

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD DAN
TANGGUNGJAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN
PEMBUATAN RUMAH**
(Studi Kasus di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk)

SKRIPSI



Oleh :

UCIK LUCKYCKA PUTRY
931212018

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI
2025**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD DAN
TANGGUNGJAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN
PEMBUATAN RUMAH
(Studi Kasus di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk)**

SKRIPSI

Diajukan kepada

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan

program Sarjana Hukum

Oleh:

UCIK LUCKYCKA PUTRY

931212018

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD DAN
TANGGUNGJAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN**

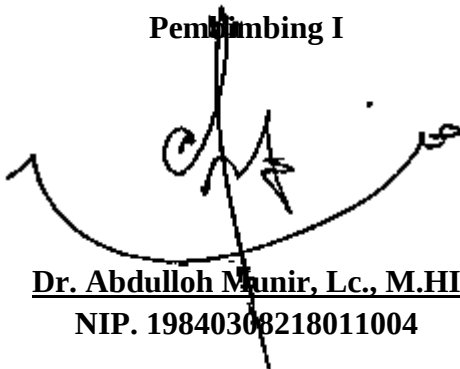
PEMBUATAN RUMAH

**(Studi Kasus di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten
Nganjuk)**

UCIK LUCKYCKA PUTRY
931212018

Disetujui Oleh :

Pembimbing I



Dr. Abdulloh Munir, Lc., M.HI
NIP. 19840308218011004

Pembimbing II



Niwari, SS., MA
NIP. 1987122520232211021

NOTA DINAS

Kediri , 24 November 2024

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi
Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Jl. Sunan Ampel 07 Ngronggo Kediri
Di-

Tempat

Assalamualaikum wr.wb

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing Penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Ucik Luckycka Putry

NIM : 931212018

Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD DAN TANGGUNGJAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN PEMBUATAN RUMAH (Studi Kasus di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk)

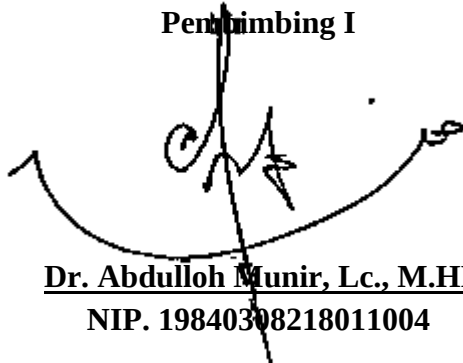
Setelah diperbaiki materi dan susunanya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata satu (S-1).

Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya dengan penuh harapan cepat segera diujikan dalam sidang Munaqosah.

Demikian agar maklum dan atas kesedian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Pembimbing I



Dr. Abdulloh Munir, Lc., M.HI
NIP. 19840308218011004

Pembimbing II



Niwari, SS., MA
NIP. 1987122520232211021

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 24 November 2024

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri

Jl. Sunan Ampel 07-Ngronggo Kota Kediri

Di-

Tempat

Assalamualaikum wr.wb

Bersama ini kami kirim berkas mahasiswa

Nama : Ucik Luckycka Putry

NIM : 931212018

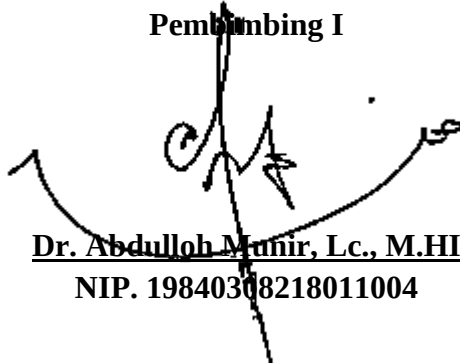
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM AKAD DAN
TANGGUNGJAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM
BORONGAN PEMBUATAN RUMAH (Studi Kasus di Desa
Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk)

Setelah diperbaiki materi dan susunanya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata satu (S-1). Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya dengan penh harapan cepat segera diujikan dalam sidang Munaqosah.

