

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Allah SWT, menciptakan satu sifat saling membutuhkan antara satu dengan yang lainnya, sehingga manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa adanya bantuan dari orang lain. Sudah menjadi ketentuan Allah SWT, bahwa manusia tidak mungkin mampu memenuhi kebutuhan mereka sendiri. Oleh karena itu, Allah memberikan inspirasi (Ilham) kepada manusia untuk mengadakan penukaran dalam bidang muamalah baik dari bidang jual beli, sewa menyewa, maupun kegiatan muamalah lainnya. Manusia dapat berdiri dengan lurus dan kehidupan ini berjalan dengan baik dan produktif.

Dalam bermuamalah manusia telah diberi keleluasaan untuk menjalankan. Namun, keleluasaan itu bukan berarti semua cara dapat dikerjakan. Untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan antar sesama dibutuhkan adanya kerelaan dalam bermuamalah. Dalam konsep Islam, manusia merupakan cerminan nilai di bidang muamalat, hukum muamalat bersumber dari Al-Qur'an, Al-Hadits dan Ijtihad. Hal ini sebagaimana di jelaskan dalam hadits :

كُنْ نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَنَا رَسُولُ

اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: *“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air. Maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan*

memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)”.¹

Muamalat adalah hukum yang mengatur hubungan antara satu individu dengan individu lain, atau antar individu dengan Negara Islam, atau hubungan antara Negara Islam dengan Negara-negara yang lain. Seluruh aturan ini bertujuan menjaga hak-hak manusia, merealisasikan kemaslahatan dan menjauhkan segala kemudharatan yang akan terjadi atau akan menimpa mereka. Fiqh muamalah merupakan kumpulan hukum yang ditetapkan demi terciptanya rasa aman, tegaknya undang-undang dalam Negara atau masyarakat Islam, juga demi terwujudkannya keadilan dan persamaan antara individu dalam komunitas atau masyarakat ini dengan cara menyeimbangkan antara kepentingan yang saling bertentangan dan menjaga wilayah terlarang yang lebih utama untuk dijaga dan dilestarikan, dan ini tidak menghilangkan makna taat kepada Allah dan menjaga hak-Nya, dan siapa yang meninggalkan hal ini dianggap bermaksiat kepada Allah dan melalaikan hak-Nya.²

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, tidak hanya dengan melakukan pembangunan baru, tetapi juga dengan melakukan pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada melalui pengembangan, penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau pedesaan serta pembangunan kembali terhadap perumahan permukiman kumuh. Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman secara menyeluruh dan terpadu.³

Pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit rumah

¹Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta:PT FajarInterpratama Mandiri, 2012, Cet.I, h.255

²Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, h.6.

³Nia Kurniati, Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia, PADJADJARAN JURNAL HUKUM, Vo.1.No.1 Tahun 2014 h. 82. Diambil dari <http://jurnal.unpad.ac.id/pjih/article/download/7066/3331> Sabtu, 12 Januari 2019 pukul 11.24 wib.

bagi masyarakat. Program kredit rumah ini dilaksanakan oleh Bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat.⁴ Sesuai dengan isi UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang berbunyi: “Bank adalah badan usaha dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.⁵ Keberadaan rumah KPR yang ada di Kecamatan Kaliwungu banyak diminati masyarakat dimana masyarakat berbondong-bondong untuk memiliki rumah dengan harga murah. Kepemilikan rumah KPR bersubsidi ini tidak lepas dari pemberian kredit yang telah disetujui oleh bank sehingga masyarakat sudah memiliki rumah sendiri yang layak. Rumah yang sudah menjadi milik konsumen KPR bersubsidi ini ada yang dihuni sendiri, ada yang dikosongkan serta ada yang disewakan kembali kepada orang lain padahal rumah ini masih dalam proses kredit dikarenakan beberapa alasan.

Dalam Islam, sewa menyewa diistilahkan dengan akad *al-Ijarah*. Akad *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang telah di atur oleh syariat Islam. Sewa menyewa menjadi praktik muamalah yang masih banyak kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari hingga saat ini.

Akad merupakan ikatan dan tali pengikat. Menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga didalamnya janji dan sumpah, karena sumpah menguatkan niat berjanji untuk melaksanakan isi sumpah atau menguatkan niat. Demikian juga halnya dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya.⁶ *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batas waktu tertentu,

⁴Ahmad Maulidizen. *Penyelesaian Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya*. JURNAL INTIZAR, Vol.23, No.1, 2017. H.55. Diambil <http://jurnal.radenfatah.ac.id/index.php/intizar> 11 Juni 2019 Pukul.20.43 Wib.

⁵Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

⁶Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, h. 15.

melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.⁷

Dari pengertian tersebut terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pembayarannya,⁸ jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda, yang berpindah hanyalah manfaat dari yang disewakan tersebut.⁹

Untuk sahnya suatu akad harus memenuhi hukum akad yang merupakan unsur dari akad, rukun akad tersebut adalah :

1. Al-Aqid, yaitu pihak-pihak yang berakad, mu'ajir (orang yang menyewakan), dan musta'jir (orang yang menerima sewa).
2. Shighat, yaitu ijab dan qabul. Akad *ijarah* harus berupa pernyataan kemauan dan niat dari kedua belah pihak yang melakukan kontrak.
3. Al-Ma'qud alaih yaitu objek akad. Objek akad adalah amwl atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan masing-masing pihak.
4. Tujuan pokok akad, yang jelas diakui syara' dan tujuan akad terkait erat dengan berbagai bentuk yang dilakukan.¹⁰

Berdasarkan dari latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penulis memandang perlu untuk meneliti dan membahasnya, Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu merupakan salah satu perumahan bersubsidi yang difasilitasi oleh pemerintah. Adanya praktik sewa menyewa di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu merupakan suatu pelanggaran dan menyalahi aturan. Oleh karena itu, penulis tertarik melakukan penelitian

⁷Bin Yaddin Djuwaini, *Fiqih Muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008, h. 153

⁸Idri, *Hadis Ekonomi*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2015, Cet.II,h.222

⁹ Idri, *Hadis Ekonomi*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2015, Cet.II,h.222

¹⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2012, h. 72.

dengan judul “ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD *IJARAH* PADA PRAKTIK SEWA MENYEWA RUMAH KPR BERSUBSIDI (STUDI KASUS DI PERUMAHAN GRIYA PANTURA REGENCY KALIWUNGU)”.

B. Alasan Pemilihan Judul

Alasan peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan memilih judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Ijarah* Pada Praktik Sewa Menyewa Rumah KPR Bersubsidi (Studi Kasus di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu) yaitu :

1. Praktik ekonomi syariah belakangan begitu marak di berbagai sektor.
2. Praktik ekonomi syariah menggunakan instrumen akad menjadi sebagian dari ciri khas ekonomi syariah (termasuk akad *ijarah*).
3. Penerapan akad *ijarah* digunakan oleh lembaga keuangan syariah BMT maupun unit yang lain termasuk dalam kredit rumah bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.
4. Belum ada penelitian yang mendalam tentang analisis Hukum Islam terhadap akad *ijarah* dalam kredit rumah bersubsidi.

C. Telaah Pustaka

Sebelum penulis melakukan penelitian, terlebih dahulu penulis menelaah beberapa buku dan hasil-hasil skripsi yang telah dilakukan penelitian oleh para peneliti sebelumnya untuk menggali beberapa teori atau pernyataan dari beberapa ahli yang berhubungan dengan proposal skripsi ini.

Telaah pustaka ini merupakan gambaran umum mengenai topik yang diteliti dengan penelitian yang sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan atau duplikasi dari kajian tersebut, sebenarnya sudah banyak sekali penulisan skripsi yang membahas tentang implementasi sewa menyewa.

