

**JASA LAYANAN RENOVASI RUMAH OLEH KONTRAKTOR SYARIAH
MITRA PROPERTINDO (MI-PRO) MALANG TINJAUAN FATWA DSN
MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH**

SKRIPSI

Ditujukan kepada

Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata Satu
Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

Alifan Muhammad

NIM 11220063



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

2017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**JASA LAYANAN RENOVASI RUMAH OLEH KONTRAKTOR SYARIAH
MITRA PROPERTINDO (MI-PRO) MALANG TINJAUAN FATWA DSN
MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 6 November 2017

Penulis,



Alifan Muhammad

NIM 11220063

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Alifan Muhammad NIM: 11220063 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

JASA LAYANAN RENOVASI RUMAH OLEH KONTRAKTOR SYARIAH MITRA PROPERTINDO (MI-PRO) MALANG TINJAUAN FATWA DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH


Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fachrudin, M.H.I.
NIP 1974081 9200003 1 002

Malang, 6 November 2017
Dosen Pembimbing,



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S. H., M,Ag
NIP 1969102 4199503 1 003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/BAN-PT/Ak-XVI/S/VI/2013
Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533

BUKTI KONSULTASI

Nama : Alifan Muhammad
NIM : 11220063
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S. H., M.Ag
Judul skripsi : JASA LAYANAN RENOVASI RUMAH OLEH KONTRAKTOR SYARIAH MITRA PROPERTINDO (MI-PRO) MALANG TINJAUAN FATWA DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH.

No	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Kamis, 9 Maret 2017	Proposal	
2	Rabu, 22 Maret 2017	BAB I, II, dan III	
3	Rabu, 2 Agustus 2017	Revisi BAB I, II, dan III	
4	Rabu, 11 Oktober 2017	BAB IV dan V	
5	Selasa, 17 oktober 2017	Revisi Bab I-V dan Abstrak	
6	Kamis, 26 Oktober 2017	ACC Bab I, II, III, IV, dan V	

Malang, 6 November 2017

Mengetahui,

a.n. Dekan

Israfid Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.

NIP. 1974081 9200003 1 002

PENGESAHAN SKRIPSI

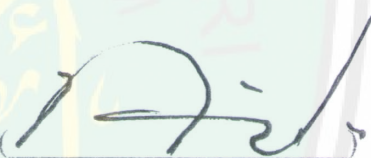
Dewan Penguji Skripsi saudara Alifan Muhammad, NIM 11220063, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

JASA LAYANAN RENOVASI RUMAH OLEH KONTRAKTOR SYARIAH MITRA PROPERTINDO (MI-PRO) MALANG TINJAUAN FATWA DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH.


Telah dinyatakan lulus dengan nilai : B+

Dengan Penguji:

1. Dr. H. Noer Yasin, M.H.I.
NIP. 196111182000031001


Ketua

2. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.
NIP. 196910241995031003


Sekretaris

3. Dr. H. Moh. Toriquddin, Lc., M.H.I.
NIP. 197303062006041001


Pengujut Utama

Malang, 24 November 2017



Saifullah, S.H., M.Hum.
NIP 196512052000031001

MOTTO

“Bakat itu omong kosong, bakat yang sebenarnya adalah saat kita tidak pernah menyerah”



KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil Alamin, Dengan memohon Ridho dan Rahmat Allah SWT yang maha Pemurah dan Bijaksana, Tuhan semesta alam, tiada kekuatan selain Allah hanya kepada-Nya lah kami memanjatkan rasa syukur atas segala nikmat yang diberikan oleh-Nya, atas pertolongan-Nya lah Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul “*Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Kontraktor Syariah Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang Tinjauan Fatwa DSN MUI no:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah*” dapat diselesaikan dengan curahan kasih sayang-Nya, kedamaian dan ketenangan jiwa. Shalawat dan salam kita haturkan kepada Baginda Rasulullah SAW yang telah mengajarkan kita tentang dari alam kegelapan menuju alam terang menderang di dalam kehidupan ini. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau di hari akhir kelak. Amien...

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

2. Dr. Saifullah, S.H, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, SH, M.Ag, selaku dosen pembimbing skripsi. Penulis mengucapkan terima kasih atas sumbangsih waktu dan fikirannya sehingga penelitian skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Musleh Herry, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah swt memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
7. Staf karyawan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kedua orang tua penulis Ir. Sofinal Amrozi dan Miftachul Jannah serta adik-adikku tercinta Ebba Ulya Iman, Muslim Kade Islah, Izza Thufailah, terima kasih diucapkan. Berkat dukungan Moril dan Materil kalian, *Alhadulillah* skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

9. Abdul Rouf. S.Hi, Diah Ayu Safitri. S.Sos., Abrori Setya Nugraha, S.Hi. terima kasih atas segala nasehat, motivasi, dan kesabarannya dalam mendukung penyelesaian penulisan skripsi ini.
10. Semua teman-teman seperjuangan Syariah 2011 khususnya Wildan Zaky Yusron, Haikal Ulum, Ibnu Hasyim, Hadi Bemo dll yang masih tersisa sampai detik-detik akhir.
11. Sahabat-sahabat kos, warung kopi Oytok tercinta, yang mana tanpa kalian saya bukanlah apa-apa.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Disini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 30 Oktober 2017
Penulis,

Alifan Muhammad
NIM 11220063

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana yang ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0548. b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

ا = Tidak Dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh
ث = ts	ع = ‘ (koma menghadap keatas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (’), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti “ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dhommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = \hat{i} misalnya قِيلَ menjadi qîla

Vokal (u) panjang = \hat{u} misalnya دُونَ menjadi dūna

Khusus bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, waktu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya قَوْلَ menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خَيْرَ menjadi khayru

D. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasi dengan “t” jika berada di tengah kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرِّسَالَةُ لِلْمُدَّرِّسَةِ menjadi *al-risalat al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susun *mudlah* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya فِي رَحْمَةِ اللَّهِ menjadi *fī rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-

tengah–tengah kalimat yang didasarkan (*idhafah*) maka dihilangkan.

Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Imâm al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ'Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh 'azza wa jalla.*

F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi.

Perhatikan contoh berikut:

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amîn Raîs” dan bukan ditulis dengan “shalât.”



DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
BUKTI KONSULTASI	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
ملخص البحث.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Manfaat Penelitian.....	9
F. Sistematika Pembahasan.....	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12
A. Penelitian Terdahulu	12
B. Kerangka Teori.....	17
1. Ijarah	17
a. Definisi.....	17
b. Dasar Hukum	19
c. Rukun dan Syarat	22
d. Pembiayaan Ijarah.....	27
BAB III METODE PENELITIAN	29
1. Jenis Penelitian	29
2. Lokasi Penelitian.....	30
3. Pendekatan Penelitian	31

4. Sumber Data.....	31
5. Metode Pengumpulan Data.....	32
6. Analisis Data.....	35
7. Uji Kesahihan Data.....	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Kondisi Umum Objek Penelitian.....	42
B. Praktek Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Kontraktor Syariah pada Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang.....	45
C. Tinjauan Fatwa DSN-MUI No:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah Terhadap Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang.....	51
BAB V PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

ABSTRAK

Alifan Muhammad, 11220063, *Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Kontraktor Syariah Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang Tinjauan Fatwa DSN MUI no:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah*, Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing : Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag

Kata kunci : Kontraktor Syariah, Ijarah

Kontraktor Syariah adalah sebuah terobosan terbaru dalam dunia konstruksi yang cukup menarik banyak konsumen, dan kebanyakan mereka merasa penasaran dengan konsep Syariah yang ada didalamnya. Hal ini menjadikan manfaat tersendiri bagi para konsumen karena banyak dari konsumen secara tidak langsung akan mengetahui jenis-jenis bangunan yang masuk dalam kategori syar'i, mereka juga menjadi tahu bahwa konsep syariah bisa diterapkan didalam dunia konstruksi.

Penelitian ini membahas mengenai jasa layanan renovasi rumah oleh kontraktor syariah Mitra Propertindo Malang yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan konsep syariah dalam konstruksi dan tinjauan fatwa DSN MUI no:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah.

Penelitian ini tergolong dalam penelitian empiris yang langsung terjun ke lapangan untuk melakukan penelitian. Adapun pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Dalam mengumpulkan data, penelitian ini menggunakan metode wawancara dan dokumentasi kepada kontraktor Mitra Propertindo dan konsumen. Untuk pengolahan data, peneliti menggunakan metode tahap edit, klarifikasi, verifikasi, analisis, dan kesimpulan.

Hasil dari penelitian ini adalah, konsep kontraktor syariah yang diterapkan oleh Mitra Propertindo bukan hanya dalam bentuk akad ijarah, namun juga mengenai segala aspek dan konsep yang menjadi pedoman Mitra Propertindo. sedangkan untuk konsep ijarah sudah sesuai dengan fatwa DSN no:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah karena sudah memenuhi 4 (empat) konsep yang ada didalam fatwa DSN tersebut.

ABSTRACT

Alifan Muhammad, 11220063, *Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Kontraktor Syariah Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang Tinjauan Fatwa DSN MUI no:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah*, Thesis, Sharia Business Law Department, Faculty of Sharia, Islamic State Maulana Malik Ibrahim Malang, Advisor: Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag

Keywords : Sharia Contractor, Ijarah

Sharia Contractors is a new breakthrough in the construction world that attracts many consumers, and most of them are curious about the concept of Shari'a in it. This makes its own benefits for consumers because many of the consumers will indirectly know the types of buildings that fall into the category of syar'i, they also become aware that the concept of sharia can be applied in the world of construction.

This study discusses the services of home renovation by sharia contractor Mitra Propertindo Malang which aims to find out how the application of the concept of sharia in construction and review of DSN MUI fatwa no: 09 / DSN-MUI / IV / 2000 on Ijarah financing.

This research belongs to empirical research that directly plunge into field to do research. The approach in this study using sociological juridical approach. In collecting the data, this study used interview and documentation methods to the contractors of Mitra Propertindo and consumers. For data processing, the researcher uses the method of editing, clarification, verification, analysis, and conclusion.

The result of this research is, the concept of sharia contractor applied by Mitra Propertindo not only in the form of ijara contract but about all aspects and concepts that become the guidance of Mitra Propertindo. while for the concept of ijarah is in accordance with the fatwa DSN no: 09 / DSN-MUI / IV2000 about ijarah financing because it meets the 4 (four) concepts in the fatwa DSN.

آفان محمد, 1122006, خدمة تجديد البيوت للمقاولة الشرعية مترا بروفرتندو (Mitra Propertindo) بمالنج, استطلاع فتاوى DSN مجلس العلماء اندونيسيين (MUI) رقم: 09/DSN-MUI/IV/2000 عن تمويل الإجارة, رسالة علمية في شعبة التجارة كلية الشريعة بجامعة الإسلامية نجري مولانا مالك إبراهيم بمالنج.

المعلم: دكتور الحاج محمد نور ياسين الماجستير

فكرة البحث: المقاوله الشرعية - الإجارة

مستخلص

المقاوله الشرعية هي تقدم مستحدث في مجال العمران التي ألفت بالنظر عند كثير من المستهلكين ويريدون التعرف على تصورها في الشريعة. هذه هي التي يجعلها النفع نفسه عند بعض المستهلكين لأنهم سيعرفون أنواع العمران مداورة هي التي تنطبق عليها الشريعة وسيعرفون ان الشريعة تنظم وتطبق كل شيء الذي يتعلق بالعمران.

هذا البحث يبحث عن خدمة تجديد البيوت للمقاوله الشرعية مترا بروفرتندو (Mitra Propertindo) الذي يقصد به للتعرف على تصورها كيف تطبيق الشريعة في العمران؟ واستطلاع فتاوى مجلس العلماء اندونيسيين رقم: DSN-09MUI/IV/2000 عن تمويل الإجارة.

هذا البحث هو البحث التجريبي الذي ينزل الى الميدان مباشرة، والتقرب الى الأحكام والإجتماعي. وهذا البحث يجمع الأدلة على طريق المقابلة والتوثيق إلى مقاول مترا بروفرتندو والمستهلك لتحصيل المعلوماتية. وعرض الباحث في هذا البحث على منهج التحرير والتبيان والإثبات والتدقيق والتحليل والتتمة.

نتيجة هذا البحث هي فكرة المقاوله الشرعية التي يطبق بها مترا بروفرتندو ولا يطبق في مجال عقد الإجارة فقط بل في كل الناحية، ويجعلها عمدة. أما فكرة الإجارة فقد اتفق مع فتاوى DSN رقم: 09/DSN-MUI/IV/2000 عن تمويل الإجارة لأنها قد توفرت الأفكار الأربعة التي كانت موجودة في تلك الفتاوى.



A. Latar Belakang

Kehidupan sosial kemasyarakatan, manusia adalah makhluk yang senantiasa bergantung dan terikat serta saling membutuhkan kepada yang lain. Secara naluriah, manusia saling tolong menolong demi tercapainya sebuah cita-cita yang diharapkan bersama. Namun banyak juga diantara manusia saling membantu dalam hal keburukan atau kemaksiatan. Karena hal

itu, maka Allah memberikan batasan-batasan dalam hal apa sikap saling membantu itu harus diterapkan dalam memenuhi kebutuhan hidup diantara mereka.

Hubungan individu dengan lainnya, seperti pembahasan masalah hak dan kewajiban, harta, jual beli, kerja sama dalam berbagai bidang, pinjam meminjam, sewa-menyewa, penggunaan jasa dan kegiatan-kegiatan lainnya yang sangat diperlukan manusia dalam kehidupan sehari-hari diatur dalam fiqh muamalah.¹

Selain itu, diturunkannya Al-Qur'an sebagai petunjuk umat manusia dapat dijadikan pegangan untuk mengajarkan kepada kita bahwa hidup menyendiri yang permanen bagi satu makhluk, tidak tepat dalam ajaran Islam. Hidup sendiri dan mandiri dalam ketunggalan yang mutlak, dan dalam keesaan yang tidak mengenal ketergantungan apapun hanyalah sifat bagi Allah semata. Dari titik tolak yang demikian itu manusia didasarkan untuk mengenal akan hakekat kehidupan dan lingkungan hidupnya. Manusia yang mencapai kesadaran untuk batin yang tinggi memandang alam semesta disekitarnya sebagai suatu kesatuan, dimana kehadiran antara yang satu dengan yang lainnya saling terkait dan saling tergantung.

Allah dengan menurunkan wahyu-Nya sebagai petunjuk yang ada dalam Al-Qur'an menjelaskan sikap saling membantu itu harus diterapkan dalam memenuhi kebutuhan hidup antara mereka.

¹ M.Ali Hasan, *berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta:PT.Grafindo Persada, 2003, H.1

Salah satu bentuk tolong-menolong yang dimaksud tersebut dalam hukum Islam adalah *ijarah*. Tujuan utama *ijarah* yaitu saling membantu dan saling mencukupi terhadap apa yang mereka butuhkan, dimana dalam *ijarah* pihak penyewa butuh terhadap pemilikan manfaat atas barang atau jasa sedangkan pihak yang menyewakan membutuhkan harga atau pembayaran atas pemberian manfaat suatu barang, bukan barangnya tetapi manfaatnya. *Ijarah* adalah suatu bentuk aktifitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan dan merupakan bentuk tolong-menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* pada prakteknya adalah melakukan akad untuk mengambil manfaat suatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar suatu dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat yang sesuai dengan ketentuan syar'i.²

Bentuk muamalah *ijarah* ini sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia dan syari'at Islam membenarkan. Seseorang kadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa proses pembelian, karena jumlah uang yang terbatas cukup dengan cara menyewa saja. Selain muamalah jual-beli, muamalah *ijarah* mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari, kesulitan akan timbul seandainya sewa menyewa tidak dibenarkan dalam Islam.³

² Moh. Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah*, (Semarang, CV. Wicaksana, 2002), H.77

³ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung, CV. Diponegoro, 1992. Cet.II), H.320

Ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam aktifitas *ijarah* yaitu :

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh dilakukan akad *ijarah* oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik datannya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.
2. Didalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *muajir* ataupun dari *mustajir*. Dalam kerangka ini, kedua belah pihak yang melakukan akad *ijarah* dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akan obyek yang mereka jadikan sasaran dalam berijarah sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan dikemudian hari.
3. Sesuatu yang diakadkan haruslah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud. Dengan sifat yang seperti ini, maka obyek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya.
4. Manfaat dari suatu yang menjadi obyek transaksi *ijarah* haruslah berupa suatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan.

Demikian pula tidak dibenarkan menerima upah atau memberi upah oleh sesuatu perbuatan yang dilarang agama.

5. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* haruslah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang atau jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan *ijarah* bisa saja benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.⁴

Dengan demikian mekanisme operasional diharapkan lebih mengedepankan keadilan serta kemaslahatan dan membuang jauh-jauh unsur-unsur yang dilarang oleh syara' yang cenderung merugikan salah satu pihak sehingga benar-benar berjalan sesuai dengan tujuan pokok bermuamalah.

Keadilan bukan hanya harus ditegakkan didunia hukum, tetapi juga dibidang ekonomi, khususnya bagi kalangan kontraktor yang mempunyai usaha membangun properti, banyaknya kebutuhan dalam bidang properti, khususnya tempat tinggal, menjadikan bisnis properti sangat banyak dan mulai menjamur dikalangan masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari tumbuh kembangnya perusahaan-perusahaan dibidang properti, seperti memberikan penawaran-penawaran menarik yang menggiurkan para konsumen.

⁴ Drs. Helmi Karim, M.A., *Fiqh Muamalah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, Cet.II, Ed.I, 1997, H35-36

Bisnis properti ini di jalankan oleh perusahaan-perusahaan kontraktor dalam skala besar maupun kecil. Kontraktor adalah sinonim dengan kata Pemborong, definisi lain “Kontraktor” berasal dari kata “kontrak” artinya surat perjanjian atau kesepakatan kontrak bisa juga berarti sewa, jadi kontraktor bisa disamakan dengan orang atau suatu badan hukum atau badan usaha yang di kontrak atau di sewa untuk menjalankan proyek pekerjaan berdasarkan isi kontrak yang dimenangkannya dari pihak pemilik proyek yang merupakan instansi /lembaga pemerintahan, badan hukum, badan usaha, maupun perorangan, yang telah melakukan penunjukan secara resmi Berikut aturan-aturan penunjukan, dan target proyek ataupun order/pekerjaan yang di maksud tertuang dalam kontrak yang di sepakati antara pemilik proyek (owner) dengan kontraktor pelaksana. Wilayah bidang usaha kontraktor sebenarnya sangat luas, dan setiap kontraktor memiliki fokus usaha dan spesialisasi di bidangnya masing-masing misalnya :⁵

1. Kontraktor bangunan penyedia jasa pelaksana kontruksi.
2. Kontraktor bidang jasa pengadaan tenaga kerja.
3. Kontraktor bidang pertahanan dan militer.
4. Dan lain-lain.

Dalam perkembangannya, para kontraktor tentu juga bergantung pada pertumbuhan pembangunan negara indonesia, karena semakin tingginya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah akan sangat berpengaruh terhadap para kontraktor dengan alasan akan semakin banyak investor yang

⁵ <https://Kontraktor-WikipediaIndonesia,ensiklopediabebas.html> (diakses 24 april 2017)

masuk dalam negeri untuk berinvestasi di dalam pembangunan. Dengan hal seperti itu maka perkembangan perusahaan didalam bidang kontraktor juga semakin pesat dan juga menjadikan lebih berinovasi karena tentunya banyak persaingan yang terjadi. Perkembangan dalam dunia kontraktor bukan hanya terjadi dalam masalah pembangunan saja namun juga ada dalam hal renovasi yang artinya pemilik jasa kontraktor tidak harus melakukan pembangunan dari awal namun hanya tinggal merenovasi bangunan yang ada.

Semakin tinggi pembangunan yang ada di indonesia maka hal tersebut juga menuntut para kontraktor harus banyak melakukan inovasi supaya bisa menarik perhatian para konsumen. Inovasi dilakukan mulai dari pemberian harga yang murah sampai fasilitas tambahan. Namun dari berbagai inovasi yang dilakukan oleh para kontraktor ada hal yang menarik, yaitu mengenai inovasi dalam hal akad. Dimana pemilik jasa kontraktor menggunakan akad syariah (*ijarah*), ini merupakan hal yang sangat baru jika dilihat dari segi kontraktor, karena memang selama ini pemilik jasa kontraktor selalu menggunakan jasa secara konvensional.

Hal ini juga dilakukan oleh Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang selaku perusahaan yang juga berkecimpung didalam dunia bisnis properti, akan tetapi ada hal yang membedakan antara Mi-Pro Malang dengan perusahaan-perusahaan lain pada umumnya, Mitra Propertindo atau yang biasa disebut dengan Mi-Pro adalah suatu perusahaan yang berbasis syariah, perusahaan seperti ini masih dapat dibidang baru ditelinga masyarakat dan memiliki potensi yang akan terus berkembang dikemudian hari, karena perusahaan

yang memakai sistem syariah menyimpan banyak manfaat, keadilan, dan keuntungan yang dapat dirasakan oleh kedua belah pihak. Kita sebagai seorang muslim hukumnya wajib mengetahui cara-cara bermuamalah yang baik, benar dan pastinya yang sesuai dengan syariat Islam.

Segala kegiatan muamalah di Indonesia berpedoman pada fatwa-fatwa DSN-MUI, yang mana fatwa-fatwa ini bukan sebagai dasar hukum bagi pelaku usaha syariah, akan tetapi keberadaan fatwa DSN-MUI semakin menunjukkan peranannya sebagai pedoman pelaksanaan prinsip-prinsip syariah dan menyesuaikan kegiatan-kegiatan usaha yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

B. Rumusan Masalah

Berpijak dari latar belakang diatas, maka ada beberapa permasalahan yang akan penulis kaji dan teliti dalam penelitian ini. Adapun yang menjadi topik permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek jasa layanan renovasi rumah oleh kontraktor syariah pada Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang?
2. Bagaimana tinjauan fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah terhadap jasa layanan renovasi rumah oleh Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang ?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengungkap praktek jasa layanan renovasi rumah oleh kontraktor syariah pada Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang.
2. Mengetahui tinjauan fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah terhadap jasa layanan renovasi rumah oleh Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi ilmu pengetahuan.
Untuk memberikan sumbangan dan masukan guna perkembangan ilmu pengetahuan khususnya hukum bisnis syariah.
2. Bagi masyarakat.
Untuk memberikan informasi tentang hukum islam dan mekanisme yang digunakan dalam sistem operasional kontraktor syariah.
3. Bagi penulis.
Untuk lebih memahami dan mengerti tentang hukum islam dan mekanisme yang baik dan benar serta memenuhi unsur-unsur keadilan yang digunakan dalam kontraktor syariah.

E. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembahasan dalam penelitian ini, maka dibutuhkanlah sistematika pembahasan, yang mana sistematika pembahasan akan dipaparkan oleh peneliti ke dalam lima bab yang didalamnya termasuk sub-sub bab sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan.

Merupakan elemen dasar penelitian yang didalamnya terdapat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Adapun latar belakang penelitian yaitu menggambarkan obyek permasalahan yang akan diteliti dan proses sistematika berpikir peneliti serta memberikan landasan berpikir akan pentingnya penelitian ini. Kemudian rumusan masalah merupakan suatu rangkaian permasalahan yang akan diteliti. Tujuan dari adanya penelitian serta manfaat penelitian dapat memberikan kontribusi bagi khazanah ilmu pengetahuan khususnya bagi peneliti maupun masyarakat pada umumnya.

BAB II : Tinjauan Pustaka.

Tinjauan pustaka berisi penelitian terdahulu dan kerangka/landasan teori. Adanya penelitian terdahulu untuk mengetahui perbandingan dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Sedangkan kerangka/landasan teori merupakan pembahasan seputar jasa layanan renovasi rumah yang dilakukan oleh kontraktor syariah tersebut tinjauan fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijara NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

BAB III : Metode Penelitian.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini mencakup beberapa hal yaitu jenis penelitian, sumber data, objek penelitian, metode pengumpulan data dan analisis data.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Hasil penelitian dan pembahasan didalamnya mencakup kondisi umum objek penelitian, data hasil penelitian dan analisis data/pembahasan. Kondisi umum objek penelitian ini menggambarkan atau mendeskripsikan secara umum tempat yang menjadi obyek penelitian. Data hasil penelitian merupakan data yang diperoleh dari objek penelitian atau data yang ada dilapangan seperti wawancara dengan beberapa responden yang terkait dengan penelitian ini. Analisis/pembahasan yaitu menganalisis data hasil penelitian dengan membandingkan terhadap kajian teori-teori yang sesuai dengan penelitian ini.

BAB V : Penutup.

Penutup berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan ini untuk menyimpulkan hasil dari penelitian, dan saran untuk memberikan penilaian terhadap penelitian ini serta mengetahui kekurangan yang ada dalam penelitian.



A. Penelitian Terdahulu

Adanya penelitian terdahulu dalam suatu penelitian dilakukan dengan tujuan untuk memberikan informasi kepada peneliti sebagai suatu bahan perbandingan untuk peneliti setelahnya dan supaya menghindari adanya sikap plagiatisme. Adapun penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh orang lain yang diambil yaitu:

1. Penelitian oleh I Made Ary Ananda Putra, I Wayan Wiryawan, dan Suatra Putrawan dari fakultas Hukum Universitas Udayana berjudul Tanggung Jawab Kontraktor dalam Perbedaan spesifikasi Penggunaan Bahan Bangunan dari yang Diperjanjikan.

Penulis meneliti penelitian ini untuk mengetahui dasar tuntutan ganti rugi oleh klien terhadap perbedaan spesifikasi bahan bangunan yang digunakan oleh kontraktor dan untuk mengetahui pertanggung jawaban kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh klien akibat perbedaan spesifikasi bahan bangunan tersebut, dalam artikel ini menyimpulkan bahwa dasar tuntutan ganti rugi oleh klien terhadap perbedaan spesifikasi bahan bangunan yang digunakan oleh kontraktor adalah adanya wanprestasi kontraktor sebagaimana tertuang dalam kontrak kerja konstruksi. Bentuk wanprestasi yang terjadi adalah melaksanakan yang dijanjikan yakni membangun suatu bangunan, tetapi sesuai dengan yang diperjanjikan, yakni dengan menggunakan bahan-bahan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi. Pertanggung jawaban kontraktor terhadap kerugian yang dialami oleh klien akibat perbedaan spesifikasi bahan bangunan adalah dengan membayar ganti rugi meskipun kerugian disebabkan karena kesengajaan dari pelaksana lapangan dan/ atau pengawas lapangan. Tanggung jawab pembayaran ganti rugi didasarkan pada bentuk usaha kontraktor.

Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah selain sama-sama melakukan penelitian tentang kontraktor. Namun penelitian tersebut juga memiliki perbedaan dengan penelitian penulis, dimana penelitian yang dilakukan oleh I Made Ary, I Wayan Wiryawan dan Suatra Putrawan membahas mengenai pertanggung jawaban kontraktor atas perbedaan spesifikasi penggunaan bahan bangunan yang telah diperjanjikan. Sedangkan penelitian penulis ini membahas tentang jasa layanan renovasi rumah oleh kontraktor ditinjau dari fatwa DSN MUI tentang pembiayaan ijarah.

2. Penelitian oleh Suwarti dari fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang berjudul Kontrak Kerja Konstruksi, Suatu Tinjauan Sistematis Hukum dalam Perjanjian Pekerjaan Rehabilitasi Jembatan “TUGU” antara Balai Pelaksanaan Teknis Bina Marga Wilayah Sragen dengan CV. Cakra Kembang.

Dalam skripsi ini menjelaskan bahwa perjanjian adalah hukum berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak mengenai harta benda yang menimbulkan hak dan kewajiban harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang membuatnya, salah satu perjanjian yang sering terjadi dalam hukum perdata adalah perjanjian pemborongan, dimana perjanjian/kontrak pekerjaan tersebut (sekarang:Kontrak kerja konstruksi) harus memenuhi kaidah kaidah dasar perjanjian dan kewajiban dalam memenuhi kelayakan suatu perjanjian. Perjanjian

kerja konstruksi termasuk perjanjian yang mengandung resiko yang tinggi yaitu resiko keselamatan umum dan tertib bangunan, maka perjanjian kerja konstruksi itu ditempatkan pada suatu perjanjian standart.

Persamaan dan perbedaan dalam penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama melakukan penelitian terhadap kontrak kerja konstruksi. Sedangkan perbedaannya yaitu dalam penelitian yang dilakukan oleh Suwarti membahas tentang kontrak kerja konstruksi rehabilitasi jembatan tugu. Adapun penelitian skripsi penulis ini membahas mengenai renovasi rumah oleh kontraktor syariah tinjauan fatwa DSN MUI tentang pembiayaan ijarah.

3. Penelitian oleh Trifosa Marpaung dari Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang berjudul Penerapan Produk dan Prinsip Ekonomi Syariah dalam Usaha Jasa Konstruksi di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam laporan tugas akhir ini penulis membahas mengenai penerapan produk dan prinsip ekonomi syariah oleh perusahaan jasa konstruksi, khususnya perusahaan kontraktor di Daerah Istimewa Yogyakarta. Penerapan produk tersebut dibahas dari segi preferensi penggunaan produk ekonomi syariah (berupa pembiayaan syariah dan asuransi takaful) dibandingkan dengan produk ekonomi konvensional (berupa kredit konvensional dan asuransi konvensional). Selain itu, juga dibahas mengenai penerapan prinsip ekonomi syariah berupa pembayaran zakat selain pajak dan tanggung jawab social perusahaan

(corporate social responsibility) sebagai bentuk penerapan pembayaran zakat.

Penelitian tersebut memiliki persamaan dengan penelitian skripsi yang penulis lakukan yaitu sama-sama melakukan penelitian terhadap salah satu produk syariah berupa pembiayaan syariah. Perbedaannya yaitu penelitian yang dilakukan oleh Trifosa Marpaung merupakan penerapan produk dan prinsip ekonomi syariah dalam usaha jasa konstruksi, sedangkan dalam penelitian ini peneliti hanya mengkaji tentang penerapan ijarah.

Tabel 1: Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu.

No	Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	2	3	4	5
1	Suwarti, fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.	Kontrak Kerja konstruksi, Suatu Tinjauan Sistematis Hukum dalam Perjanjian Pekerjaan Rehabilitasi Jembatan "TUGU" antara Balai Pelaksana Teknis Bina Marga Wilayah Sragen dengan CV. Cakra Kembang.	Kontrak Kerja konstruksi	Hukum Perjanjian
2	oleh I Made Ary Ananda Putra, I Wayan Wiryawan, dan	Tanggung Jawab Kontraktor Dalam	Pertanggung jawaban kontraktor	Hukum positif dan hukum Islam

	Suatra Putrawan dari Fakultas Hukum Universitas Udayana	Perbedaan Spesifikasi Penggunaan Bahan Bangunan dari yang Diperjanjikan		
3	Trifosa Marpaung dari Universitas Atma Jaya Yogyakarta.	Penerapan Produk dan Prinsip Ekonomi Syariah dalam Usaha Jasa Konstruksi di daerah Istimewa Yogyakarta.	Penerapan Produk dan Prinsip Ekonomi Syariah	Produk yang diterapkan dalam kontraktor.

Dari uraian diatas, dapat diketahui bahwa penelitian mengenai “ Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Kontraktor Syariah Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang Tinjauan Fatwa DSN-MUI no:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah” belum pernah diteliti sebelumnya, dan dengan adanya permasalahan yang perlu dikaji sehingga penelitian ini perlu untuk dilakukan

B. Kerangka Teori

1. Pengertian *Ijarah*.

Al Ijarah berasal dari kata *Al Ajru* yang berarti *Al Iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah).⁶ Secara etimologi *Ijarah* berasal dari *ajara ya jiru* yang berarti upah yang kamu berikan dalam suatu pekerjaan.⁷ Menurut pengertian *syara*, *Al Ijarah*

⁶ Sayyid Fiqh Sunnah h.7

⁷ Abdullah Bin Muhammad Ath-Thayyar, *et al. Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Mazhab*, (Yogyakarta : Maktabah Al-Hanifah, 2009) cet ke-1 hlm 311

ialah "sesuatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian".⁸

Adapun menurut istilah terminologi, beberapa ulama mendefinisikan *ijarah*, sebagai berikut:

- a. Sayyid Sabiq, dalam fiqhussunnah mendefinisikan *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁹
- b. Imam Taqiyyuddin mendefinisikan *ijarah* adalah suatu perjanjian untuk mengambil suatu barang dengan tujuan yang diketahui dengan penggantian, dan dibolehkan sebab ada penggantian yang jelas.¹⁰
- c. Syech al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab Fath Al-Wahab mendefinisikan *ijarah* adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan mengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.¹¹

Dari beberapa pengertian yang diberikan oleh para Ulama tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa *ijarah* adalah suatu jenis perikatan atas perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda maupun jasa yang diterima dari orang lain dengan jalan

⁸ Sayyid. Fiqh Sunnah h.7

⁹ Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta:Sinar Grafika, 2006), h.15.

¹⁰ Imam Taqiyyuddin, *Kifayah al-Akhyar Fi hal Goyatul ikhthisor* (Semarang: Maktabah wa Mathoba'ah, Toha Putra), h.309.

¹¹ Abi Yahya Zakariya, *Fath al-Wahab*, Juz I (Semarang: Maktabah, Toha Putra), h.246.

membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.¹²

Dengan demikian *ijarah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk mengambil manfaat dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

Ijarah sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu harta benda. Transaksi *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹³

Sewa-menyewa dalam hukum Islam diperbolehkan, setiap manusia berhak melakukannya dengan berdasarkan pada prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam yang dijadikan dalil hukum sewa-menyewa diantaranya:

¹² Drs. Sudarsono, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: PT.Rineka Cipta, 1992), Cet.I.,h.422

¹³ Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

- a. berdasarkan Al-Quran Q.s Ath-Thalaq (6)

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
 أُولَاتٍ حَمَلًا فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتَأُواهُنَّ
 أَجْرَهُنَّ وَاتَّمَرُوا بِبَنَاتِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَتَّرْضِعْ لَهَا أُخْرَىٰ ٦

Artinya :*Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.*¹⁴

- b. Hadits

- Hadist Imam Al-Bukhori meriwayatkan dalam hadits dari Aisyah ra. Artinya: Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seseorang petunjuk jalan yang ahli dari bani Dail seorang kafir Quraisy, kedua beliau membayarnya dengan kendaraannya kepada orang tersebut, dan menjanjikannya di gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya.¹⁵
- Hasits riwayat Imam Al-Bukhori, Artinya: Tiga golongan yang aku memusuhinya dihari kiamat, yaitu orang yang memberikan kepadaku kemudian menarik kembali, orang yang menjual orang

¹⁴ Q.s At-Thalaq(62):6

¹⁵ Teungku. Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Koleksi Hadis Hadis Hukum* (Semarang: Pustaka Rizki Putra), h.199.

yang merdeka kemudian makan harganya, dan orang yang mempekerjakan orang lain dan telah selesai pekerjaannya tetapi tidak memberikan upahnya. (HR.Bukhori).¹⁶

- Hadist riwayat Ibnu Majah. Artinya: Dari Ibnu Umar Bahwa Rosulullah SAW bersabda: “Berilah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah).¹⁷

c. Landasan Ijma

Mengenai disyariatkannya *ijarah*, semua Ulama sepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan *ijma'* ini, sekalipun ada beberapa di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.

Pakar-pakar keilmuan dan cendekiawan sepanjang sejarah diseluruh negeri telah sepakat akan legitimasi *ijarah*.¹⁸ Dari beberapa nash yang ada, kiranya dapat dipahami bahwa *ijarah* itu disyariatkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan. *Ijarah* merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Bila dilihat uraian diatas, rasanya mustahil manusia bisa berkecukupan hidup tanpa berjarah dengan manusia.

¹⁶ Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid Wa Nihayatul Muqtasid*, Juz 5 (Libanon: Darul Kitab Ilmiah), h. 125.

¹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta:Gema Insani,2001), h.108.

¹⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta:Gema Insani,2001), h.35.

Boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktifitas antara dua pihak agar saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Para ulama menilai bahwa *ijarah* itu merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

2. Rukun dan Syarat *Ijarah*.

Adapun rukun dari *ijarah* antara lain:

- a. Dua belah pihak yang melakukan akad.

Pihak pertama disebut orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak kedua disebut (*mustajir*).¹⁹ Keduanya harus memenuhi persyaratan yang berlaku bagi penjual dan pembeli. Diantaranya mereka harus cakap, artinya masing-masing pihak sudah *baligh* dan mampu menata agama dan mengelolakekayaan dengan baik. Dengan demikian *ijarah* yang dilakukan oleh anak-anak meskipun dia telah memiliki pengetahuan tentang itu, orang gila, dan orang yang dicekal untuh membelanjakan hartanya bodoh, meskipun akad tersebut mendatangkan keuntungan, hukumnya tidak sah.

Persyaratan berikutnya adalah *mu'jir* mampu menyerahkan manfaat barang. Kerena itu, tidak sah hukumnya menyewa brang *ghasaban* kepada orang yang tidak mampu mengambil alih barang tersebut setelah kesepakatan akad. Begitu pula, tidak sah

¹⁹ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-islami wa Adilatuh*, jilid IV, cet.1, hlm.39

menyewakan tanah gersang untuk bercocok tanam, yaitu tanah yang tidak bisa menyerap air, baik air hujan musiman atau lelehan air salju dari atas bukit. Hukum barang yang tidak boleh disewakan karena larangan syar'i sama dengan larangan yang bersifat kongkret, seperti yang telah disebutkan sebelumnya.

b. *Shighat ijarah*.

Yaitu *ijab* dan *qabul* sebagai perwujudan dari perasaan suka sama suka, dengan catatan keduanya terdapat kecocokan atau kesesuaian. *Qobul* diucapkan selesi pernyataan *ijab* tanpa jeda, seperti halnya jual-beli.

c. *Imbalan (ujrah)*.

Dalam hal sewa menyewa barang yang berwujud (*ijarah ain*), disyaratkan upah harus diketahui jenis, kadar, dan sifatnya, layaknya harga dalam akad jual-beli. Karena *ijarah* merupakan akad yang berorientasi keuntungan, yaitu tidak sah tanpa menyebutkan nilai kompensasi layaknya jual beli. Oleh karena itu, para ulama sepakat menyatakan bahwa khamer dan babi tidak boleh menjadi upah dalam akad *ijarah*, karena kedua benda itu tidak bernilai harta dalam islam.²⁰

Adapun imbalan tersebut berupa barang yang berwujud, *musta'jir* cukup dengan melihatnya, meskipun itu diperuntukan

²⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), h.235

untuk kompensasi manfaat tertentu atau dalam berbentuk tanggungan, sementara itu ,menyewa manfaat suatu barang dengan imbalan manfaat sejenis atau berbeda hukumnya boleh, sebab manfaat dalam akad ijarah statusnya sama dengan barang. Dan barang boleh diperjual belikan dengan barang sejenis, sama dengan manfaat. Uang sewa menjadi hak milik mu'jir yang dilindungi hukum dan sepanjang waktu, begitu akad ijarah disepakati. Artinya ketika masa persewaan telah habis, kompensasi tersebut tetap menjadi haknya. Jadi kepemilikan mu'jir atas uang tersebut sebagai hasil penyewaan barang telah berkekuatan hukum.

d. Hak pakai (manfaat).

Manfaat barang yang disewakan, seperti rumah misalnya, harus memenuhi beberapa syarat, baik sewa menyewa itu secara langsung maupun tanggungan, adapun ijarah yang mentransaksikan suatu pekerjaan atas seorang pekerja atau buruh memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut ini:

- 1) Perbuatan itu harus jelas batas waktu pekerjaan.
- 2) Pekerjaan yang menjadi objek ijarah tidak berupa pekerjaan yang telah menjadi kewajiban pihak mustajir (pekerja) sebelum terjadi akad ijarah, seperti kewajiban membayar hutang, mengembalikan pinjaman, menyusui anak dan lain sebagainya.

e. Sifat dan Macam-macam *Ijarah*.

Pada asalnya, transaksi *ijarah* mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, masing-masing muta'qidain tidak boleh membatalkan secara sepihak kecuali ada hal-hal yang merusak transaksi yang telah mengikat, seperti adanya aib, hilangnya manfaat, dan lain-lain.

Dilihat dari objeknya, akad *ijarah* dibagi para ulama fiqh kepada dua macam, yaitu yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan (jasa). *Ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, took, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat itu yang diperbolehkan oleh syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat boleh dijadikan objek sewa-menyewa. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini, menurut para ulama fiqh, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu.²¹

f. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*.

