَانَ
ي/ى	i	Bunyi kasrah panjang	فِيكَ
	u	Bunyi dlamah panjang	كُونُوْ

D. DIFTONG

Arab	latin	keterangan	contoh
-	aw	Bunyi fatkhah diikuti waw	مَوْز
-	ai	Bunyi fatkhah diikuti ya'	كَيْد

E. PEMBAURAN KATA SANDANG TERTENTU

Arab	latin	keterangan	Contoh
ال...	al	Bunyi <i>al Qamariyyah</i>	القمرية
ال - ش	Asy-sy	Bunyi <i>al Syamsiyyah</i> dengan / diganti huruf berikutnya	التربية
وال...	Wal/wasy-sy	Bunyi <i>al Qamariyyah</i> / <i>al Syamsiyyah</i> diawali huruf hidup adalah tidak terbaca	والقمرية واشمسية

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN NOTA PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN ABSTRAK	iv
HALAMAN DEKLARASI	v
HALAMAN MOTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLETARSI ARAB-LATIN	x
HALAMAN DAFTAR ISI	xii
HALAMAN TABEL	xiv
HALAMAN GAMBAR	xv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Alasan Pemilihan Judul	5
C. Telaah Pustaka.....	5
D. Fokus Penelitian	7
E. Penegasan Istilah	8
F. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
G. Metode Penelitian.....	10
H. Sistematika Penyusunan Skripsi.....	14
BAB II KONSEP IJARAH DALAM AKAD SEWA MENYEWA	
A. Pengertian <i>Ijarah</i>	15
B. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	17
C. Rukun dan Syarat Sahnya <i>Ijarah</i>	21
D. Sifat Akad <i>Ijarah</i>	27

	E. Macam-Macam <i>Ijarah</i>	28
	F. Menyewakan Barang Sewaan.....	30
	G. Pembatalan dan Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i>	30
	H. Kredit Perumahan Rakyat (KPR)	32
BAB III	IMPLEMENTASI AKAD IJARAH PADA PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN RUMAH KPR BERSUBSIDI (STUDI KASUS DI PERUMAHAN GRIYA PANTURA REGENCY KALIWUNGU)	
	A. Profil Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu	35
	1. Profil Pengembang Perumahan.....	35
	2. Sejarah Pendirian Perumahan.....	43
	3. Langkah Pemasaran Perumahan.....	46
	4. Mekanisme Pembelian Rumah KPR Bersubsidi.....	48
	5. Hak dan Kewajiban Konsumen Membeli Rumah KPR Bersubsidi.....	52
	B. Implementasi Praktik Sewa-Menyewa Rumah Subsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu	54
	C. Pendapat Ulama Terhadap Praktik <i>Ijarah</i> Rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu	60
BAB IV	ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD IJARAH PADA PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN RUMAH KPR BERSUBSIDI (STUDI KASUS DI PERUMAHAN GRIYA PANTURA REGENCY KALIWUNGU)	
	A. Analisis Terhadap Implementasi Praktik Sewa menyewa Rumah di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu	62
	B. Analisis Hukum Islam terhadap Akad <i>Ijarah</i> pada Praktik Sewa Menyewa Rumah KPR Bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu	64
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	72
	B. Saran.....	73
	C. Kata Penutup	74
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		

DAFTAR TABEL

	Halaman
1. Tabel 3.1. Data rumah terbangun dan terjual di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu	43
2. Tabel 3.2. Data jumlah keadaan rumah dihuni, dikosongkan, dan disewakan	55
3. Tabel 4.1. Unsur sewa menyewa rumah di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu	62
4. Tabel 4.2. Perbandingan menyewa rumah di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu dan Perumahan Karina Kaliwungu	63



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
1. Gambar 3.1. Struktur Organisasi PT. Cahaya Tiga Berlian	37



DAFTAR LAMPIRAN

1. LAMPIRAN 1 PEDOMAN WAWANCARA
2. LAMPIRAN 2 TRANSKRIP HASIL WAWANCARA
3. LAMPIRAN 3 DOKUMENTASI PENELITIAN
4. LAMPIRAN 4 SURAT PENUNJUKAN PEMBIMBING
5. LAMPIRAN 5 SURAT IJIN PENELITIAN
6. LAMPIRAN 6 SURAT KETERANGAN PENELITIAN
7. LAMPIRAN 7 PIAGAM OSPEK
8. LAMPIRAN 8 PIAGAM KEGIATAN MAHASISWA
9. LAMPIRAN 9 DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS

