

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN  
KERJASAMA HOTEL SYARI'AH DENGAN VHO (VIRTUAL HOTEL  
OPERATOR) AIRY ROOMS SYARIAH DI GRIYA LOKA SYARIAH  
SEMARANG**

**SKRIPSI**



Oleh:

**TUTI SIWI WAHYUNINGRUM**

1502036018

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM JURUSAN MUAMALAH**

**UNNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**

**SEMARANG**

**2019**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN  
KERJASAMA HOTEL SYARIAH DENGAN VHO (VIRTUAL HOTEL  
OPERATOR) AIRY ROOMS SYARIAH DI GRIYA LOKA SYARIAH  
SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata 1 Dalam Syariah dan Hukum jurusan Hukum Ekonomi  
Syariah



Oleh:

**TUTI SIWI WAHYUNINGRUM**

1502036018

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM JURUSAN MUAMALAH**

**UNNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**

**SEMARANG**

**2019**



**KEMENTERIAN AGAMA R.I**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024) 7601291  
Fax.7624691 Semarang 50185

---

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 (empat) Eksemplar Skripsi  
Hal : Naskah Skripsi  
An. Sdr.I Tuti Siwi Wahyuningrum

Kepada  
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo Semarang

*Assalamu 'alaikum warahmatullah wabarakatuh*

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Tuti Siwi Wahyuningrum  
Nim : 1502036018  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan  
Kerjasama VHO (Virtual Hotel Operator) Airy  
Rooms Dengan Guest House Griya Loka Syariah  
Semarang

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswi tersebut dapat segera dimunaqasahkan.  
Demikian harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum warahmatullah wabarakatuh*

Pembimbing I  
Pembimbing II

Semarang, 22 September 2019  
Pembimbing II

**Dr. H. Agus Nurhadi, MA.**

**NIP. 196604071991031004**

**Raden Arfan Rifqiawan,SE.,  
MSi.**

**NIP. 198006102009011009**



KEMENTERIAN AGAMA R.I  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024) 7601291  
Fax.7624691 Semarang 50185

---

### PENGESAHAN

Skripsi Saudari : Tuti Siwi Wahyuningrum  
NIM : 1502036018  
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Kerjasama  
VHO (Virtual Hotel Operator) Airy Rooms Dengan Guest  
House Griya Loka Syariah Semarang

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan  
predikat cumlaude/ baik/ cukup, pada tanggal:

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun  
akademik 2019/2020.

Semarang,

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

\_\_\_\_\_  
Penguji I

\_\_\_\_\_  
Penguji II

\_\_\_\_\_  
Pembimbing I

\_\_\_\_\_  
Pembimbing II

**Dr. H. Agus Nurhadi, MA.**

**NIP. 196604071991031004**

**Raden Arfan Rifqiawan, SE.,  
MSi.**

**NIP. 198006102009011009**

## **MOTO**

وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمْتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ

“Dan sungguh beruntung orang yang memelihara amanah-amanah dan janjinya”

(Al-Quran Surat Al-Mu'minun ayat 8 )

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Ayahanda tercinta Isfakih, Ibunda tercinta Kuntariyanti yang senantiasa memberi dukungan moral, materi serta selalu mendoakan untuk keberhasilan penulis hingga selesainya skripsi dan studi S1.
2. kakak saya Muhammad Samsul Arifin dan Zuliya Achadiyah,yang selalu memberikan dukungan kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Semua saudara dari anak cucu mbah kakung Sutrisna, dan mbah Dahroji yang telah mendoakan, memberikan dukungan serta semangat kepada penulis
4. Teman-teman berbagi inspirasi dan semangat selama 24 jam tanpa lelah selama di Semarang Elka Anggriaini, Annisa CC, Rere Reka, ambar cill.
5. Teman-teman dan keluarga FORSHEI yang telah memberikan pengalaman, ilmu serta pengetahuan yang tidak didapatkan di bangku kuliah kepada penulis.
6. Teman-teman Kelas HES A-2015, kelompok PPL PN PA Semarang 2018, kelompok KKN Reguler 2018 Posko 14 UIN Walisongo Semarang,yang telah memberikan dukungan, pengalaman yang tak terlupakan dan semangat kepada penulis.
7. Semua pihak yang membantu, mendukung, dan memberikan semangat sehingga skripsi ini terselesaikan.

## **DEKLARASI**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tuti Siwi Wahyuningrum

NIM : 1502036018

Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang

Menyatakan dengan sesungguhnya skripsi saya ini adalah asli karya atau penelitian saya sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Semarang, 21 September 2019  
Yang menyatakan

**Tuti Siwi Wahyuningrum**  
**1502036018**

## PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB – LATIN<sup>1</sup>

### A. Konsonan

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

### B. Vokal

اَ-	a
اِ-	i
اُ-	u

### C. Diftong

اي	ay
او	aw

### D. Syaddah (ّ-)

Syaddah dilambangkan dengan konsonan ganda, misalnya الطَّبّ *at-thibb*.

### E. Kata Sandang (... ال)

Kata Sandang (... ال) ditulis dengan *al-...* misalnya الصنّاعه = *al-shina'ah*.  
*al-* ditulis dengan huruf kecil kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

---

<sup>1</sup> Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Walisongo Semarang Tahun 2012, h. 61.



#### **F. Ta' Marbutah (ة)**

Setiap *ta' marbutah* ditulis dengan “h” mislanya المعيشة الطبيعية = *al-ma'isyah al-thabi'iyah*.

## ABSTRAK

Penelitian ini di latar belakang dengan adanya pangsa pasar dalam pemasaran kamar hotel yang sangat ramai pada saat ini yaitu salah satunya Airy. Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh Airy dan Gues House Griya Loka Syariah Semarang yang sepakat untuk kerjasama dalam pengelolaan bisnisnya. Salah satu pelaksanaan kewajiban yang harus dilaksanakan pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang yaitu mengelola hotel termasuk dalam pemberian fasilitas yang harus diterima tamu Airy secara sempurna yaitu berupa pemberian *snack* dan air minum serta *seting* kamar sesuai dengan standar Airy. Akan tetapi pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang belum melaksanakan kewajiban tersebut secara sempurna, terkadang ada tamu yang tidak mendapatkan fasilitas tersebut dikarenakan pengelola tidak sempat untuk melakukan hal tersebut.

Jenis penelitian yang penulis lakukan yaitu *field research* (penelitian lapangan). Penelitian yang bersifat deskriptif analisis ini menjelaskan permasalahan dengan menyudutkan pada hukum islam. Metode yang digunakan dalam penggalian penelitian ini yaitu dengan metode wawancara. Pendekatan yang digunakan penulis yaitu pendekatan empiris. Sedangkan teknis analisis data yang berhasil dikumpulkan dari lokasi penelitian selanjutnya dianalisis dan disajikan secara tertulis dalam laporan tersebut.

Praktik pengelolaan hotel syariah di Guest House Griya Loka Syariah berupa fasilitas ibadah yang disediakan Griya Loka kurang memadai karena belum disediakan tempat ibadah umum seperti mushola dan penyediaan alat sholat di dalam kamar. Selanjutnya mengenai kerjasama dengan Airy, Pelaksanaan kerjasama Airy dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang yang sudah dilakukan selama kurang lebih dua tahun dengan tanggungan kewajiban dan hak yang harus dilaksanakan satu sama lain sampai saat ini berjalan baik-baik saja walaupun terkadang pihak hotel belum melaksanakan kewajibannya secara sempurna akan tetapi hal itu tidak mengakibatkan hal yang fatal dalam perjanjian.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله والشكر لله والصلاة والسلام على رسول الله سيدنا ومولانا محمد ابن عبد الله وعلى آله وأصحابه ومن تبع هداه ولا حول ولا قوة إلا بالله (أما بعد)

Puji syukur kehadiran Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* yang melimpahkan taufik, hidayah, serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini sesuai dengan waktu yang telah direncanakan.

Sholawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Muhammad *Shallallahu 'Alaihi Wasallam* beserta keluarga dan para sahabatnya yang berjuang menegakkan agama Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* di muka bumi ini.