Ijarah adalah jenis akad lazim, yang salah satu pihak yang berakad tidak memiliki hak *fasakh*, karena ia merupakan akad pertukaran, kecuali jika didapati hal yang mewajibkan *fasakh*, seperti

²¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, h.36

ijarah tidak menjadi *fasakh* dengan matinya salah satu yang berakad sedangkan yang diakadkan selamat. Pewaris memegang peranan warisan, apakah ia sebagai pihak *mu'ajir* atau *musta'jir*. Dan tidak menjadi *fasakh* dengan dijualnya barang yang disewakan untuk pihak penyewa atau lainnya, dan pembeli menerimanya jika ia bukan sebagai penyewa sesudah berakhirnya masa *ijarah*. *Ijarah* menjadi *fasakh*(batal) dengan hal sebagai berikut:

- 1) Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya ditangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan hewan yang menjadi (*ain*).
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan (*ma;jur alaih*) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang)
- 4) Terpenuhinya barang yang di akadkan, ata seleseinya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat *uzur* yang mencegah *fasakh*.
- 5) Penganut mazhab Hanafi berkata : “boleh memfasakh *ijarah*, karena adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti orangyang menyewakan took untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar atau dicuri atau dirampas atau bangkrut, maka iya berhak memfasakh *ijarah*.²²

²² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* Jilid 12,h.28-29

3. Pengertian Pembiayaan Ijarah.

Pembiayaan dalam lembaga keuangan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif menurut Bank Indonesia adalah penamaan dana baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administratif serta sertifikat *wadiah* Bank Indonesia.²³ Menurut UU No.10 tahun 1998 dalam pasal 1 ayat 12 dijelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan, yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan (*fee*) atau bagi hasil.

Pengertian pembiayaan *ijarah* seperti yang sudah dijelaskan diawal bahwa pembiayaan merupakan fasilitator pinjaman yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah, dalam hal ini koperasi kepada pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*). Dalam hal masyarakat yang membutuhkan dana diperoleh dari masyarakat pula, yaitu masyarakat yang menitipkan uangnya atau dana dilembaga keuangan syariah.

Pembiayaan *ijarah* adalah pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah, baik perbankan atau non perbankan kepada

²³ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia,2005), Cet.Ke-2, Edisi Pertama, h.196.

nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam pembiayaan *ijarah* juga memfasilitasi pembiayaan konsumtif yang tidak bertentangan dengan syariah seperti biaya pendidikan, kesehatan, dan lain sebagainya.





BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam suatu penelitian, jenis penelitian bertujuan untuk mengetahui jenis penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti. Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan lebih mengacu pada jenis penelitian empiris. Penelitian hukum empiris menggunakan studi kasus hukum empiris berupa perilaku masyarakat.²⁴ Penelitian hukum empiris atau sosiologis hukum dipandang dalam kaitannya dengan masyarakat atau sebagai sebuah gejala sosial. Jadi dalam klasifikasi ini hukum tidak dipandang sebagai sebuah norma atau kaidah yang otonom.

²⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet-1 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), h. 40

Pokok kajian penelitian hukum empiris adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*) sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat. Sumber data penelitian hukum empiris tidak bertolak pada hukum positif tertulis, melainkan hasil observasi di lokasi penelitian.²⁵

Hal ini dikarenakan bahwa penelitian ini lebih menekankan pada data lapangan yang menjadi objek penelitian yakni peneliti akan melakukan penelitian terhadap jasa layanan renovasi rumah oleh kontraktor syariah Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini di Jalan. Bunga Kumis Kucing 29E, Kota Malang yaitu Mitra Propertindo (Mi-Pro). Mitra Propertindo adalah sebuah perusahaan kontraktor yang mengadopsi sistem kontraktor syariah. Perusahaan ini memiliki dua tempat yang berbeda yaitu di Kota Mojokerto yang digunakan sebagai pusat dari perusahaan ini dan cabangnya di Kota Malang sebagai pengembang sayap perusahaan.

Kondisi umum objek penelitian ini berada di Kota Malang yang berada di pusat perekonomian Kota Malang, memang di daerah perusahaan ini banyak sekali perusahaan perusahaan kontraktor, akan tetapi hanya perusahaan ini yang memakai sistem syariah.

²⁵Muhammad, *Hukum dan Penelitian*, h. 54

C. Pendekatan Penelitian

Dikarenakan dari jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris, maka pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis karena jawaban dari rumusan masalahnya dicari melalui penelitian lapangan.²⁶ Pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk memfokuskan kepada realitas empiris yang akan dijadikan bahan utama dalam penelitian ini.

D. Sumber Data

Adapun sumber data dalam penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu, sumber data primer dan sekunder.

1. Data Primer

Data primer merupakan data dasar yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kalinya.²⁷ Secara singkat data primer adalah data yang diperoleh peneliti melalui penelitian langsung terhadap faktor-faktor yang menjadi latar belakang penelitiannya. Oleh karenanya data primer sering menjadi data dasar dalam penelitian hukum empiris. Data primer diambil dari data hasil wawancara, seperti data hasil wawancara dari pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini, di antaranya pihak Mitra Propertindo Malang selaku pelaku usaha.

²⁶ Muslan Abdurrahman, *Sosiologi Metode Penelitian Hukum* (Malang: UMM Press, 2009), h. 94.

²⁷ Petter Mahmud Marzuki, *Metodologi Riset* (Yogyakarta: PT. PrasetiaWidyaPratama, 2002), h. 56.

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah sumber data utama penelitian kualitatif, data tersebut bisa berupa kata-kata, tindakan, sumber data tertulis, foto dan statistik.²⁸ Data sekunder berupa data yang diambil sebagai penunjang tanpa harus terjun ke lapangan, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.²⁹

Data sekunder ini sebagai data sebagai penunjang data primer, karena data sekunder merupakan data yang diambil dari studi kepustakaan berupa teori-teori yang diambil dari beberapa referensi sebagai penunjang data primer, sehingga teori-teori tersebut dapat dikaitkan dengan penelitian yang sedang dilakukan dan dijadikan sebagai bahan untuk menganalisis data hasil penelitian di lapangan.

E. Metode Pengumpulan Data

Untuk mempermudah penelitian ini peneliti menggunakan beberapa metode pengumpulan data, di antaranya adalah:

1. Observasi.

²⁸ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. Remaja Rosdakarya, 2010), 112.

²⁹ Aminuddin, Asikin, Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), h. 31.

Observasi adalah kegiatan peninjauan yang dilakukan di lokasi penelitian dengan pencatatan, pemotretan, dan perekaman mengenai situasi dan kondisi serta peristiwa hukum di lokasi.³⁰

Peneliti menggunakan observasi dalam melakukan penelitian karena peneliti melakukan peninjauan langsung atau melihat langsung terhadap layanan renovasi rumah yang dijadikan objek penelitian yaitu Mitra Propertindo Malang.

2. Wawancara.

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden.³¹ Dalam wawancara tersebut semua keterangan yang diperoleh mengenai apa yang diinginkan dicatat atau direkam dengan baik.³² Wawancara dilakukan bertujuan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan yaitu mendapatkan informasi yang akurat dari orang yang berkompeten.³³ yaitu penjual dalam obyek penelitian.

Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan *interview guide* (panduan wawancara).³⁴ Teknik ini digunakan untuk memperoleh data dari informan-informan yang

³⁰ Muhammad, *Hukum dan Penelitian*, h. 85

³¹ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006), h. 82.

³² Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian*, h. 167-168.

³³ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2004) h. 95.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2008), h. 25

punya relevansi dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini. Dalam teknik wawancara ini, penulis menggunakan jenis wawancara terstruktur, yaitu penulis secara langsung mengajukan pertanyaan pada informan terkait berdasarkan panduan pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, untuk bisa mengarahkan informan apabila ia ternyata menyimpang. Panduan pertanyaan berfungsi sebagai pengendali agar proses wawancara tidak kehilangan arah.³⁵

Adapun tahapan dalam melakukan wawancara terstruktur dalam penelitian kualitatif adalah menetapkan narasumber, menyiapkan pokok masalah yang akan ditanyakan, membuka alur wawancara, melakukan wawancara, menuliskan hasil wawancara, mengidentifikasi hasil wawancara yang telah diperoleh. Sedangkan instrumen wawancara penulis menggunakan alat tulis untuk mencatat keterangan atau data yang diperoleh ketika wawancara serta *hape* atau *tape recorder* untuk merekam wawancara yang dilakukan berdasarkan izin dari narasumber.

3. Dokumentasi

Salah satu cara pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk menginfentarisir catatan, transkrip buku, atau lain-lain yang berhubungan

³⁵ Abu Achmadi dan Cholid Narbuko, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005), h. 85

dengan penelitian ini. Dokumen dapat digunakan karena merupakan sumber yang stabil, kaya dan mendorong.³⁶

Dokumentasi merupakan Metode pengumpulan data dengan menggunakan bahan tertulis. Didalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda tertulis yang dalam hal ini adalah berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, agenda dan sebagainya. Dari pengertian diatas dapat diambil sebuah pengertian bahwa yang dimaksud dari metode ini adalah pengumpulan data dengan cara mengutip, mencatat pada dokumen-dokumen, tulisan-tulisan atau catatan-catatan tertentu yang dapat memberikan bukti atau informasi terhadap suatu masalah.

Adapun dokumen-dokumen yang akan dijadikan sebagai data dalam penelitian yaitu:

- a) Dokumen pelaksanaan renovasi rumah antara kontraktor dan konsumen
- b) Dokumen wawancara dalam bentuk foto maupun tulisan.
- c) Dokumen interview kepada orang-orang yang bersangkutan dengan pembahasan di atas.

F. Analisis Data

Teknik keabsahan data merupakan salah satu pijakan serta dasar obyektif dari hasil yang dilakukan dengan pengecekan kualitatif. Dalam

³⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2002), h.135

teknik pengecekan data yang sudah didapatkan berdasarkan metode pengumpulan data yang sudah disebutkan diatas, dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Tahap Edit.

Adalah tahap yang dimaksudkan untuk meneliti kembali data-data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok data yang lain dengan tujuan apakah data-data tersebut sudah mencukupi untuk memecahkan permasalahan yang diteliti dan untuk mengurangi kesalahan dan kekurangan data dalam penelitian serta untuk meningkatkan kualitas data. Menurut Lexy J. Moloeng Editing merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh pencari data.³⁷ Dalam hal ini penulis menganalisis kembali, merangkum, memilih hal-hal pokok dan memfokuskan hal-hal penting yang berkaitan dengan tema peneliti, terhadap data yang diperoleh dari hasil wawancara para pelaku, sehingga data yang tidak masuk dalam penelitian, penulis tidak memaparkannya dalam paparan data. Editing yang dilakukan penulis ialah dengan mengecek kata-kata atau kalimat secara keseluruhan kemudian apabila terdapat kalimat tidak baku atau ambigu dibuang kemudian peneliti menambahkan kalimat yang

³⁷ Lexy J. Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2002), h. 103

mendukungnya, hal tersebut bertujuan agar lebih jelas dan mudah dipahami.