Kajian terdahulu menyajikan hasil penelitian yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh (calon) peneliti. Relevan yang (calon) peneliti maksud bukan berarti sama dengan yang akan diteliti, tetapi masih dalam lingkup yang sama. Dengan demikian, diharapkan penyajian kajian terdahulu ini menjadi salah satu bukti keorisinalitasan penelitian. Beberapa kajian terdahulu yang ditemukan oleh (calon) peneliti adalah sebagai berikut :

1. Skripsi Imron Rosyidi, Mahasiswa STAIN Jember Tahun 2012, dengan judul: “Analisis Akad *Ijarah* (sewa-menyewa) di Pasar Gladak Pakem Jember Dalam Perspektif Hukum Islam”. Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama mengkaji tentang akad *ijarah* (sewa-menyewa dan upah), serta penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan penelitian kualitatif deskriptif dengan jenis penelitian lapangan (*Field Research*). Adapun perbedaannya penelitian ini lebih memfokuskan pada akad sewa perumahan bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu sedangkan penelitian sebelumnya memfokuskan pada akad sewa-menyewa barang yang terjadi di Pasar Gladak Pakem Jember.¹¹
2. Skripsi Ekaputri Rahmawati, Mahasiswi IAIN Sunan Ampel tahun 2013, dengan judul: “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Pembuatan Surat Mahram Bagi Jamaah Haji dan Umroh di PT. Menara Suci Sejahtera Gresik”. Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama mengkaji tentang akad *ijarah* (sewa-menyewa dan upah) serta penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan penelitian kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi di lapangan yang termasuk jenis penelitian lapangan (*Field Research*). Adapun perbedaannya penelitian ini lebih memfokuskan pada akad sewa perumahan bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu sedangkan penelitian sebelumnya memfokuskan pada akad

¹¹Imron Rosyidi, *Analisis Akad Ijarah (sewa-menyewa) di Pasar Gladak Pakem Jember Dalam Perspektif Hukum Islam*, STAIN Jember, 2012.

sewa jasa pembuatan surat mahram bagi jamaah haji dan umroh yang terjadi di PT. Menara Suci Sejahtera Gresik.¹²

3. Skripsi Agung Ardiyanto, Mahasiswa Unwahas Semarang tahun 2017, dengan judul: “Konsep *Ijarah* Pada Sewa Menyewa Alat Berat Dengan Sistem Jam Operasional Dan Penerapan Denda Saat Alat Tidak Digunakan Studi Kasus Di PT. Kartika Bumi Wahana Semarang”. Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama mengkaji tentang akad *ijarah* (sewa-menyewa dan upah), serta penelitian yang digunakan sama-sama menggunakan penelitian kualitatif deskriptif dengan jenis penelitian lapangan (*Field Research*). Adapun perbedaannya penelitian ini lebih memfokuskan pada akad sewa perumahan bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu sedangkan penelitian sebelumnya memfokuskan pada akad sewa pemanfaatan alat berat dengan sistem jam operasional dan penerapan denda saat alat tidak digunakan yang terjadi di PT. Kartika Bumi Wahana Semarang.¹³

D. Fokus Penelitian

Ada beberapa fokus penelitian yang dikaji dalam penelitian ini, yaitu :

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 ?

¹²Ekaputri Rahmawati, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Pembuatan Surat Mahram Bagi Jamaah Haji dan Umroh di PT. Menara Suci Sejahtera Gresik*, IAIN Sunan Ampel, 2013.

¹³Agung Ardiyanto, *Konsep Ijarah Pada Sewa Menyewa Alat Berat Dengan Sistem Jam Operasional Dan Penerapan Denda Saat Alat Tidak Digunakan Studi Kasus Di PT. Kartika Bumi Wahana Semarang*, Unwahas Semarang, 2017.

E. Penegasan Istilah

Dalam penelitian ini perlu dilakukan penegasan istilah, untuk menghindari pemahaman yang salah dan pembatasan pembahasan pada skripsi ini, istilah-istilah yang penulis tegaskan sebagai berikut :

1. Analisis

Analisis dalam kamus besar bahasa Indonesia di sebutkan proses mencari, menyusun.

2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan tentang perbuatan manusia yang ditetapkan oleh pemangkuhnya berdasarkan wahyu Allah SWT yang mengikat masyarakat muslim guna mewujudkan keadilan.