Skripsi ini terselesaikan berkat dukungan banyak pihak, baik bersifat moral maupun material. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dari awal hingga terwujudnya skripsi ini. Secara spesifik, ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberi kesempatan pada penulis untuk menyelesaikan studi dengan mengerjakan penulisan skripsi.
2. Supangat, M.Ag selaku Ketua Jurusan Hukum Keluarga Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberi kesempatan pada penulis untuk menyelesaikan studi dengan mengerjakan penulisan skripsi.
3. Dr. H. Agus Nurhadi, MA. selaku pembimbing I yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan mengarahkan kepada penulis hingga terselesaikannya penulisan skripsi.
4. Bapak Raden Arfan Rifqiawan, SE., MSi. selaku pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan mengarahkan kepada penulis hingga terselesaikannya penulisan skripsi.
5. Para Dosen Hukum Ekonomi Syari'ah dan staf pengajar Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah membekali berbagai ilmu, pengetahuan, dan pengalaman.
6. Ayahanda tercinta Isfakih, Ibunda tercinta Kuntariyanti serta kakak saya Muhammad Samsul Arifin dan zuliya Achadiyah. yang senantiasa memberi dukungan moral, materi serta selalu mendoakan untuk keberhasilan penulis hingga selesainya skripsi dan studi S1.
7. Teman-teman Kelas HES A-2015, kelompok PPL PN PA Semarang 2018, kelompok KKN Reguler 2018 Posko 14 UIN Walisongo Semarang yang telah

memberikan dukungan, pengalaman yang tak terlupakan dan semangat kepada penulis.

Pada akhirnya penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini belum mencapai kesempurnaan. Namun penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat, khususnya bagi perkembangan Hukum Islam dan kemudahan pendidikan bagi setiap pembacanya.

Semarang, September 2019  
Penulis,

**Tuti Siwi Wahyuningrum**  
**NIM. 1502036018**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTO.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>5</b>
<b>HALAMAN DEKLARASI.....</b>	<b>6</b>
<b>HALAMAN PEDOMAN TRANSLITASI.....</b>	<b>7</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK.....</b>	<b>9</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR.....</b>	<b>10</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>12</b>
<b>HALAMAN DAFTAR GAMBAR</b>	
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Telaah Pustaka.....	9
E. Metode Penelitian.....	10
1. Pendekatan dan jenis penelitian.....	10
2. Objek dan subjek penelitian.....	11
3. Metode pengumpulan data.....	11
F. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II HOTEL SYARIAH DAN KERJASAMA SYARIAH</b>	
A. Hotel Syariah	
1. Pengertian Hotel Syariah.....	14

B. Kerjasama Syariah	
1. Pengertian Kerjasama Syariah.....	16
2. Rukun dan syarat Kerjasama Syariah.....	16
3. Sistem Bagi Hasil.....	22
4. Berakhirnya Kerjasama Syariah .....	28
5. Dasar hukum kerjasama syariah .....	29

### **BAB III KERJASAMA AIRY ROMS SYARIAH DENGAN GUEST HOUSE GRIYA LOKA SYARIAH SEMARANG**

A. Gambaran Umum Lokasi	
1. Sejarah dan Lokasi Griya Loka Syariah.....	32
2. Airy Rooms.....	34
B. Kerjasama Griya Loka Syariah Dengan Airy Rooms Syariah	
1. Perjanjian kerjasama Gues House Giya Loka Syariah dengan Airy RoomsSyariah.....	36
2. Sistem Kerja Sama Griya Loka Dengan VHO Airy Rooms.....	46
a. Hak Dan Kewajiban Griya Loka Semarang.....	46
b. Hak Dan Kewajiban Airy Rooms Syariah.....	49
3. Mekanisme Pemesanan Kamar Di Griya Loka Semarang.....	52
a. Boking Manual .....	52
b. Melalui Aplikasi Airy Rooms.....	55
4. Mekanisme Bagi Hasil Kerjasama Griya Loka Dengan Airy Rooms Syariah.....	58
5. Berakhirnya perjanjian kerjasama Gues House Griya Loka Syariah dengan Airy Rooms Syariah.....	60

**BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN HOTEL SYARIAH DAN PELAKSANAAN KERJASAMA VHO (VIRTUAL HOTEL OPERATOR) AIRY ROOMS SYARIAH DENGAN GUEST HOUSE GRIYA LOKA SYARIAH SEMARANG**

- A. Kerjasama pengelolaan VHO Airy Rooms Syariah dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang..... 63
  - 1. Analisis tentang kerjasama VHO Airy Rooms Syariah dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang..... 65
  - 2. Analisis hukum Islam tentang kerjasama VHO Airy Rooms Syariah dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang..... 67
- B. Tentang praktik pengelolaan hotel syariah di Guest House Griya Loka Syariah Semarang..... 68

**BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan..... 70
- B. Saran..... 71

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Bisnis syariah juga mendapat dukungan dari perusahaan virtual terkenal yaitu Airy Rooms. Airy Rooms yaitu perusahaan penyedia jasa penjualan kamar hotel, Konsep tersebut merupakan konsep Virtual Hotel Operator selanjutnya disebut VHO, dimana VHO tersebut bermitra dengan pemilik hotel untuk mengelola serta membantu penjualan kamar hotelnya.

Perlu diketahui VHO dengan OTA (*Online Travel Agent*) itu berbeda. Traveloka misalnya. Traveloka itu termasuk OTA yang berperan sebagai mesin pemesanan alias tempat memesan hotel saja. Berbeda dengan Airy Rooms sebagai VHO. Airy Rooms selain menjual di *website* nya sendiri, juga melakukan manajemen kamar hotel untuk memastikan standar brand Airy Rooms tersebut. Jadi, bisa disebut dengan perusahaan pengelola perhotelan. Justru Airy Rooms bekerjasama dengan OTA untuk menjual kamar yang sudah dikelola.<sup>2</sup>

Airy Rooms juga punya 2 jenis konsep yaitu Airy Rooms Konvensional dan Airy Syariah. Airy Syariah ditandai oleh badge syariah pada *list* hotel, Perbedaannya terletak pada syarat *check-in* hotel. Airy Rooms Syariah diharuskan membawa persyaratan tambahan jika ingin menginap di hotel dengan lawan jenis dalam satu kamar.

Salah satu hotel di Semarang yang sudah melakukan kerjasama dengan Airy Rooms syariah yaitu hotel yang bernama Guest House Griya Loka Syariah yang terletak di Jl. Menoreh Utara IV No.4, Sampangan, Gajahmungkur Kota Semarang.

Jadi, Guest House Griya Loka Syariah ini menggunakan VHO Airy Rooms dengan konsekuensinya yaitu hotel akan di manage oleh Airy

---

<sup>2</sup> <https://medium.com/@ariessantoso/berawal-dari-airy-rooms-menjadi-airy-indonesia-cecd749915f7>. Diakses pada 29.04.19, 08:15



Rooms dengan konsep syariah seperti yang dijelaskan di atas. Secara garis besar, perbedaan Airy Rooms syariah dan konven hanya terletak pada saat *checking* saja seperti pembatasan pada lawan jenis yang akan melakukan pemesanan kecuali yang sudah menikah. Selebihnya tidak begitu diatur dan ditekankan, seperti yang sudah dijelaskan di fatwa DSN-MUI Nomor 108 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah disitu dijelaskan bahwa aspek yang harus ditekankan atau kriteria usaha hotel syariah bisa di klasifikasikan mencakup aspek produk, pelayanan, dan pengelolaan.

perjalanan bisnisnya pihak Airy Rooms berhak melakukan pengecekan fasilitas setiap satu bulan sekali untuk meninjau apakah fasilitas hotel masih memenuhi *standard* Airy atukah tidak. Hal itu dilakukan untuk menjamin kepuasan dan kenyamanan fasilitas pengunjung yang nantinya akan berpengaruh juga pada rating Airy Rooms. Pengecekan tersebut hanya dibatasi pada fasilitas hotel saja, dalam hotel syariah perlu juga pengecekan *screening* tamu untuk memastikan tamu-tamu yang masuk apakah sesuai syariah atau tidak. Akan tetapi pihak Airy Rooms tidak melakukan pengecekan *screening* tamu karna hal tersebut tidak mempengaruhi rating Airy Rooms Syariah.

Kewajiban lain yang harus dilakukan dalam perjanjian bisnisnya salah satunya yaitu pengelola hotel berkewajiban melayani tamu dan menyediakan fasilitas yang seharusnya diterima oleh tamu. fasilitas yang berhak tamu Airy Rooms terima yaitu mereka berhak menerima fasilitas berupa penyediaan *snack* dan air minum gratis, pengelola Guest House Griya Loka Syariah dalam melakukan kewajiban itu terkadang belum dilakukan secara sempurna, tamu Airy Rooms belum mendapatkan fasilitas itu.

Aspek pengelolaan, setiap pengusaha tentunya membutuhkan pengelolaan yang baik untuk menjaga kualitas produk yang dimiliki. Pengelolaan pada dasarnya merupakan pengendalian dan pemanfaatan suatu sumber daya yang menurut suatu perencanaan diperlukan untuk

menyelesaikan suatu tujuan tertentu. Irawan mendefinisikan pengelolaan sama dengan manajemen suatu pergerakan pengorganisasian dan pengarahan usaha manusia untuk memanfaatkan secara efektif material dan fasilitas untuk mencapai tujuan bersama.