Demikian agar maklum dan atas kesedian Bapak kami ucapkan terima kasih.

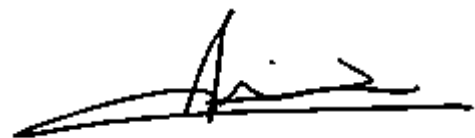
Wassalamualaikum Wr.Wb.

Pembimbing I



Dr. Abdulloh Munir, Lc., M.HI
NIP. 19840308218011004

Pembimbing II



Niwari, SS., MA
NIP. 1987122520232211021

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD DAN TANGGUNGJAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN PEMBUATAN RUMAH (Studi Kasus di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk)

UCIK LUCKYCKA PUTRY

NIM. 931212018

Telah diujikan di depan Sidang Munaqasah Institut Agama Islam Negeri Kediri

Pada tanggal

Tim Penguji,

1. Penguji Utama

Dr. Khamim, M.Ag

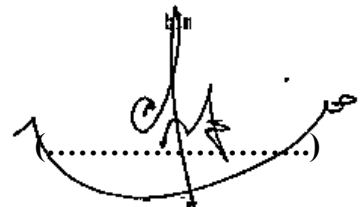
NIP. 1964062420022121001


(.....)

2. Penguji I

Dr. Abdulloh Munir, Lc., M.HI

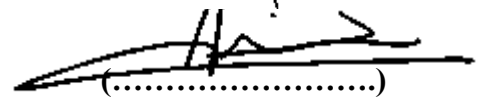
NIP. 19840308218011004



3. Penguji II

Niwari, SS., MA

NIP. 1987122520232211021


(.....)

Kediri, 2025

Dekan Fakultas Syariah IAIN Kediri



Dr. Khamim, M.Ag

NIP. 1964062420022121001

HALAMAN MOTTO

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya “Siapa yang menepati janji dan bertakwa, sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa.”
(QS. Ali Imran [3]:76)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Ali Imran* 76, 74.

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : UCIK LUCKYCKA PUTRY

NIM : 931212018

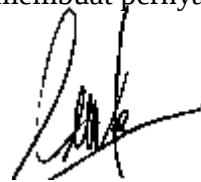
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD DAN TANGGUNGJAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN PEMBUATAN RUMAH (Studi Kasus di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk)” adalah benar-benar tulisan saya, dan bukan merupakan plagiasi baik sebagian atau sepenuhnya.

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

Kediri, 24 November 2024
Yang membuat pernyataan



UCIK LUCKYCKA PUTRY
NIM. 931212018

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan ridho kepada hambanya-Nya. Sholawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW yang menuntun umat manusia kepada jalan yang di ridhoi Allah SWT. Tugas akhir ini dipersembahkan kepada pihak-pihak yang telah memberikan kontribusi sehingga tugas akhir ini bisa selesai. Persembahan tugas akhir ini dan rasa terimakasih saya ucapkan untuk:

1. Terima kasih untuk Keluarga tercinta, terkhusus untuk Ibu dan Bapak saya yang selalu mensupport dan mendoakan serta memberi dukungan demi kesuksesanku dan selalu memotivasiku untuk menyelesaikan skripsi.
2. Segenap Dosen IAIN Kediri yang telah memberikan banyak ilmu dan pengetahuan kepada penulis.
3. Dosen pembimbing penulis Bapak Dr. Abdulloh Munir, Lc., M.HI dan Bapak Niwari, SS., MA yang senantiasa memberikan bimbingan terbaik dalam menyusun skripsi ini seperti memberikan kritik, saran, nasihat dan arahan yang mana merupakan suatu ilmu yang sangat berharga dan bermanfaat bagi penulis baik untuk penyusunan skripsi maupun kedepannya. Semoga beliau senantiasa diberikan kemulyaan, keberkahan, keselamatann dann sehat wal afiat. Yang telah memberikan Ilmu, Motivasi, waktu dan tenaganya demi memberikan bimbingan kepada saya.
4. Skripsi ini saya hadiah kan untuk Diri saya sendiri karena sudah berusaha sebaik dan semaksimal mungkin. Terima kasih sudah bertahan sampai dititik ini, apapun rintangannya jangan pernah menyerah, teruslah tumbuh dan

bergerak maju belajar dari masa lalu tapi tidak perlu terjebak di masa lalu fokus pada impian yang belum terwujud.