3. Implementasi

Implementasi, dalam kamus besar bahasa Indonesia di sebutkan Implementasi adalah penerapan, pelaksanaan.¹⁴

4. Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batas waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.¹⁵

5. Sewa Menyewa

Kegiatan pemindahan hak pemanfaatan, objek dari kegiatan sewa menyewa adalah jasa, baik jasa yang dihasilkan dari tenaga manusia maupun jasa yang diperoleh dari pemanfaatan barang.¹⁶

6. KPR Bersubsidi

KPR subsidi adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni atau

¹⁴Kamus Besar Bahasa Indonesia Online diambil dari <https://kbbi.web.id/implementasi> Sabtu, 12 Januari 2019 pukul. 12.22wib.

¹⁵Bin Yaddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008, h. 153

¹⁶ Idri, *Hadis Ekonomi*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2015, Cet.II,h.221

dipergunakan sendiri. KPR subsidi umumnya di tujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).¹⁷

7. Studi Kasus

Dalam riset yang menggunakan metode ini, dilakukan pemeriksaan longitudinal yang mendalam terhadap suatu keadaan atau kejadian yang disebut sebagai kasus dengan menggunakan cara yang sistematis dalam melakukan pengamatan, pengumpulan data, analisis informasi, dan pelaporan hasilnya.

8. Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu

Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu merupakan perumahan bersubsidi yang berada di Desa Karangtengah Kecamatan Kaliwungu Kabupaten Kendal.

F. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian, maka tujuan yang ingin dicapai dari 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 bagaimana analisis Hukum Islam terhadap akad *ijarah* pada praktik sewa menyewa rumah KPR bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan kajian teoritis tentang implementasi praktik sewa menyewa rumah KPR

¹⁷BTN Properti, Kabupaten Kendal, *Perjanjian Kredit Perum Griya Pantura Regency Kaliwungu*, Kendal, 2016.

bersubsidi berdasarkan akad *ijarah* dan pandangan Hukum Islam. Serta menjadi bahan referensi bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengelola Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu dan lembaga pemerintah yang bersangkutan untuk memperjelas dan mempertegas peraturan tentang praktik sewa menyewa rumah KPR bersubsidi.

G. Metode penelitian

Dalam menyelesaikan penelitian ini, penulis akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian kualitatif (lapangan) dilakukan secara intensif, peneliti ikut berpartisipasi lama di lapangan, mencatat secara hati-hati apa yang terjadi, melakukan analisis terhadap berbagai dokumen yang di temukan di lapangan, dan membuat laporan penelitian secara mendetail.¹⁸

Penelitian lapangan (*Field Research*) dapat juga dianggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kualitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif. Ide pentingnya adalah bahwa peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang suatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah atau in situ. Dalam hal demikian maka pendekatan ini terkait erat dengan pengamatan berperan serta. Peneliti lapangan biasanya membuat catatan lapangan secara ekstensif yang kemudian dibuatkan kodenya dan dianalisa dalam berbagai cara.¹⁹

¹⁸Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung : Alfabeta, 2016, h. 22

¹⁹Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2013, h. 26.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, karena membutuhkan sejumlah data lapangan tentang permasalahan yang nyata terjadi dilapangan dan mencari solusi dalam memecahkan permasalahan tersebut. Pendekatan kualitatif digunakan karena sifatnya yang fleksibel sehingga memudahkan peneliti untuk menyesuaikan situasi yang berubah-ubah dalam penelitian.

a. Subjek dan Objek Penelitian

- 1) Subyek dalam penelitian ini adalah kantor pemasaran Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.
- 2) Obyek penelitian ini adalah tentang implementasi praktik sewa menyewa perumahan yang bersubsidi (pemilik rumah dan penyewa rumah).

b. Jenis Data dan Sumber Data

1) Jenis data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu mencakup semua data non-numerik dan menggunakan kata-kata untuk menggambarkan fakta dan fenomena yang diamati.