Pemesanan kamar-kamar hotel pada era digital ini sangat mudah di akses hanya dengan menggunakan aplikasi yang sudah di *download* melalui *gadget*, yaitu salah satunya Airy Rooms. Marketing atau pemasaran kamar-kamar hotel dibuat dengan sedemikian rupa supaya mempermudah pengunjung untuk mengakses kamar hotel yang diperlukan. Adanya kerja sama dengan VHO Airy Rooms Syariah, pihak hotel akan diuntungkan karena kamar-kamar yang disediakan akan cepat tersewa oleh konsumen. Pihak Airy Rooms telah *manage* hotel dengan *brand* Airy Rooms sesuai dengan kriteria yang berlaku.

Pesatnya perkembangan sektor ekonomi yang semakin maju melahirkan berbagai perusahaan-perusahaan yang mampu untuk memenuhi setiap kebutuhan masyarakat dalam menunjang kesejahteraan hidup. Meningkatnya kebutuhan masyarakat membuka kesempatan bagi perusahaan dalam meningkatkan kualitas bisnisnya. Semakin pesat tingkat perkembangan perusahaan mempengaruhi tingkat persaingan diantara perusahaan semakin kuat. Semakin kuat tingkat persaingan membuat perusahaan saling berlomba-lomba meningkatkan kualitas dan keunggulan perusahaan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat. Sebuah perusahaan tak hanya memikirkan mengenai kualitas dan keunggulan yang dimiliki, tetapi juga memikirkan apa saja yang menjadi keinginan masyarakat dalam menunjang kebutuhan hidup mereka. Salah satu industri yang menjadi keinginan masyarakat tersebut adalah industri perhotelan.

Saat ini sedang gencar-gencarnya halal *life style*, mulai dari pariwisata syariah, hotel syariah, restoran syariah dan lain sebagainya. Mengingat Indonesia adalah negara yang mayoritas islam, dengan adanya halal *life style* akan mendorong adanya bisnis syariah di indonesia yang lebih maju dan dukungan yang lebih.

Hotel dikategorikan menjadi dua macam jenis yaitu hotel *conventional* dan hotel berbasis syariah. Hotel *conventional* adalah hotel yang bertujuan untuk memenuhi keinginan konsumen akan tempat yang layak disuatu tempat wisata. Sedangkan hotel berbasis syariah adalah hotel yang menerapkan konsep syariah dalam agama Islam kedalam operasional hotel.<sup>3</sup>

Hotel *conventional* dan hotel berbasis syariah memiliki satu kesamaan yaitu sama-sama perusahaan yang bergerak di bidang jasa. selain itu, hotel *conventional* dan hotel berbasis syariah memiliki perbedaan dari segi peraturan dan pelayanan. Diantaranya dari segi peraturan, hotel *conventional* membebaskan setiap tamu yang menginap bagi laki-laki maupun perempuan baik muhrim maupun tidak, Sedangkan hotel berbasis syariah selalu memeriksa identitas dan buku nikah bagi setiap tamu yang menginap baik itu laki-laki maupun perempuan, suami-istri maupun bukan.

Hal ini bertujuan untuk menghindari perbuatan maksiat yang tidak di inginkan. Kemudian dari segi pelayanan, hotel *conventional* menyediakan makanan, minuman dan hiburan bebas bagi semua tamu. Sedangkan hotel berbasis syariah menyediakan makanan, minuman yang memiliki sertifikat dari Majelis Ulama Indonesia (MUI). Hiburan yang disajikan tidak melanggar aturan syariat agama. Serta menyediakan mushola pada setiap lantainya yang bertujuan untuk memudahkan umat muslim melakukan ibadah.<sup>4</sup>

Prospek perkembangan hotel yang sesuai dengan syariah ke depan sangat cerah, walaupun cenderung lambat. Perkembangna tersebut tidak terlepas dari beberapa faktor yang mendukung pertumbuhan hotel yang berbasis syariah. Beberapa faktor tersebut adalah:<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> <http://jenishotel.info/perkembangan-bisnis-perhotelan-dan-pariwisata-di-indonesia>).

<sup>4</sup> Skripsi *Kualitas Pelayanan Front Office Departemensyariah Hotel Soloterhadap Tingkat Kepuasan Tamuindividual*, Bekti Nur Hidayah, 2017, 2

<sup>5</sup> H Maulana Hasanudin, H Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta:Kencana, 2012), hlm 10-11

1. Meningkatnya keinginan untuk mengembangkan industri pariwisata oleh negara-negara organisasi kerja sama negara-negara Islam (OIC), terkait dengan kegiatan pariwisata yang ada dinegara anggota mereka.
2. Daya tarik berbelanja yang tinggi dari para wisatawan timur tengah membuat rangsangan positif dan menguntungkan bagi banyak hotel untuk menyediakan layanan hotel Islami untuk memenuhi kebutuhan para wisatawan.
3. Peraturan keamanan yang ketat dan kesulitan untuk mendapatkan persetujuan visa di negara-negara barat menggeser para wisatawan timur-tengah untuk berwisata ke timur. Hal ini tentu akan meningkatkan permintaan atas layanan syariah dalam industri pariwisata.
4. Revolusi halal telah menciptakan kesadaran yang tinggi di kalangan para wisatawan muslim karena berkaitan dengan tuntutan agama Islam. Keadaan ini menciptakan kesempatan bagi perhotelan untuk melayani kebutuhan para wisatawan muslim yang belum dimanfaatkan.
5. Pertumbuhan perbankan Islam dan multi *finance* mendorong minat investor untuk berinvestasi di produk dan jasa yang halal dan sesuai syariah, termasuk hotel syariah.

Menelaah lebih lanjut standar yang diatur oleh DSN–MUI, hotel berbasis syariah dibagi menjadi dua golongan, yaitu:<sup>6</sup>

1. Hotel syariah hilal-1, yaitu penggolongan untuk usaha hotel syariah yang dinilai memenuhi seluruh kriteria usaha hotel syariah yang diperlukan untuk melayani kebutuhan minimal wisatawan muslim. Dengan kata lain, memenuhi sebagian unsur syariah sesuai dengan penilaian usaha hotel syariah yang ditentukan oleh DSN-MUI.

---

<sup>6</sup> Rizka Saputri, skripsi: “*tinjauan hukum islam tentang praktik pengelolaan hotel syariah*” (lampung: UIN Raden Intan,2017)

2. Hotel syariah hilal-2, yaitu penggolongan untuk usaha hotel syariah yang dinilai memenuhi seluruh kriteria usaha hotel syariah yang diperlukan untuk melayani kebutuhan moderat wisatawan muslim. Bisa dikatakan kategori ini berarti memenuhi seluruh unsur syariah sesuai dengan penilaian usaha hotel yang ditentukan juga oleh DSN-MUI.

Bisnis hotel yang rentan terhadap ketidakefektifan dalam pengelolaan yang mengakibatkan masyarakat akan menitik beratkan bahwa hotel adalah tempat yang digunakan untuk kemaksiatan seperti tempat untuk berkumpulnya wanita dan laki-laki tanpa ada ikatan yang sah serta dapat juga digunakan untuk hal-hal buruk lainnya. Dengan kerjasama yang baik dan pengelolaan yang baik sesuai syariat Islam, dengan itu akan mendapatkan keberkahan bisnis yang dijalankan dengan kunci bahwa pengelolaan hotel harus terhindar dari hal-hal yang maksiat. Kerjasama yang baik akan mendapatkan buah yang baik serta berkah yang akan didapat dari Allah seperti hadis berikut:<sup>7</sup>

١٦٠٥ - [٤١٣٩] حَدِيثُ أَبِي هُرَيْرَةَ: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: يُقُولُ اللَّهُ تَعَالَى: أَنْ تَالَيْتُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتَ مِنْ بَيْنِهِمَا

1605-[4139] Hadis Abu Hurairah: Rasulullah SAW bersabda, “Allah Ta’ala berfirman, ‘aku menjadi pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, selama salah seorang dari keduanya tidak mengkhianati mitranya. Jika salah seorang dari keduanya berkhianat, maka aku keluar dari (perserikatan) keduanya.’”