2. Tahap Klasifikasi

Klasifikasi adalah mereduksi data yang telah ada dengan cara menyusun data dan mengklasifikasikan data yang diperoleh kedalam pola tertentu atau permasalahan tertentu untuk mempermudah pembacaan dan pembahasannya sesuai dengan kebutuhan penelitian.³⁸

Pengklasifikasian data merupakan pengelompokan data yang dipaparkan sesuai dengan sub bab. Penulis mengelompokkan data hasil wawancara dengan para informan yang merupakan data yang dibutuhkan untuk menjawab rumusan masalah sesuai dengan nomor pertanyaan pada rumusan masalah.

3. Tahap Verifikasi

Verifikasi data adalah mengecek kembali dari data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan penulis.³⁹ Jadi tahap verifikasi ini merupakan tahap pembuktian kebenaran data untuk menjamin validitas data yang telah terkumpul. Verifikasi ini dilakukan dengan cara mendengarkan dan mencocokkan kembali hasil wawancara yang telah dilakukan sebelumnya dalam bentuk rekaman dengan tulisan

³⁸ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian*, h. 103

³⁹ Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian*, h. 104

dari hasil wawancara peneliti ketika wawancara, kemudian menemui sumber data subyek dan memberikan hasil wawancara dengannya untuk ditanggapi apakah data tersebut sesuai dengan yang informasikan olehnya atau tidak. Disamping itu, untuk sebagian data penulis memverifikasinya dengan cara triangulasi, yaitu mencocokkan (cross-check) antara hasil wawancara dengan subyek yang satu dengan pendapat subyek lainnya, sehingga dapat disimpulkan secara proporsional.

4. Analisis Data.

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja.

Jadi dalam analisis data bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang telah diperoleh. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan menemukan

apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁴⁰ Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.

Dalam penelitian ini Analisis data meliputi analisis terhadap data yang diperoleh dari hasil wawancara terhadap pelaku usaha Kontraktor Syariah Mitra Propertindo Malang. Langkah ini dilakukan penulis pada bab IV, yaitu dengan menganalisa hasil dari wawancara informan dengan kajian teori pada bab II.

5. Pengambilan Kesimpulan.

Setelah langkah-langkah di atas, maka langkah yang terakhir adalah menyimpulkan dari analisis data untuk menyempurnakan penelitian ini, sehingga mendapatkan keluasan ilmu khususnya bagi penulis serta bagi para pembacanya. Pada tahap ini penulis membuat kesimpulan dari keseluruhan data-data yang telah diperoleh dari kegiatan penelitian yang sudah dianalisis kemudian menuliskan kesimpulannya pada bab V. Kesimpulan merupakan hasil suatu proses penelitian.

⁴⁰ Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Ed. Rev, Jakarta : Remaja Rosdakarya, 2010), h. 248

G. Uji Kesahihan Data

Dalam melakukan uji kesahihan data peneliti menggunakan metode triangulasi yang mana akan memperoleh keabsahan data yang terpercaya melalui sudut pandang yang berbeda-beda.⁴¹

1. Triangulasi metode

Dilakukan dengan cara membandingkan informasi atau data dengan cara yang berbeda. Sebagaimana dikenal, dalam penelitian empiris menggunakan metode wawancara, observasi, dan survei. Untuk memperoleh kebenaran informasi yang handal dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu, peneliti bisa menggunakan metode wawancara bebas dan wawancara terstruktur. Atau, peneliti menggunakan wawancara dan observasi atau pengamatan untuk mengecek kebenarannya. Selain itu, peneliti juga bisa menggunakan informan yang berbeda untuk mengecek kebenaran informan tersebut. Melalui berbagai perspektif atau pandangan diharapkan diperoleh hasil yang mendekati kebenaran.

2. Triangulasi sumber data

Menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data. Misalnya, selain melalui wawancara dan observasi, peneliti bisa menggunakan observasi terlibat (participant

⁴¹ <http://www.uin-malang.ac.id/r/101001/triangulasi-dalam-penelitian-kualitatif.html> diakses pada 30 agustus 2017

observation), dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan resmi, catatan, atau tulisan pribadi dan gambar atau foto. Tentu masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti. Berbagai pandangan itu akan melahirkan keluasan pengetahuan untuk memperoleh kebenaran handal.

3. Triangulasi teori

Adalah hasil akhir penelitian berupa sebuah rumusan informasi. Informasi tersebut selanjutnya dibandingkan dengan perspektif teori yang relevan untuk menghindari bias individual peneliti atas temuan atau kesimpulan yang dihasilkan. Selain itu, triangulasi teori dapat meningkatkan kedalaman pemahaman asalkan peneliti mampu menggali pengetahuan teoretik secara mendalam atas hasil analisis data yang telah diperoleh.



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kondisi Umum Objek Penelitian

Sejarah dari berdirinya CV. Mitra Propertindo ini berawal dari minimnya kesadaran para pelaku usaha properti yang tidak melakukan kegiatan konstruksi dengan sebagai mana mestinya khususnya yang menyangkut dengan kegiatan muamalah mulai dari proses perencanaan, pembangunan, hingga pengawasan. Hal ini tentu sangat meresahkan sebagian besar para pelaku usaha khususnya para pendiri CV. Mitra Propertindo yang sangat peduli akan keadilan dan kenyamanan yang berlandaskan prinsip-prinsip ke Islaman atau Syariah Islam. Selain itu, sedikitnya perusahaan-perusahaan konstruksi di Indonesia yang memakai sistem Syariah oleh sebab itu disini CV. Mitra Propertindo didirikan. Awal mula didirikan di Mojokerto, Jawa Timur oleh tenaga ahli yang berpengalaman dibidangnya masing-masing

dengan jaringan cabang di beberapa kota di Indonesia. Perusahaan ini dibentuk supaya Mampu memberikan kepercayaan kepada para konsumen untuk mendapatkan jasa pelayanan yang berkualitas, profesional dan amanah. CV. Mitra Propertindo berusaha bermuamalah/kerjasama secara Syar'i dengan tidak saling merugikan sehingga keuntungan bisa dinikmati bersama.

Struktur team dari CV. Mitra Propertindo

Direktur : Johan Eka Lukmana

Marketing : Bayu Ari Wibowo

Teknik : Yonbudi Haryo Wibowo

Kantor Pusat : Jl. Surodinawan 110, Mojokerto, Jawa Timur.

No tlp.082143298080 / 087736033133

Cabang :

1. Berau, Kalimantan Timur. Jl. Pemuda 40, tg redeb, Berau. No tlp. 08125407562
2. Gresik. Jl. dr.Soetomo 168. No tlp. 085736254635
3. Kediri 1. Jl. P.K.bangsa 122, Perum Puri Kedaton C no. 4, Kel. Banjaran. No tlp. 0852576636877
4. Kediri 2. Ds Nyawangan, Kec. Kras. No tlp. 085649883883
5. Malang. Jl. Kumis Kucing 29E. No tlp 085755784246

6. Sidoarjo. Mandiri Residence Blok Tulip no E4-29, Krian. No tlp. 081357492057
7. Surabaya. Jl. Dr. Ir. Soekarno no 27, Lt 2 no. 5 No tlp. 081233368800
8. Surakarta. Jl. Diponegoro rt. 3/04, Gamping, Joho, Sukoharjo. No tlp. 082123337790
9. Klaten. Kebonan, Ngawen, Klaten. No tlp. 085642209770
10. Salatiga. Ngentaksari RT.03/RW.5, Kulowinangun, Salatiga. No tlp.08813719823
11. Semarang. Griya Mijen Permai blok O no.4, Mijen, Semarang. No tlp. 081808996757 / 081314969066
12. Sukoharjo. Sentran RT.1 RW.2, Bulakrejo, Sukoharjo. No tlp. 081346473395
13. Mojokerto. Jl. Brawijaya 201. No tlp.085231424773 / 081334252914
14. Yogyakarta. Karang Kajen MG III/ 105 RT.55/15, Brontokusuman Mergangsan, Yogyakarta. No tlp. 08975979850

B. Praktek Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Kontraktor Syariah pada Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang.

Data hasil penelitian merupakan data yang diperoleh dilapangan, yang mana data tersebut diperoleh dengan cara wawancara kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan, diantaranya dari pihak CV. Mitra Propertindo selaku kontraktor yang memberikan layanan jasa renovasi rumah dan para konsumen selaku pengguna jasa renovasi di CV.Mitra Propertindo. Untuk mendapatkan hasil bagaimana praktek jasa layanan renovasi rumah oleh kontraktor syariah pada Mitra Propertindo, peneliti mendapatkan beberapa hasil wawancara terhadap pelaku usaha yaitu dengan narasumber utama dan beberapa konsumen. Dijelaskan bagaimana praktek jasa layanan renovasi rumah di CV.Mitra Propertindo oleh Bapak Hermawan selaku pimpinan CV. Mitra Propertindo cabang Malang.

Seperti yang telah kita lihat sebelumnya bahwa penyebaran CV.Mitra Propertindo sudah mencapai 14 anak cabang namun masih di daerah pulau jawa. Dari hal itu kita bisa melihat bahwa perkembangan kontraktor dengan system syariah yang dijalankan oleh CV.Mitra Propertindo sedikit demi sedikit sudah bisa diterima oleh masyarakat diberbagai wilayah meskipun belum secara menyeluruh diseluruh Indonesia. Namun dengan hal tersebut merupakan sebuah tanda bahwa

minat masyarakat semakin tinggi terhadap konstruksi dengan system syariah.

Konsep syariah sendiri sebenarnya bermula dari para pimpinan CV.Mitra Propertindo yang memiliki pemikiran dan konsep yang sama terkait penerapan konsep syariah dalam konstruksi. Konsep syariah yang dimaksud dalam konstruksi ini adalah meliputi seluruh proses yang terjadi mulai dari awal sampai akhir, adapun konsep syariah salah satunya seperti pembangunan masjid, rumah, akad dan lain sebagainya. Konsep syariah terkait pemabgunan ini tidak menerima pembangunan seperti gereja, patung, rumah yang menampakan aurat rumah, dan sebagainya.