5. Terima kasih untuk sahabatku yang selalu menemani dan mendukung saya dari awal sampai saat ini, selalu memberikan motivasi supaya saya tetap semangat dalam mengerjakan skripsi ini Binti Adeta Saptanuri, Triwanda Putri Almajidah dan Lilis Fitriana, Lulut Yuliani.
6. Terima kasih untuk An Nur Laila Al Atieq dan Binti Aminatus Solikah sudah membantu meminjamkan laptop kalian untuk saya menyelesaikan skripsi ini karena laptop saya tiba-tiba error.
7. Teman-teman seperjuangan angkatan 2018 di Prodi Hukum Ekonomi Syariah, atas semangat dan dorongannya dalam penyelesaian skripsi ini, maaf tidak bisa saya sebut satu persatu nama kalian intinya terimakasih untuk semua pihak yang telah membuatku kuat. Terlalu berat hidup ini untuk mengendalikan diri sendiri tanpa melibatkan bantuan Allah dan orang lain.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah Swt atas rahmat dan karunia yang dilimpahkan oleh-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini mengungkapkan praktik jual beli Islamic coin (ISLM) prespektif Hukum Ekonomi Syariah.

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

1. Bapak Wahidul Anam, selaku rektor IAIN Kediri atas segala kebijaksanaan, perhatian dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.
2. Bapak Khamim, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah beserta jajarannya atas segala kebijaksanaan, perhatian dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.
3. Bapak Dr. Abdulloh Munir, Lc., M.HI, selaku dosen pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, mengarahkan dan memberikan dorongan serta motivasi demi terselesaikannya skripsi.
4. Bapak Niwari, SS.,MA, selaku dosen pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, mengarahkan dan memberikan dorongan serta motivasi demi terselesaikannya skripsi.

Semoga amal kebaikan dari semua pihak mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah Swt. Dan semoga penulis memberikan manfaat kepada semua

orang yang membaca skripsi ini. Penulis menyadari dengan segenap kerendahan hati, bahwa dalam penyelesaian skripsi ini masih terdapat kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan skripsi ini.

Kediri, 24 November 2024



Ucik Luckycka Putry
NIM:931212018

ABSTRAK

Ucik Luckycka Putry, 2024. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Dan Tanggungjawab Kerugian dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah (Studi Kasus di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk)*. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, IAIN Kediri. Dosen Pembimbing: (I) Dr. Abdulloh Munir, Lc., M.HI dan (II) Niwari, SS.,MA

Kata Kunci: Akad, Sistem Borongan, Wanprestasi

Dalam pelaksanaan pembuatan rumah borongan di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono. Akad antara konsumen dengan pemborong tersebut menggunakan akad secara lisan dan isi akad tersebut tidak memuat mengenai bentuk penyelesaian masalah. Dikarenakan akad yang dilakukan secara lisan tidak sedikit salah satu pihak yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Mengingat dalam proses pembuatan rumah tidak terlepas dari masalah ataupun resiko yang dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak. Maka hal ini memerlukan upaya penyelesaian secara hukum untuk mengatasinya. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan praktek akad serta pandangan Hukum Islam terhadap akad dan tanggungjawab kerugian dalam pembuatan rumah dengan menggunakan sistem borongan di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, dengan menggunakan metode kualitatif. Data hasil penelitian didapatkan dari penelitian di lapangan dan diperoleh dengan cara observasi, wawancara, serta dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah dengan mereduksi data, menyajikan data dan menarik kesimpulan. Setelah dianalisis, kemudian dilakukan pengecekan keabsahan data Sumber data yang diambil berupa data primer yang diperoleh dari narasumber dan data sekunder diambil dari penelitian sebelumnya berupa skripsi/tesis/disertasi, jurnal-jurnal, Al-Qur'an, artikel, dan dokumen lainnya.