Jasa manajemen hotel adalah usaha yang meliputi jasa konsultasi, atau jasa waralaba (*franchise*), dan jasa atau pengelolaan usaha hotel. Yang dimaksud dengan *franchise* yaitu suatu sistem pemasaran dimana sebuah

---

<sup>7</sup> Ibnu Hajar Al Asqalani, *Talkhishul Habir*, Jakarta:puataka azam, 2012, hlm. 420

perusahaan pemilik hak guna cap atau merek dagang (*franchisor*) mengizinkan suatu perusahaan atau beberapa perusahaan (*franchises*) menjual produk atau jasa dengan menggunakan merek dagangnya dengan kondisi atau imbalan yang ditetapkan oleh pemilik merek dagang dalam bentuk misalnya *royalti*, *fee*, dan lain-lain.<sup>8</sup>

Franchise merupakan metode distribusi secara berkesinambungan yang melibatkan dua pihak atau lebih untuk meyalurkan barang atau jasa; dengan kata lain, *franchise* merupakan hubungan hukum pihak yang saling tergantung satu sama lain. *Franchise* di definisikan sebagai perjanjian antara dua belah pihak mengenai pemberian izin penggunaan hak guna nama dari *franchisor* kepada *franchise* untuk memasarkan suatu produk atau jasa dan melakukan bisnis yang dikembangkan oleh *franchisor* dengan menggunakan merek nama, merk dagang, merk jasa, keahlian khusus dan cara melakukan bisnis yang dimiliki oleh *franchisor*.<sup>9</sup>

Di dalam UU *franchise* dijelaskan pula mengenai klausula-klausulanya yaitu salah satunya berupa bantuan fasilitas, bimbingan operasinal, pelatihan dan pemasaran yang diberikan pemberi waralaba kepada penerima waralaba.<sup>10</sup>

Dari uraian diatas permasalahan yang muncul adalah, bagaimanakah kerja sama yang dilakukan hotel sebagai mitra Airy Rooms Syariah, apakah dengan kerja sama antara VHO Airy Rooms Syariah dengan Guest House Griya Loka Syariah di Semarang bisa mengakibatkan kenaikan profit dari sebelumnya. Serta pelaksanaan pengelolaan hotel dan pelaksanaan penyajian fasilitas yang dilakukan hotel terkadang belum dilakukan dengan sempurna, yaitu belum dilakukannya pemenuhan fasilitas tamu Airy berupa pemberian *snack* dan air minum serta pengaturan kamar tamu sesuai standar Airy berupa bantal bertuliskan Airy, selimut kecil

---

<sup>8</sup> Keputusan Direktorat Jendral Pariwisata Nomor:Kep.06/K/Vi/97 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha Jasa Manajemen Hotel Jaringan Internasional Pasal 2 Ayat 2

<sup>9</sup> H Maulana Hasanudin, H Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta:Kencana, 2012), hlm 156-157)

<sup>10</sup> Peraturan Pemerintah Ri Nomor 42 tahun 2007 Tentang Waralaba, Pasal 5 Ayat e

berwarna biru, dan *pouch* tempat peralatan kamar mandi. Hal ini perlu kita tinjau lagi untuk melihat progres dan perkembangan hotel setelah melakukan kerja sama dengan VHO Airy Rooms tersebut.

Dari latar belakang masalah diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat permasalahan tersebut sebagai objek penelitian lebih lanjut dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Kerjasama Hotel Syariah Dengan VHO (Virtual Hotel Operator) Airy Rooms Syariah Di Griya Loka Semarang”** .

#### **B. Rumusan masalah**

1. Bagaimana praktik pengelolaan hotel Syariah di Griya Loka Syariah Semarang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang praktik kerjasama pengelolaan VHO Airy Rooms Syariah dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang?

#### **C. Tujuan penelitian**

1. Untuk mengetahui praktik pengelolaan hotel Syariah di Griya Loka Syariah Semarang
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang praktik kerjasama pengelolaan VHO Airy Rooms Syariah dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang

#### **D. Manfaat penelitian**

1. Secara Teoritis

Penelitian ini sebagai upaya untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman sehingga dapat memberikan sumbangan pemikiran oleh kalangan umat muslim serta para sarjana hukum Islam khususnya tentang bermuamalah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi pengusaha hotel khususnya hotel Syariah dalam menerapkan praktik bisnis dalam pengelolaan hotel sesuai dengan hukum Islam.

## E. Telaah pustaka

Telaah pustaka memuat uraian tentang penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya (*previous finding*) yang ada hubungannya dengan penelitian yang akan dilakukan.<sup>11</sup>

1. Rizka Saputri, *Tinjauan hukum Islam Tentang Praktik Pengelolaan Hotel Syariah* (Studi Di G Hotel Syariah Bandar Lampung), Bandar Lampung, Unniversitas Raden Intan Fakultas Syariah jurusan muamalah. Skripsi ini berisi tentang bagaimana pengelolaan hotel yang dilakukan di G Hotel syariah Bandar Lampung dan tinjauan hukum islam tentang pengelolaan hotel syariah di G Hotel syariah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan jenis penelitian lapangan, metode pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, dokumentasi.
2. Anindya Pramitha H, *Asas Dan Pelayanan Gues House Syariah Di Hasanah Gues House Syariah Malang Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata*, Malang, Unniversitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Fakultas Syariah Jurusan Hukum Bisnis Syariah. Skripsi ini membahas tentang asas dan pelayanan *Gues House Syariah* di Hasanah *Gues House Syariah* malang menurut hukum islam dan penerapan asas dan pelayanan *Gues House Syariah* di *Hasanah Gues House House Syariah* Malang menurut hukum perdata. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan metode pengumpulan data berupa observasi, wawancara dan dokumentasi.
3. Iwan Budi Pratomo, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Kerjasama Budidaya Ikan Air Tawar Di Desa Ngrajek,, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang*, Jogjakarta, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Fakultas Syariah Dan Hukum, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Sistem Kerjasama Budidaya Ikan Air Tawar Di Desa Ngrajek, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang.

---

<sup>11</sup> TIM Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, *Pedoman Penulisan Skripsi*, Semarang: BASSCOM Multi Media Grafika, 2012, hlm 12-13



Penelitian ini berisi tentang kerjasama budidaya ikan air tawar ditinjau dengan hukum Islam.

4. Eko Kurniasih Pratiwi, *Analisi Manajemen Hotel Adilla Syariah Yogyakarta (Tinjauan Fatwa DSN MUI No:108/DSN-MUI/X/2016)*, Magelang, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Magelang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi manajemen Hotel Adilla Syariah Yogyakarta sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:108/DSN-MUI/X/2016).
5. Ismayanti, Syaharuddin, *Analisis Pengelolaan Hotel Al-Badar Syariah Di Kota Makasar*. Penelitian Ini Bertujuan Untuk Menuturkan Masalah Tentang Pengelolaan Hotel Al-Badar Syariah Di Kota Makasar.

#### **F. Metode penelitian**

Sebuah penelitian tidak terlepas dari metode yang di pergunakan dalam rangka mencari dan memperoleh data yang akurat dimana metode tersebut yang nantinya akan menentukan keakuratan dalam menganalisis data. Adapun metode yang di gunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Pendekatan dan Jenis penelitian**

Jenis penelitina ini adalah penelitian lapangan (*field research*).<sup>12</sup> penelitian ini digolongkan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status gejala yang ada yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.

Untuk memperoleh data atau informasi dalam penulisan penelitian ini, penulis memilih metode penelitian dengan pendekatan penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang dapat diartikan sebagai penelitian yang tidak mengadakan perhitungan. Tujuan dari penelitian kualitatif ini

---

<sup>12</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*,(Bandung:ALFABETA,2010),HLM 283

adalah memperoleh pemahaman, mengembangkan teori dan menggambarkan secara kompleks.

Selain menggunakan penelitian lapangan, penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang difokuskan terhadap penelitian bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya dengan masalah yang dibahas.<sup>13</sup>

## 2. Objek dan subjek penelitian

### a. Objek penelitian

Objek penelitian merupakan suatu atribut, sifat atau nilai dari orang, objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>14</sup> Dalam penelitian yang penulis lakukan, yang menjadi objek penelitian adalah kerjasama Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan VHO Airy Rooms Syariah dalam pandangan hukum Islam.

### b. Subjek penelitian

Subjek penelitian adalah suatu yang diteliti. Subjek pada dasarnya adalah yang akan dikenai kesimpulan hasil penelitian.<sup>15</sup> subjek dalam penelitian ini adalah pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang.