Sementara dalam mekanisme pembayaran CV.Mitra Propertindo menggunakan akad ijarah, penerapan akad ijarah ini dilakukan dengan cara bekerja sama dengan salah satu bank di Indonesia yaitu Bank Nasional Indonesia (BNI) Syariah, hal ini dilakukan untuk lebih mempermudah dalam hal transaksi dalam bertuk syariah. Selain untuk mempermudah dalam hal transaksi langkah ini juga merupakan salah satu tujuan dari CV. Mitra Propertindo untuk lebih menekankan konsep syariah yang diterapkan.⁴²

Berdirinya konraktor syariah ini sebenarnya memiliki tujuan utama yaitu untuk menunjukan kepada masyarakat luas bahwa penerapan syariah juga bisa diterapkan dalam hal kontrakator dan tidak hanya

⁴² Hermawan, *wawancara* (Malang,15 Juli 2017).

terjadi didalam akadnya saja akan tetapi juga dari segala aspek mengenai kontraktor tersebut. Sementara itu dari sisi sejarah penerapan akad syariah dalam kontraktor ini bermula dari para pendiri yang terdiri dari beberapa orang yang memiliki kesepahaman yang sama mengenai kontraktor syariah dan juga memiliki kesepahaman dalam menyebarkan konsep syariah dengan cara diterapkan dalam kontraktor. hal ini juga menjadikan sebuah trobosan baru dalam dunia kontruksi bahwasanya bisa menerapkan syariah di dalamnya. Seperti yang ada dalam pembahasan sebelumnya bahwa kontraktor syariah bukan hanya sekedar dalam akad namun dari segala aspek, kesepahaman itulah yang memunculkan trobosan terhadap kontruksi syariah seperti tidak menerima pembangunan gereja, patung, pure ataupun rumah yang menunjukkan aurat dari rumah tersebut.⁴³

Dalam hal pembiayaan seperti pada umumnya dilakukan setelah terjadinya kontrak atau kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu antara konsumen dengan pemberi jasa. Hal tersebut dilakukan agar tidak terjadi wanprestasi diantara kedua belah pihak. Hal tesebut juga berlaku di dalam CV. Mitra Propertindo dimana pembiayaan dilakukan setelah terjadi kesepakatan antara CV. Mitra Propertindo dengan konsumen apalagi dalam hal ini CV. Mitra Propertindo adalah kontraktor yang menerapkan konsep syariah, oleh karean itu harus ada penjelasan yang lebih rinci dari pihak CV. Mitra Propertindo kepada konsumen sebelum

⁴³ Hermawan, *wawancara* (Malang,15 Juli 2017).

terjadinya kontrak antara kedua belah pihak. Pembiayaan itu pun dilakukan melalui salah satu bank syariah yang ada di Indonesia. Karena dengan hal tersebut konsep syariah yang diterapkan oleh CV. Mitra Propertindo akan lebih matang.

Selain itu juga dalam sebuah penggunaan jasa pada umumnya harus ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh konsumen agar supaya tercapai sebuah perjanjian dan tidak adanya penyesalan dikemudian hari jika kontrak sudah disepakati. Sebenarnya terkait syarat-syarat di CV. Mitra Propertindo sendiri tidak berbeda jauh dengan kontraktor lainnya namun dengan adanya konsep syariah tersebut yang mengharuskan CV. Mitra Propertindo harus menjelaskan lebih detail kepada konsumen. Dalam hal inilah CV. Mitra Propertindo mempromosikan mengenai konsep syariah yang diterapkan dalam CV tersebut dimana nantinya jika konsumen tidak dapat memenuhi syarat-syarat tersebut maka dari pihak CV. Mitra Propertindo juga tidak akan menyetujuinya.⁴⁴

Dalam sebuah perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih pasti akan ada suatu hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak baik itu perjanjian antara perseorangan, antar lembaga ataupun antara perseorangan dengan lembaga. Adanya hak dan kewajiban harus dipenuhi oleh setiap pihak akan menjadikannya sebuah kekuatan hukum. Begitupun yang terjadi di CV. Mitra Propertindo dengan konsumen dimana akan ada hak dan kewajiban yang muncul jika

⁴⁴ Hermawan, *wawancara* (Malang, 15 Juli 2017).

melakukan perjanjian atau kontrak, adapun hak dan kewajiban tersebut adalah :

Hak dan kewajiban CV.Mitra Propertindo⁴⁵ :

- a) CV.Mitra Propertindo berhak untuk meminta pembayaran pada konsumen.
- b) CV.Mitra Propertindo berhak untuk menolak pembagunan atau renovasi jika tidak sesuai ketentuan syari yang telah di tetapkan.
- c) CV.Mitra Propertindo berkewajiban untuk menjelaskan terlebih dahulu kepada konsumen terkait ketentuan syari ynag diterapkan dalam kontruksi
- d) CV.Mitra Propertindo berkewajiban dalam menyelesaikan pembangunan jika sudah ada kesepakatan yang terjalin.
- e) CV.Mitra Propertindo berkewajiban melakukan perawatan atau pemeliharaan terhadap bangunan yang telah selesai dikerjakan dengan ketentuan yang telah disepakati.

Hak dan Kewajiban Konsumen :

- a) Konsumen berhak mengetahui ketentuan syar'i yang ada di dalam CV.Mitra Propertindo
- b) Konsumen berhak memberikan gambaran tersendiri mengenai desain rumah yang di inginkan.

⁴⁵ Hermawan, *wawancara* (Malang,15 Juli 2017).

- c) Konsumen berhak mendapatkan pelayanan secara maksimal dari CV.Mitra Propertindo.
- d) Konsumen berhak meminta perbaikan apabila terjadi kerusakan.
- e) Konsumen berkewajiban membayar seluruh biaya yang telah disepakati.

Adanya kontraktor syariah yang merupakan sebuah terobosan terbaru dalam dunia konstruksi cukup menarik banyak konsumen. Kebanyakan konsumen akan merasa penasaran dengan konsep syariah yang ada di dalamnya. Hal ini menjadikan manfaat tersendiri bagi para konsumen karena banyak dari konsumen secara tidak langsung akan mengetahui jenis-jenis bangunan yang masuk dalam kategori syar'i. Selain itu juga para konsumen berpendapat bahwa dengan adanya kontraktor syariah ini selain mengetahui jenis bangunan yang masuk kategori syar'i mereka juga menjadi tahu bahwa konsep syariah bisa diterapkan didalam dunia konstruksi.⁴⁶

Perbedaan antara konstruksi syariah dengan yang biasa sebenarnya tidak banyak perbedaan jika dilihat dari segi bangunannya. Jika sekilas melihat atau mendengar mengenai konstruksi syariah pasti hanya akan terfokus pada akad yang ada didalamnya, akan tetapi di dalam CV.Mitra Propertindo bukan hanya sekedar akad yang masuk kategori syariah, melainkan juga segala aspek yang ada di dalamnya. Jika dalam hal konstruksi biasanya hanya akan membangun atau merenovasi bangunan

⁴⁶ Hermawan, *wawancara* (Malang,15 Juli 2017).

yang kita inginkan tapi tidak di dalam CV.Mitra Propertindo, karena di CV.Mitra Propertindo ini kita akan lebih dahulu diarahkan apabila bangunan yang kita inginkan dianggap kurang sesuai dengan ketentuan syar'i. Inilah yang memberikan perbedaan antara kontraktor syariah CV.Mitra Propertindo dengan kontraktor lainnya.⁴⁷

Sementara itu untuk masalah perlindungan hukum yang didapat oleh kedua belah pihak adalah dari kesepakatan kontrak yang terjadi dimana di dalamnya sudah mengatur segala sesuatunya termasuk juga dengan hak dan kewajiban. Dan apabila dari salah satu pihak ada yang melanggar maka akan diselesaikan dengan cara bermusyawarah akan tetapi jika dengan hal tersebut tidak dapat terselesaikan maka dapat pula ditempuh dengan jalur hukum karena perjanjian yang sudah dibuat tersebut sudah memiliki kekuatan hukum.

C. Tinjauan Fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah Terhadap Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang.

Dewan Syariah Nasional adalah sebuah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mana bertujuan untuk membuat dan mengeluarkan sebuah fatwa tentang suatu produk yang dibenarkan atau boleh tidaknya diberlakukannya suatu produk di lembaga keuangan syariah berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

⁴⁷ Hermawan, *wawancara* (Malang, 15 Juli 2017).

Adapun pembentukan DSN-MUI sendiri berdiri berawal dari Lokakarya Ulama tentang Reksadana Syari'ah yang diselenggarakan MUI Pusat pada tanggal 29-30 Juli 1997 di Jakarta merekomendasikan perlunya sebuah lembaga yang menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syariah (LKS). Kemudian Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengadakan rapat Tim Pembentukan Dewan Syariah Nasional (DSN) pada tanggal 14 Oktober 1997. Setelah itu Dewan Pimpinan MUI menerbitkan SK No. Kep-754/MUI/II/1999 tertanggal 10 Februari 1999 tentang Pembentukan Dewan Syari'ah Nasional MUI. Adapun Susunan Pengurus DSN-MUI saat ini berdasarkan Surat Keputusan Majelis Ulama Indonesia No : Kep-487./MUI/IX/2010 tentang Susunan Pengurus Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Periode 2010-2015. Adapun pimpinan DSN-MUI secara ex-officio dijabat oleh Ketua Umum MUI, Dr. K.H. Mohammad Ahmad Sahal Mahfudz (semoga Allah mengasihinya) selaku ketua dan Sekretaris Jenderal MUI, Drs. H. M Ichwan Sam selaku sekretaris, serta Dr. K.H. Ma'ruf Amin selaku ketua pelaksana. Latar belakang berdirinya Dewan Syari'ah Nasional diantaranya⁴⁸ :

- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dibentuk dalam rangka mewujudkan aspirasi umat Islam mengenai masalah perekonomian dan mendorong penerapan

⁴⁸ <https://dsnemui.or.id/kami/sekilas/> diakses tanggal 15 september 2017.

ajaran Islam dalam bidang perekonomian/keuangan yang dilaksanakan sesuai dengan tuntunan syariat Islam.

- Pembentukan DSN-MUI merupakan langkah efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi/keuangan. Berbagai masalah/kasus yang memerlukan fatwa akan ditampung dan dibahas bersama agar diperoleh kesamaan pandangan dalam penanganannya oleh masing-masing Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang ada di lembaga keuangan syariah.
- Untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi dan keuangan, DSN-MUI akan senantiasa dan berperan secara proaktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Seperti yang kita ketahui bahwa fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah mengandung 4 unsur yang menjadi sahnya suatu perjanjian ijarah tersebut, adapun 4 unsur tersebut adalah⁴⁹ :

- Rukun dan Syarat Ijarah.
- Ketentuan Obyek Ijarah.
- Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

⁴⁹ Fatwa DSN-MUI No:09/DSN-MUI/MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah

- Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dari penjelasan sebelumnya yang menjelaskan tentang hasil penelitian mengenai praktek jasa layanan renovasi rumah oleh kontraktor syariah pada Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang. Bisa diketahui bahwa dalam melaksanakan pelayanan jasa yang sesuai dengan ketentuan syariah Mi-Pro melakukan kerjasama dengan salah satu perbankan syariah yaitu Bank Nasional Indonesia (BNI) dalam segala pembiayaannya.