Hasil penelitian ini dalam prakteknya, perjanjian yang dilakukan antara pihak konsumen dengan pihak pemborong tidak sesuai dengan perjanjian diawal. Perjanjian yang dilakukan berisi tentang kesepakatan desain rumah, pemenuhan material, dan sistem pembayaran. Pemenuhan bahan material sepakat disiapkan oleh pihak konsumen. Namun dalam prakteknya terjadi wanprestasi berupa keterlambatan penyediaan bahan material dari pihak konsumen, dimana hal tersebut mengakibatkan pihak pemborong mengalami kerugian karena pihak pemborong tetap berkewajiban membayar tukang tanpa mereka bekerja maksimal dan pemborong tidak bisa memenuhi target waktu yang telah disepakati diawal. Jika ditinjau dari Hukum Islam praktek perjanjian tersebut tidak sesuai dengan asas keadilan dalam bermuamalah, serta melanggar ketentuan dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 112/DSN-MUI/XI/ 2017 tentang akad ijarah. Jika mengacu pada fatwa tersebut, maka pemborong tidak memiliki kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh keterlambatan pemilik rumah mengirimkan bahan material.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Sesuai dengan Lampiran Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor : 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang Pembakuan Pedoman Transliterasi Arab-Latin.

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

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	iii
NOTA DINAS.....	iv
NOTA PEMBIMBING	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
ABSTRAK	xiii
PEDOMAN TRANSLITERASI	xiv
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. KONTEKS PENELITIAN.....	1
A. RUMUSAN MASALAH.....	6
B. TUJUAN PENELITIAN.....	6
C. KEGUNAAN PENELITIAN.....	7
D. TELAAH PUSTAKA	7
BAB II LANDASAN TEORI	13
1. AKAD ATAU PERJANJIAN.....	13
3. TANGGUNG JAWAB KERUGIAN DALAM AKAD	35
4. PERJANJIAN BORONGAN.....	36
5. AL-IJARAH.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	50
1. PENDEKATAN DAN JENIS PENELITIAN	50
2. LOKASI PENELITIAN.....	52
3. SUMBER DATA	52
4. METODE PENGUMPULAN DATA.....	53
6. TEKNIK ANALISIS DATA.....	54

7. PENGECEKAN KEABSAHAN DATA	54
8. TAHAP-TAHAP PENELITIAN	55
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	56
A. GAMBARAN UMUM	56
1. SEJARAH DESA KEPUH.....	56
2. KONDISI GEOGRAFIS DESA KEPUH	58
B. PAPARAN DATA.....	63
1. AKAD ANTARA KONSUMEN DENGAN PEMBORONG/KONTRAKTOR.....	65
2. DESAIN BANGUNAN RUMAH.....	67
3. SISTEM PEMBAYARAN	69
4. MATERIAL PEMBANGUNAN RUMAH	70
5. KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN PEMBANGUNAN RUMAH	72
A. TEMUAN PENELITIAN	74
BAB V PEMBAHASAN	77
A. BENTUK AKAD DALAM PRAKTEK PEMBUATAN RUMAH DENGAN MENGUNAKAN SISTEM BORONGAN DI DESA KEPUH KECAMATAN KERTOSONO KABUPATEN NGANJUK.....	77
B. TINJAUAN AKAD IJARAH TERHADAP TANGGUNG JAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN PEMBUATAN RUMAH DI DESA KEPUH KECAMATAN KERTOSONO KABUPATEN NGANJUK .	83
BAB VI PENUTUP	91
A. KESIMPULAN	91
B. SARAN.....	92
DAFTAR PUSTAKA	94

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Pedoman Wawancara

Lampiran 2: Surat izin Penelitian

Lampiran 3: Surat Balasan Penelitian

Lampiran 4: Foto Dokumentasi

Lampiran 5: Daftar Riwayat Hidup Penulis