## 3. Metode pengumpulan data

### a. Metode wawancara

Metode wawancara adalah suatu upaya untuk mendapatkan informasi atau data yang berupa jawaban pertanyaan (wawancara) dari para sumber.<sup>16</sup> Yaitu pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada responden oleh peneliti atau pewawancara dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam. Dengan observasi langsung ke

---

<sup>13</sup> M.Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta:Ghalia Indonesia,1995) Hlm 53

<sup>14</sup> Sugiono, *Metode Penelitian bisnis cet 8*, (Bandung:ALFABETA,2005). Hlm 38

<sup>15</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar,1998). Hlm 35

<sup>16</sup> Saifuddin Azwar, *ibid*, hlm .92

objek penelitian,<sup>17</sup> diharapkan peneliti akan mampu memahami bagaimana pelaksanaan kerjasama yang dilakukan Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms Syariah dan bagaimanakah ketentuan perjanjian tersebut.

b. Metode dokumentasi

Teknik dokumentasi yaitu teknik pelaksanaan dokumentasi yang dilakukan oleh peneliti untuk mencari dokumen atau bahan pustaka. Data yang diperlukan sudah tertulis atau penelusuran perolehan data yang diperlukan melalui data yang telah tersedia dan disebut data sekunder. Biasanya berupa data statistik data, agenda kegiatan, produk keputusan atau kebijakan, sejarah, dan hal lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Yakni proses mencari data, dalam melakukan metode dokumentasi, hasil penelitian akan lebih dirasa valid apabila didukung oleh pengumpulan dokumen yang dianggap perlu.<sup>18</sup>

4. Analisis data

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, analisis data yang telah terkumpul dalam lapangan kemudian di analisis. Dalam analisis data, penulis menggunakan metode deskriptif analisis, merupakan metode penelitian dalam rangka menguraikan secara lengkap objek penelitian. Metode deskriptif diartikan sebagai metode pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan subjek penelitian.<sup>19</sup>

Deskriptif analisis yaitu memberikan deskripsi pada objek yang diteliti dan menganalisis kejadian yang berhubungan kerjasama Griya Loka Syariah Semarang.

---

<sup>17</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung:ALFABETA,2007). Hlm 63-82

<sup>18</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung:ALFABETA,2007). Hlm 63-82

<sup>19</sup> Burhan Bungin, *penelitian kualitatif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 149

## **G. Sistematika penulisan**

Penulisan penelitian ini di susun secara sistematis dan secara berurutan sehingga dapat di peroleh gambaran yang jelas dan terarah, ada pun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**BAB I:** Bab ini berisi pendahuluan meliputi latar belakang masalah yang akan menguraikan tentang penjelasan mengapa penelitian ini ditulis, dilanjutkan dengan rumusan masalah yang akan dibahas dan dijabarkan agar tidak melebar dari maksud awal pembahasan dalam penelitian ini, selanjutnya tujuan penelitian yang akan penulis angkat untuk menjelaskan tujuan penelitian yang dilakukan penulis dan disertai juga manfaat penelitian yang dilakukan penulis, kemudian dilanjutkan dengan bebrapa penulisan terdahulu yang digunakan untuk membedakan penelitian yang lama dengan penelitian skripsi yang baru dan juga memperhatikan bahwa penelitian ini memiliki perbedaan yang layak untuk diteliti, selanjutnya metode penelitian yang dimaksud untuk menjelaskan bagaimana cara pengambilan data yang akan dilakukan dalam penelitian, dan sistematika penulisan sebagai gambaran umum dari skripsi ini.

**BAB II:** Bab ini mengandung uraian teoritik yang meliputi kerangka teori yang akan dibahas dalam analisis ini, yaitu uraian dan penjelasan mengenai istilah-istilah yang digunakan dan berhubungan dengan penelitian, dasar konsepsional yang menjelaskan berbagai dasar hukum berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan kerangka teoritis yang memaparkan pendapat para ahli atau sarjana mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan permasalahan yang diteliti. Sub bab pertama mengenai hotel syariah. Sub bab kedua mengenai kerjasama syariah yang meliputi pemahaman tentang kerjasama syariah, syarat rukun kerjasama syariah, sistem bagi hasil, berakhirny akerjsama dan dasar hukum kerjasama syariah.

**BAB III:** Bab ini berisi uraian data penelitian, Pada pembahasan ini akan difokuskan pada aplikasi hotel syariah dan pelaksanaan kerjasama

antara Guest House Griya Loka dan Airy. Mencakup alur pelaksanaan perjanjian, bagi hasil, hak dan kewajiban, dan berakhirnya perjanjian.

BAB IV: Bab ini merupakan bab terpenting dalam penulisan penelitian ini karna fokus pada analisi perjanjian kerjasama Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy.

BAB V: Bagian ini merupakan bagian terakhir yang berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan adalah uraian peneliti mengenai hal-hal yang dapat disimpulkan berdasarkan pembahasan serta analisa yang telah dirumuskan pada bab sebelumnya. Sedangkan saran berupa rekomendasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan sesuai dengan hasil kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya.

## **BAB II**

### **HOTEL SYARIAH DAN KERJASAMA SYARIAH**

#### **A. HOTEL SYARIAH**

##### **1. Pengertian Hotel Syariah**

Istilah syariah untuk menunjukkan suatu sistem Islam dalam melakukan aktifitas ekonomi nampaknya telah menyebar luas didalam beberapa sektor bisnis. Semua sektor bisnis melakukan aktifitasnya dengan sistem syariah mulai dari sektor keuangan yaitu perbankan syariah, asuransi syariah pegadaian syariah dan lainnya. Sektor bisnis lainnya yang sedang buming dan marak sekali yaitu sektor pariwisata. Tak kalah lagi dalam menerapkan sistem syariah Pada sektor pariwisata dan sudah banyak yang menerapkan sistem tersebut. Salah satu sektor paraiwisata syariah yaitu hotel syariah.

Hotel syariah merupakan salah satu tawaran menarik dalam rangka untuk meningkatkan kualitas moral dan karakter bangsa indonesia yang luhur. Hotel syariah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majlis Ulama Indonesia (DSN-MUI) NO:108 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah tercantum dalam ketentuan umum pasal 10 yang berbunyi sibagai berikut:<sup>20</sup>

“Usaha hotel syariah yaitu suatu penyediaan usaha akomodasi berupa kamar-kamar didalam suatu bangunan yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan yang dijalankan sesuai prinsip syariah”.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) NO:108 Tentang Pedoman

---

<sup>20</sup> Fatwa (DSN-MUI) NO:108 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah

Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah tercantum semua ketentuan-ketentuan yang harus di terapkan didalam operasional hotel syariah. Prinsip umum dalam penyelenggaraan pariwisata syariah harus terhindar dari kemusyrikan, kemaksiatan, dan harus mempunyai kemaslahatan dan manfaat yang baik secara material dan spiritual.

Menelaah lebih lanjut standar yang di atur oleh DSN–MUI, hotel berbasisi syariah di bagi menjadi dua golongan, yaitu:

1. Hotel syariah hilal-1, yaitu penggolongan untuk usaha hotel syariah yang dinilai memenuhi seluruh kriteria usaha hotel syariah yang diperlukan untuk melayani kebutuhan minimal wisatawan muslim. Dengan kata lain, memenuhi sebagian unsur syariah sesuai dengan penilaian usaha hotel syariah yang di tentukan oleh DSN-MUI.
2. Hotel syariah hilal-2, yaitu penggolongan untuk usaha hotel syariah yang dinilai memenuhi seluruh kriteria usaha hotel syariah yang diperlukan unutm melayani kebutuhan moderat wisatawan muslim. Bisa dikatakan kategori ini berarti memenuhi seluruh unsur syariah sesuai dengan penilaian usaha hotel yang ditentukan juga oleh DSN-MUI.

## **B. Kerjasama Syariah**

Pengelolaan bisnis pada zaman sekarang sangat erat kaitannya dengan perjanjian bisnis, perjanjian bisnis ini dilakukan tak lepas hubungannya terhadap orang lain. Pengelolaan bisnis dengan orang lain ini memiliki tujuan awal yaitu dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dengan bagi hasil.

Bagi hasil sebagaimana disebutkan adalah suatu istilah yang sering dilakukan oleh orang-orang dalam melakukan usaha bersama untuk mencari keuntungan antara kedua belah pihak yang mengaitkan dirinya dalam suatu perjanjian.

Sesuai dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis dalam skripsi ini akan membahas mengenai kerjasama syariah (*Syirkah*).

### 1. Pengertian Kerjasama Syariah (*Syirkah*)

Kerjasama syariah atau bisa disebut dengan (*syirkah*) yaitu suatu persekutuan, perserikatan atau pelaksanaan perjanjian kerjasama antara dua orang atau lebih dalam melakukan sesuatu bisnis dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dari kegiatan bisnis yang dilakukan.