Jika ditinjau dari fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan ijarah terhadap konstruksi Mi-pro malang pelaksanaan pembiayaan ijarah sudah sangat sesuai. Ini dapat dilihat dari 4 unsur yang ada di dalam fatwa DSN-MUI tersebut, adapun jika diuraikan sebagai berikut

Pertama : Rukun dan Syarat ijarah.

1. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad ijarah adalah :

- a. manfaat barang dan sewa; atau
- b. manfaat jasa dan upah.

Dalam Mi-Pro Malang sighthat atau ijab dan qabul berua pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, adapapun pihak yang melakukan akad disini adalah antra pihak kontraktor dimana disi adalah pihak Mi-pro Malang sebagai pemilik jasa dengan konsumen atau pungenan jasa dari renovas ataupun pembangunan rumah. Dimana manfaat dari adanya hal tersebut adalah konsumen hanya tinggal melakukan pembayaran sesuai kesepakatan dan selanjutnya pihak Mi-pro akan melakukan sesuai kesepakatan yang telah terjadi sebeumnya yaitu pembangunan atau renovasi rumah.

Kedua : Ketentuan Obyek Ijarah

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.

5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Pada bagian kedua yakni mengenai ketentuan objek ijarah, dalam fatwa DSN-MUI ada 9 poin yang tertera didalamnya, jika diimplementasikan terhadap Mi-Pro Malang dapat dilihat sebagai berikut :

Manfaat dari penggunaan jasa kontraktor pada umumnya adalah untuk perbaikan/renovasi dan taupun untuk pendirian sebuah bangunan, adanya kontraktor sebenarnya sangat memudahkan banyak masyarakat yang ingin merenovasi atau pendirian bangunan sesuai dengan kriteria konsumen itu sendiri. Terlebih lagi jika menggunakan kontraktor syariah ini bukan hanya dalam renovasi ataupun pendirian rumah tapi juga dapat mengetahui

bagaimana desain dari rumah atau bangunan yang bisa digolongkan ke dalam bangunan syariah seperti penjelasan sebelumnya sesuai kualifikasi yang dimaksudkan oleh CV.Mitra Propertindo.

Selain itu di Mi-Pro juga menjelaskan semua standart dan kualifikasi sesuai ketentuan yang menjadi keunggulan Mi-Pro agar supaya konsumen mengetahui manfaat yang akan didapatkan dan supaya tidak ada kesalah pahaman antara Mi-Pro dengan para konsumen. Hal ini tentunya menjadi manfaat yang sangat penting bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Dalam CV.Mitra Propertindo perjanjian yang dilakukan dengan konsumen tentunya juga da kurun waktu yang ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak, perjanjian tersebut terkait dengan hak dan kewajiban yang didalamnya juga ad mengenai pembayaran. Pelaksanaan pembayaran oleh konsumen seperti yang sudah dijelaskan diawal bahwa dalam hal ini CV.Mitra Propertindo bekerjasama dengan salah satu bank di Indonesia untuk mempermudah pembayaran secara syariah yaitu melalui akad ijarah. Adapun dalam pembayaran tersebut bisa dilakukan dengan cara pelunasan secara langsung ataupun dengan cara bertahap tergantung kesepakatan yang telah disetujui.

Selain itupula dalam perjanjian yang ada dalam CV.Mitra Propertindo ini juga mengenai tentang perawatan atau pemeliharaan rumah atau bangunan yang telah selesai. Pemeliharaan tersebut dalam artian jika

dalam jangka waktu yang telah ditentukan terjadi kerusakan pada bangunan yang telah di buat maka Mi-Pro akan memperbaikinya kembali. Hal ini dilakukan oleh CV.Mitra Propertindo bertujuan untuk kepuasan para konsumen yang telah menggunakan jasa CV.Mitra Propertindo dan juga menambah kepercayaan terhadap konsumen.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah.

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan .
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
 - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Dalam poin ke tiga ini sebenarnya konsumen hanya tinggal menyetorkan jumlah atau nominal yang telah disepakati oleh konsumen dengan CV.Mitra Propertindo, dan untuk selanjutnya CV.Mitra Propertindo yang akan mengurus semuanya dengan pihak bank tersebut sesuai perjanjian yang telah disepakati, penyetoran nominal berkaitan dengan pembelian bahan dan juga upah.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Hal ini juga berlaku di dalam perjanjian kontrak yang ada oleh Mi-Pro dengan konsumen dimana jika ada salah satu pihak yang tidak menunaikan atau melaksanakan kewajibannya maka diselesaikan dengan cara bermusyawarah sesuai kontrak yang berlaku. Hal tersebut dilakukan antara pihak konsumen dengan Mi-Pro karena kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, sedangkan pihak bank hanya sebatas melakukan pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Dari pembahasan diatas dapat kita ketahui bahwasanya Tinjauan fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah terhadap jasa layanan renovasi rumah oleh Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa CV.Mitra Propertindo benar-benar ingin menerapkan dan

menunjukkan terhadap masyarakat luas bahwa konsep syariah bisa di implementasikan didalam hal kontraktor.





BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah dilakukan mengenai “Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Kontraktor Syariah Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang Tinjauan Fatwa DSN MUI No:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah” dengan menggunakan metode yang ada, peneliti mendapatkan beberapa kesimpulan :

1. Praktek Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Kontraktor Syariah pada Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang bukan semata yang tertuju pada aspek akad pembayaran yang menggunakan akad ijarah, akan tetapi juga segala aspek yang bersangkutan dari awal pembuatan atau renovasi sampai tahap akhir. Kontraktor syariah ini sebenarnya memiliki tujuan utama yaitu untuk menunjukkan kepada masyarakat luas bahwa penerapan syariah juga bisa diterapkan dalam hal kontraktor. Dalam hal ini konsep syariah yang digunakan Mi-Pro seperti : tidak menerima pembangunan pure, gereja, patung, atau bangunan lain yang masuk kategori tidak syariah dan juga mereka tidak menerima pembangunan rumah apabila konsep dari rumah itu memperlihatkan aurat rumah. Secara garis besar Mi-pro Malang tidak menerima pembangunan atau renovasi jika tidak sesuai konsep syariah yang telah mereka sepakati dan jadikan acuan dalam konsep kontraktor syariah
2. Tinjauan Fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah Terhadap Jasa Layanan Renovasi Rumah oleh Mitra Propertindo (Mi-Pro) Malang. Dalam hal ini pembiayaan yang dilakukan di Mipro Malang menggunakan akad ijarah dengan cara bekerjasama dengan salah satu bank yang ada di Indonesia, hal tersebut dilakukan agar penerapan konsep ijarah lebih tertata dan sesuai dengan konsep ijarah yang ada. Jika ditinjau dari Fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, praktek yang ada di Mi-pro Malang sudah sesuai. Hal tersebut dikarenakan 4 (empat)

landasan mengenai konsep ijarah dalam Fatwa DSN telah terlaksana dalam praktek pembiayaan yang ada di Mi-pro Malang. hal tersebut menunjukkan bahwa Mi-pro telah menerapkan konsep ijarah dengan sesuai.

B. Saran

Saran yang ingin diberikan oleh peneliti setelah melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penerapan konsep syariah memang sudah sesuai dengan apa yang menjadi landasan dari berdirinya kontraktor syariah tersebut. Namun akan lebih baik lagi jika beberapa hal seperti konsep rumah yang memperlihatkan aurat rumah tetap diterima oleh pihak Mi-pro dan nantinya diberikan arahan mengenai konsep rumah yang sesuai syariah. Dengan hal semacam itu akan lebih banyak orang yang tau mengenai konsep rumah yang lebih baik.
2. Terkait pembiayaan ijarah akan lebih baik jika dikelola sendiri oleh pihak Mi-pro Malang tanpa harus bekerjasama dengan pihak bank. Dengan dikelola secara sendiri maka akan lebih mempermudah pembayaran dan pengelolaan serta lebih menambah wawasan mengenai konsep-konsep ijarah.
3. Hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan bagi peneliti lain untuk mengembangkan penelitian dengan topic atau pendekatan yang berbeda maupun mengoreksi dan melakukan perbaikan untuk penelitian ini.

Hasil penelitian ini, penulis yakin masih banyak yang harus diperbaiki, baik dari segi kata dan susunan kalimatnya. Penulis mohon kritik dan saran dari pembaca atas hasil penelitian ini.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Bin Muhammad Ath-Thayyar, *et al. Ensiklopedia Faqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta : Maktabah Al-Hanifah, Cet ke-1, 2009).
- Abi Yahya Zakariya, *Fath al-Wahab*, Juz I (Semarang: Maktabah, Toha Putra).
- Abu Achmadi dan Cholid Narbuko, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005).
- Aminuddin, Asikin, Zainal. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006).
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2004).
- Drs. Helmi Karim, M.A., *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, Cet.II, Ed.I, 1997).
- Drs. Sudarsono, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: PT.Rineka Cipta, Cet.I, 1992).
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung, CV. Diponegoro, 1992. Cet.II).
- Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid Wa Nihayatul Muqtasid*, Juz 5 (Libanon: Darul Kitab Ilmiah).

- Imam Taqiyuddin, *Kifayah al-Akhyar Fi hal Goyatul ikhthisor* (Semarang: Maktabah wa Mathoba'ah, Toha Putra).
- Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. Remaja Rosdakarya, 2010).
- M.Ali Hasan, *berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta:PT.Grafindo Persada, 2003).
- Moh. Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah*,(Semarang, CV. Wicaksana, 2002).
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta:Gema Insani, 2001).
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia, Cet.Ke-2, Edisi Pertama, 2005).
- Muslan Abdurrahman, *Sosiologi Metode Penelitian Hukum* (Malang: UMM Press, 2009).
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007).
- Petter Mahmud Marzuki, *Metodologi Riset* (Yogyakarta: PT. PrasetiaWidyaPratama, 2002).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2008).
- Suharsimi Arikunto,*Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2002).
- Teungku. Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Koleksi Hadis Hadis Hukum* (Semarang: Pustaka Rizki Putra).

- Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-islami wa Adilatuh*, jilid IV, cet.1.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta:Sinar Grafika, 2006).
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet-1 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004).



Referensi dari internet:

- <http://www.uin-malang.ac.id/r/101001/triangulasi-dalam-penelitian-kualitatif.html> (diakses pada 30 agustus 2017)
- <https://Kontraktor-WikipediaIndonesia,ensiklopediabebas.html> (diakses 24 april 2017)
- <https://dsnmu.or.id/kami/sekilas/> (diakses 15 september 2017)