2) Sumber data

- a) Sumber data primer, merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama baik dari individu maupun kelompok seperti hasil wawancara.²⁰ dengan para pihak yang terkait, yaitu pengelola Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu, pemilik rumah dan penyewa rumah.
- b) Sumber data sekunder, merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data maupun oleh pihak lain atau data pendukung yang

²⁰Abdul Manab, *Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015, h. 202.

sangat diperlukan dalam penelitian.²¹ Yang berhubungan dengan praktik sewa rumah KPR bersubsidi dengan akad *ijarah* di perumahan griya pantura regency kaliwungu

c. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

1) Observasi

Pada metode ini peneliti berusaha untuk tidak terlihat sebagai seorang pengamat tetapi justru menjadi bagian dari populasi yang diteliti. Ini dimaksudkan agar mereka dapat menjalin pengertian tentang nilai-nilai dan kepercayaan-kepercayaan anggota populasi tersebut.²²

Observasi dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui alur transaksi akad *ijarah* rumah KPR bersubsidi secara langsung di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.

2) Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu data tertentu.

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti dan mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.²³

Penggunaan metode wawancara dilakukan untuk mendapatkan data berkaitan dengan proses kepemilikan rumah, sampai pada transaksi *ijarah* rumah KPR bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu dengan pihak-pihak yang

²¹Abdul Manab, *Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015, h. 202.

²²Sudigdo Sastroasmoro dan Sofyan Ismael, *Dasar-dasar Metodologi Penelitian Klinis*, Jakarta : Sagung Seto, 2011, h. 290.

²³Beni Ahmad Saebani dan Kadar Nurjaman, *Manajemen Penelitian*, Cet 1, Bandung: CV Pustaka Setia, 2013, h. 85.

terkait *ijarah* seperti pengelola, pemilik rumah dan penyewa rumah.

3) Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan, biografi, peraturan, kebijakan. Studi dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.²⁴

Melalui metode dokumentasi ini, data yang akan dikumpulkan berupa catatan-catatan dan tulisan mengenai proses akad *ijarah* dari proses kepemilikan rumah samapai terjadinya sewa-menyewa rumah KPR bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.

d. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan dalam unit-unit, melakukan sintesis, menyusun dalam pola, memilih penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri ataupun orang lain.²⁵

Metode analisa data yang dilakukan dalam penelitian ini untuk menganalisa data temuan di lapangan berkaitan dengan transaksi sewa menyewa. Data yang diperoleh seperti proses kepemilikan rumah, proses transaksi *ijarah* yang dilakukan oleh pemilik rumah dan penyewa dikaitkan dengan teori *ijarah* untuk dianalisa dengan hukum Islam sudah sesuai atau belum transaksi

²⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Alfabeta, 2016, h.329.

²⁵Beni Ahmad Saebani dan Kadar Nurjaman, *Manajemen Penelitian*, Cet 1, Bandung: CV Pustaka Setia, 2013, h. 105.

ijarah rumah KPR bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.

H. Sistematika Penyusunan Skripsi

Untuk memudahkan penulisan skripsi, penulis menggunakan sistematika penyusunan yang terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu:

Bab satu pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah, alasan pemilihan judul, telaah pustaka, fokus penelitian, penegasan istilah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penyusunan skripsi.

Bab dua landasan teori, yang terdiri dari pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat sahnya *ijarah*, sifat akad *ijarah*, macam-macam *ijarah*, menyewakan barang sewaan, pembatalan dan berakhirnya akad *ijarah*.

Bab tiga laporan hasil penelitian, berisi tentang fokus penelitian mengenai profil lokasi penelitian, dan pembahasan implementasi praktik sewa menyewa rumah bersubsidi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu.

Bab empat analisis hasil penelitian, berisi tentang analisis Terhadap Implementasi Praktik Sewa menyewa Rumah di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu, dan analisis Analisis Akad *Ijarah* pada Praktik Sewa Menyewa rumah KPR Bersubsidi yang terjadi di Perumahan Griya Pantura Regency Kaliwungu dalam Perspektif Hukum Islam

Bab lima penutup, yaitu suatu kesimpulan dari hasil penelitian, saran dan kata penutup.