*Syirkah* merupakan salah satu institusi bisnis tertua yang hingga sekarang masih eksis dan dipraktikan oleh masyarakat muslim. Sejalan dengan dinamika pemikiran manusia, akad *syirkah* mengalami proses modifikasi guna diadaptasi dengan kebutuhan manusia yang mengalami perkembangan.

M. Syafii Anwar dalam tulisannya pada majalah *Ulumul Qur'an* merumuskan pengertian *Syirkah* sebagai berikut:<sup>21</sup>

“Perjanjian kesepakatan bersama antara beberapa pemilik modal untuk menyertakan modalnya pada suatu proyek yang biasanya berjangka waktu panjang. Resiko rugi atau laba dibagi secara berimbang dengan penyertaannya (modalnya)”

Secara bahasa, *syirkah* berarti *al-ikhtilath*. Menurut ulama hanafiah, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta (dan atau keterampilan) untuk di jadikan modal usaha dan hasilnya yang berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama.<sup>22</sup>

Kata *syirkah* menunjukkan dua keadaan, antara lain:<sup>23</sup>

- a. Harta masing-masing pihak di gabungkan oleh para mitra untuk di jadikan modal usaha bersama. Dalam hal ini, para

---

<sup>21</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta, Gajah mada univesity press, 2010, hlm.117

<sup>22</sup> Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta, Kencana, 2012, Hlm 19

<sup>23</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah akad Syirkah dan Mudharabah*, Simbiosis Rekatama Medika, 2017, Bandung, Hlm 2



*syarik* (mitra) bersifat aktif. Dalam kitab fikih, penggabungan harta untuk di jadikan modal usaha disebut dengan *syirkah-‘uqud*.

- b. *Syurkih-milik*, yaitu penggabungan harta bersama baik terjadi karena upaya para mitra yang *bersyirkah* maupun tanpa peran aktif para *syarik*. Harta yang terganggu tersebut tidak dijadikan modal usaha. Oleh karena itu, penggabungan harta tidak diniatkan untuk memperoleh keuntungan.

Dalam KUH Perdata, Buku III tentang Perikatan (bab VIII tentang persekutuan [pasal 1618]), dijelaskan:

“persekutuan adalah suatu perjanjian dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk memasukan sesuatu dalam persekutuan, dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya”

Dengan demikian, maka konteks hukum bisnis di indonesia *syirkah* yang diakui secara hukum adalah *syirkah-‘uqud* (karena tujuan *syirkah-milik* tidak selaras dengan tujuan bisnis yaitu mendapatkan keuntungan).

Arti *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya berupa keuntungan yang dibagi sesuai *nisbah* bagi hasil yang di sepakati atau proporsional, dan kerugian dibagi secara proporsional.

*Syirkah* ( شِرْكَةٌ ) dalam arti bahasa adalah:

الإختلاطُ أي خَلَطَ أَحَدُ الْمَالَيْنِ بِأُخْرٍ بِحَيْثُ لَايَمْتَنَانِ عَنْ بَعْضِهِمَا

“Bercampur yakni bercampurnya salah satu dari dua harta dengan yang lainnya, sehingga tidak dapat dibedakan antara keduanya”.

Pengertian *syirkah* dengan *ikhtilath* (percampuran) banyak ditemukan dalam literatur fikih mazhab empat, baik maliki,

hanafi, syafii, maupun hambali. *Syirkah* diartikan *ikhtikat* karena didalamnya terjadi percampuran harta antara beberapa orang yang berserikat, dan harta tersebut kemudian menjadi satu kesatuan modal bersama.

a. Menurut Hanafiah

*Syirkah* merupakan suatu ungkapan tentang akad (perjanjian) antara dua orang yang berserikat didalam modal dan keuntungan.

b. Menurut Malikiyah

*Syirkah* adalah pesekutuan untuk melakukan *tasarruf* bagi keduanya beserta dari mereka; yakni setiap orang yang berserikat memberikan persetujuan kepada teman serikatnya untuk melakukan *tasarruf* terhadap harta keduanya disamping masih tetapnya hak *tasarruf* bagi masing-masing peserta.

c. Menurut Syafi'iyah

*Syirkah* merupakan *syara'* suatu ungkapan tentang tetapnya hak atas suatu bagian dari dua orang atau lebih secara bersama-sama.

d. Menurut Hanabilah

*Syirkah* adalah berkumpul atau bersama-sama dalam kepemilikan atas hak atau *tasarruf*.

e. Dalam kamus Al-Mu'jam Al-Wasith

*Syirkah* adalah suatu akad antara dua orang atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan secara bersama-sama.

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *syirkah* adalah suatu akad atau perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk bekerjasama dalam suatu kegiatan usaha, dimana modal dan keuntungan dimiliki bersama kepada semua orang yang berserikat.

Secara umum syirkah dibedakan menjadi dua: 1) *syirkah-amwal*, dan 2) *syirkah abdan*. Adapun disisi lain, *syirkah* dibedakan menjadi dua: 1) *syirkah amlak* (kepemilikan); dan 2) *syirkah uqud* (akad). Oleh karena itu hubungan antara *syirkah* yang satu dengan *syirkah* yang lainnya perlu dijelaskan guna memperoleh gambaran yang jelas.<sup>24</sup>

*Syirkah amwal* yaitu dua *syarik* atau lebih memiliki harta bersama melalui usaha tertentu atau tanpa melalui usaha tertentu. *Syirkah abdan* yaitu kerjasama antara dua *syarik* atau lebih guna melakukan usaha tertentu dengan modal berupa keterampilan diantara sesama *syarik*. *Syirkah amlak* (kepemilikan) yaitu percampuran harta dua orang atau lebih tanpa melakukan akad *syirkah*. *Syirkah 'uqud* yaitu suatu unagkapan tentang akad yang terjadi antara dua orang atau lebih untuk bersekutu sebagai modal dan keuntungannya.

Secara garis besar *syirkah* terbagi kepada dua bagian yaitu *syirkah amlak*, dan *syirkah uqud*, yaitu sebagai berikut:

#### **a. *Syirkah-amlak***

Pengertian *syirkah-amlak* adalah:<sup>25</sup>

هِيَ أَنْ يَتَمَلَّكَ تَحْصَانٌ فَأَكْثَرَ عَيْنًا مِنْ غَيْرِ عَقْدِ التَّرَكَّةِ

“*Syirkah milik adalah kepemilikan oleh dua orang atau lebih terhadap satu barang tanpa melalui akad syirkah*”.

Dari definisi tersebut dapat dapat dipahami bahwa *syirkah milik* adalah suatu *syirkah* dimana dua orang atau lebih bersama memiliki suatu barang tanpa melakukan akad *syirkah*. Contohnya adalah dua orang yang diberi hadiah sebuah rumah. Dalam contoh ini dua orang melalui hibah,

---

<sup>24</sup> Maulana Hasanudin, Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah, Jakarta, Kencana, 2012, Hlm 20*

<sup>25</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat, Jakarta, 2010, Amzah, Hlm 344*

tanpa akad *syirkah* antara dua orang yang diberi hadiah tersebut.

Dapat disimpulkan bahwa *syirkah* milik ini terjadi ketika satu orang atau lebih yang menyebabkan adanya penggabungan harta kepemilikan mereka tanpa adanya akad, dan bukan berniat untuk memperoleh laba atau keuntungan, serta terjadinya *syirkah milik* ini disebabkan karena hibah, wasiat, waris.

*Syirkah milik* terbagi menjadi dua bagian, yaitu: *Ikhtiyariyah* dan *jabariyah*. *Syirkah ikhtiyariyah* yaitu: kepemilikan bersama yang timbul karena perbuatan orang-orang yang berserikat. Contohnya A dan B dihibahi sebuah tanah, atau diwasiati, dalam hal ini A dan B sama-sama memiliki tanah atau rumah tersebut. *Syirkah jabariyah* yaitu bentuk kepemilikan yang timbul bukan karena orang-orang yang berserikat, melainkan harus terpaksa diterima. Contohnya A dan B menerima waris dari orang tuanya, yang tidak bisa untuk ditolak.

#### ***b. Syirkah-‘uqud***

Menurut Syaid Sabiq membagi *syirkah-‘uqud* dibagi menjadi 4 bagian, antara lain:<sup>26</sup>

1) *Syirkah ‘inan*,

Yaitu kerjasama antara dua orang atau lebih dalam permodalan melakukan sesuatu usaha bersama dengan cara membagi keuntungan atau kerugian sesuai dengan jumlah modal masing-masing. Namun apabila porsi masing-masing pihak dalam dana maupun kerja atau bagi hasil berbeda sesuai dengan kesepakatan mereka, semua ulama membolehkannya.

2) *Syirkah mufawadah*,

---

<sup>26</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, cet ke-32015, Prenadamedia Group, Hlm 223-224

Kerjasama antara dua orang atau lebih untuk melakukan suatu usaha dengan persyaratan sebagai berikut:

- Modalnya harus sama banyak, apabila antara anggota perserikatan modalnya lebih besar, maka *syirkah* itu tidak sah.
- Mempunyai kesamaan wewenang dalam bertindak yang ada kaitannya dengan hukum. Dengan demikian, anak yang belum dewasa atau *baligh*, tidak sah dalam anggota perserikatan.
- Mempunyai kesamaan dalam hal agama, dengan demikian tidak sah berserikat antara orang muslim dengan non-muslim.
- Masing-masing anggota mempunyai hak dalam bertindak atas nama *syirkah* (kerjasama).

3) *Syirkah wujuh*,

Yaitu kerjasama antara dua orang atau lebih untuk membeli sesuatu tanpa modal, tetapi hanya modal kepercayaan dan keuntungan dibagi antara sesama mereka.

4) *Syirkah abdan*,

Yaitu kerjasama antara dua orang atau lebih untuk melakukan usaha atau pekerjaan. Selanjutnya hasil dari usaha tersebut dibagi antar sesama mereka berdasarkan perjanjian, seperti pemborongan bangunan, jalan, listrik, dan lain-lain.

## 2. Rukun dan syarat kerjasama Syariah (*syirkah*)

Hanafiyah berpendapat bahwa rukun dan syarat *syirkah* hanya ada satu yaitu *sighat* (*ijab* dan *qabul* atau akad) karena *sighat*-lah yang mewujudkan adanya transaksi *syirkah*.

### a. Rukun *syirkah*

Mayoritas ulama berpendapat bahwa rukun *syirkah* ada empat, yaitu:

– *Sighat* (akad)

*Sighat* yaitu ungkapan yang keluar dari masing-masing dari dua pihak yang bertransaksi yang menunjukkan kehendak-kehendak untuk melaksanakannya.

*sighat* terdiri dari *ijab qabul* yang sah dengan semua hal yang menunjukkan maksud *syirkah*, baik berupa perbuatan maupun ucapan.

Akad dalam pengertian perundang-undangan sama seperti yang dikatakan oleh Munir al-Qâdî, yaitu:

“kesepakatan dua kehendak yang menimbulkan kewajiban atau memindahkan kewajiban”.

Definisi yang dikemukakan Munir al-Qâdî diatas serupa dengan definisi akad yang dimuat dalam pasal 73 UU Perdata Masir, yang berbunyi:

“akad adalah pertalian ijab dan kabul yang timbul dari salah satu pihak yang melakukan akad dengan kabul dari pihak yang lainnya menurut ketentuan yang berakibat hukum pada objek perikatan”<sup>27</sup>

– Dua orang yang melakukan transaksi, (*‘aqidhain*)

*‘aqidain* yaitu dua orang yang melakukan transaksi. *Syirkah* tidak sah tanpa adanya kedua belah pihak ini. Disyaratkan bagi keduanya adanya kelayakan melakukan transaksi (*ahliyah al-‘aqad*, yaitu *baligh*, berakal, pandai dan tidak di cecal untuk membelanjakan harta).

– Objek yang di transaksikan

Objek *syirkah* yaitu modal pokok *syirkah*. Objek ini bisa berupa harta maupun pekerjaan. Modal pokok *syirkah* harus

---

<sup>27</sup> Yasardin, *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2018, hlm 9

ada, tidak boleh harta yang terhutang atau benda yang tidak di ketahui karena tidak dapat dijalankan sebagaimana yang menjadi tujuan *syirkah*, yaitu mendapatkan keuntungan.

#### **b. Syarat *syirkah***

Adapun yang menjadi syarat *syirkah* menurut kesepakatan ulama yaitu:<sup>28</sup>

1. Dua pihak yang melakukan transaksi mempunyai kecakapan atau keahlian (*ahliyah*) untuk mewakili dan menerima perwakilan. Demikian ini dapat terwujud bila seseorang berstatus merdeka, *baligh*, dan pandai (*rasyid*). Hal ini karena masing-masing kedua belah pihak itu posisinya sebagai mitra jika ditinjau dari segi adilnya sehingga ia menjadi wakil mitra dalam membelanjakan harta.
2. Modal *syirkah* diketahui
3. Modal *syirkah* ada pada saat transaksi
4. Besar keuntungan diketahui dengan penjumlahan yang berlaku, seperti setengan dan lain sebagainya.

Ulama Hanafiah menetapkan syarat-syarat untuk *syirkah 'uqud*. Sebagian dari syarat-syarat tersebut ada yang berlaku umum untuk semua jenis *syirkah 'uqud* dan sebagian lagi berlaku khusus untuk masing-masing jenis *syirkah*.<sup>29</sup>

#### **a. Syarat umum *syirkah 'uqud***

Untuk keabsahan *syirkah 'uqud* harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- *Tasarruf* yang menjadi objek akad *syirkah* harus bisa diwakilkan.

---

<sup>28</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, cet ke-3, 2015, Prenadamedia Group, Hlm 218-219

<sup>29</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, 2010, Amzah, Hlm 353

Kaitannya dalam pengelolaan modal bersama maka kedua belah pihak berhak untuk mengelola modal tersebut karena merupakan kepemilikan bersama dalam keuntungan tersebut menghendaki agar setiap anggota menjadi wakil dari anggota lainnya dalam pengelolaan modal, disamping bertindak atas nama sendiri.

- Pembagian keuntungan harus jelas  
Pembagian keuntungan harus ditentukan dengan jelas misalnya akan dibagi nisbahnya sebesar 10%, 20% atau lainnya. Apabila keuntungan tidak jelas maka *syirkah* akan menjadi *fasid*.
- Keuntungan harus merupakan bagian yang dimiliki bersama secara keseluruhan.

**b. Syarat umum *syirkah amwal***

Dibawah ini adalah syarat-syarat bagi *syirkah amwal*, syarat-syarat ini berlaku juga untuk *syirkah inan* dan *syirkah mufawadah*, yaitu sebagai berikut:

- Modal *syirkah* harus berupa barang yang ada  
Menurut jumhur *fuqaha* modal *syirkah* harus berupa barang yang ada baik dalam waktu akad maupun pada saat jual beli. Dengan demikian, modal tidak boleh berupa hutang, atau harta yang tidak ada di tempat akad. Hal ini oleh karena tujuan *syirkah* adalah memperoleh keuntungan yang didapat melalui *tasarruf*, sedangkan *tasarruf* tidak akan bisa apabila benda atau barang masih dengan berhutang atau barang tidak ada ditempat.  
Mengenai percampuran modalnya, ada beberapa pendapat antara modal dari peserta harus dicampur atau bisa dipisahkan.



Menurut Hanafiah, Malikiyah, dan Hanabilah modal tidak harus dicampur menjadi satu, karena menurut mereka yang penting dari *syirkah* adalah akadnya, bukan hartanya.

Menurut Zufar, Syafiiyah, Zaidiyah, dan Imamiyah modal dari peserta harus dicampurkan karena arti *syirkah* adalah *ikhtilat* (percampuran), dan percampuran tidak akan terwujud jika harta masih bisa dipisahkan.

- Modal *syirkah* harus berharga secara mutlak

Ulama empat bersepakat bahwa modal harus berupa sesuatu yang bernilai dan mutlak seperti uang. Oleh karena itu tidak sah jika modal dalam bentuk barang bergerak, hal ini karena modal berupa barang menyebabkan ketidakjelasan dalam pembagian keuntungan, hal ini akan memicu perselisihan antar mitra.

Akan tetapi imam malik berpendapat bahwa modal *syirkah* tidak harus berupa barang, melainkan juga boleh berupa barang bergerak dengan memperkirakan nilainya, baik jenisnya sama atau berbeda, dengan alasan bahwa *syirkah* dilakukan dengan modal yang kelas, sehingga mirip dengan uang.

#### **c. Syarat khusus *Syirkah mufawadah***

Ulama Hanafiah mengemukakan syarat-syaratnya sebagai berikut:<sup>30</sup>

- Masing-masing anggota serikat memiliki kecakapan untuk melakukan wakalah dan kafalah atau harus merdeka, baligh, berakal, dan cerdas.
- Persamaan dalam modal, baik ukuran maupun harganya sejak awal sampai akhir.
- Segala sesuatu yang layak sebagai modal dari salah seorang anggota serikat harus dimasukkan kedalam *syirkah*.

---

<sup>30</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat, Jakarta, 2010, Amzah, Hlm 355*

- Pembagian keuntungan harus sama. Apabila pembagian keuntungan tidak sama, maka *syirkah* nya bukan *mufawadah*.
- Persamaan dalam kegiatan perdagangan.
- Dalam bertransaksi harus menggunakan kata *mufawadah*.

**d. Syarat Syirkah wujud**

Apabila bentuk *syirkah wujud* ini *mufawadah* maka berlakulah syarat-syarat *syirkah mufawadah*, sebagaimana di sebutkan di atas yang intinya persamaan dalam berbagai hal. Akan tetapi bentuknya *syirkah inan* maka tidak ada persyaratan *syirkah mufawadah*, seperti persamaan dalam tasaruf, pembagian keuntungan, dan sebagainya.<sup>31</sup>

**e. Syarat Syirkah abdan**

Apabila bentuk *syirkah wujud* ini *mufawadah* maka berlakulah syarat-syarat *syirkah mufawadah*, sebagaimana disebutkan di atas yang intinya persamaan dalam berbagai hal. Akan tetapi bentuknya *syirkah inan* maka tidak ada persyaratan *syirkah mufawadah*, kecuali kecakapan dalam *wakalah*. Oleh karena itu Imam Abu Hanifah mengatakan:

“setiap akad yang dialaminya dibolehkannya *kafalah* dibolehkan pula *syirkah*, dan apa yang tidak boleh *wakalah* tidak boleh juga *syirkah*”.<sup>32</sup>

**3. Sistem Bagi Hasil (*syirkah*)**

*Syirkah* merupakan usaha yang bersifat *profit and loss sharing* (bagi untung dan bagi rugi), cara penentuan keuntungan pada *syirkah* dapat dilakukan dengan dua cara yaitu nisbah bagi hasil secara proporsional dan nisbah bagi hasil kesepakatan.

Nisbah bagi hasil proporsional yaitu nisbah bagi hasil yang ditentukan atau dihitung sepadan dengan modal usaha yang diberikan atau disertakan untuk modal usaha.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat, Jakarta, 2010, Amzah, Hlm356*

<sup>32</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat, Jakarta, 2010, Amzah, Hlm 356*

Dalam menentukan proporsi keuntungan terdapat beberapa pendapat dari para ahli hukum Islam sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a. Imam malik dan imam syafii berpendapat bahwa proporsi keuntungan dibagi diantara mereka menurut kesepakatan yang disepakati sebelumnya dalam akad sesuai dengan proporsi modal yang disertakan.
- b. Imam ahmad berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat pula berbeda dari proporsi modal yang mereka sertakan.
- c. Imam abu hanifah, yang dapat dikatakan sebagai pendapat tengah-tengah, berpendapat bahwa proporsi keuntungan dapat berbeda dari proporsi modal pada kondisi. Namun demikian mitra yang memutuskan mejadi *sleeping partner* , proporsi keuntungannya tidak boleh melebihi proporsi modal.

Dalam pembagian proporsi keuntungan harus dipenuhi hal-hal berikut:<sup>35</sup>

- Proporsi keuntungan yang dibagikan kepada mitra usaha harus di sepakati di awal kontrak. Jika proporsi belum diterapkan akad tidak sah menurut syariah.
- Rasio atau *nisab* keuntungan untuk masing-masing mitra usaha harus ditetapkan sesuai dengan keuntungannya yang diperoleh dari usaha, dan tidak ditetapkan berdasarkan modal yang di sertakan. Tidak di perbolehkan menetapkan lumsom untuk mitra tertentu, atau tingkat keuntungan tertentu yang dikaitkan dengan modal investasi.

Di atas terkait dengan ketentuan pembagian keuntungan, karena setiap musyarakah berketentuan bahwa adanya bagi hasil dan bagi rugi. Maka para ahli hukum Islam sepakat bahwa untuk

---

<sup>33</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah akad Syirkah dan Mudharabah*, Simbiosis Rekatama Medika, 2017, Bandung, Hlm 13

<sup>34</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, cet ke-32015, Prenadamedia Group, Hlm 220

<sup>35</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, cet ke-32015, Prenadamedia Group, Hlm 219

pembagian kerugiannya yaitu ditentukan besar modal atau investasi yang ditanam.

Hal ini sesuai dengan kaidah yang berbunyi:<sup>36</sup>

الرِّبْحُ عَلَى مَا تَرَطَّا وَالْوَضِيعَةُ عَلَى قَدْرِ الْمَالَيْنِ

“Keuntungan diatur sesuai dengan syarat yang mereka sepakati, sedangkan kerugian tergantung pada besarnya modal yang diinvestasikan”.

#### 4. Berakhirnya Kerjasama Syariah

Musyarakah akan berakhir jika salah satu peristiwa terjadi, yaitu:<sup>37</sup>

- a. Setiap mitra memiliki hak untuk mengakhiri musyarakah kapan saja setelah penyampaian pemberitahuan kepada mitra yang lain mengenai hal ini.
- b. Jika salah seorang mitra meninggal pada saat musyarakah masih berjalan, kontrak dengan almarhum tetap berakhir atau dihentikan. Ahli warisya memiliki pilihan untuk menarik bagian modalnya atau meneruskan musyarakahnya
- c. Jika salah satu mitra menjadi hilang ingatan atau menjadi tidak mampu melakukan transaksi komersial, maka musyarakah berakhir.

Dalam buku lain dijelaskan mengenai berakhirnya kontrak atau kerjasama melalui proses yang lazim seperti berikut:<sup>38</sup>

- a. Melalui *faskh* karena kontrak yang *fasad*
- b. Memilih *faskh* bagi pihak yang punya hak *khiyar*
- c. Melalui *al-iqâlah*

---

<sup>36</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta, 2010, Amzah, hlm 348

<sup>37</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, cet ke-32015, Prenadamedia Group, Hlm 221

<sup>38</sup> Yasardin, *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*, 2018, Jakarta:Prenadamedia Group, hlm.61

- d. Salah satu pihak tidak mau meneruskan kontrak, maksudnya yaitu bahwa salah satu pihak tidak bersedia menjalankan kontrak yang telah berlangsung.

## 5. Dasar hukum kerjasama syariah (*syirkah*)

*Syirkah* merupakan akad yang diperbolehkan dalam Islam berdasarkan Alquran, sunah, dan *ijma'*. Disamping itu, pada konteks kekinian *syirkah* di dasarkan juga pada fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dibawah ini akan penulis paparkan dasar hukum akad *syirkah*.

### a. Al-Quran

Ayat-ayat al-quran yang dapat dijadikan rujukan dasar akad dalam transaksi *syirkah* yaitu:<sup>39</sup>

- QS. An-Nisa : 12

فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ ۗ

*“Tapi jika saudara-saudara seibu itu lebih ari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu”.*

- QS. Ash-Shad : 24

وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخَاطِئِ لَيُغِي بِغَضُّهُمْ عَلَى بَعْضِ الْآ  
الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلًا مَهُمْ

*“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini.”*

Dalam Surah An-Nisâ'(4) ayat 12, pengertian *syurakâ'* adalah bersekutu dalam memiliki harta yang diperoleh dari warisan. Sedangkan dalam Surah Shâd (38) ayat 24, lafal *al-khulathâ* diartikan *syurakâ'*, yakni orang-

<sup>39</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat, Jakarta, 2010, Amzah, hlm 342*

orang yang mencampurkan harta mereka untuk dikelola bersama.

b. Sunnah

Adapun dasar-dasar hukum *syirkah* dari sunnah antara lain:

- Hadis Abu Hurairah:<sup>40</sup>

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، رَفَعَهُ قَالَ : أَنَّ اللَّهَ يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الثَّرِيكَيْنِ، مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدٌ هُمَا صَاحِبَيْهِ، فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

*“Dari Abu Hurairah r.a yang rafa’kan kepada Nabi SAW. Bahwa Nabi SAW bersabda, “Sesungguhnya Allah SWT berfirman, “Aku adalah yang ketiga pada dua orang yang bersekutu, selama salah seorang dari keduanya tidak mengkhianati temannya. Aku akan keluar dari persekutuan tersebut apabila salah seorang mengkhianatinya.” (HR. Abu Dawud dan hakim dan mensahihkan sanadnya)”*.

Maksudnya Allah akan menjaga dan menolong dua orang yang bersekutu dan menurunkan berkah pada pandangan mereka. Jika salah seorang yang bersekut itu mengkhianati temannya, Allah akan menghilangkan pertolongan dan keberkahan tersebut.

Legalitas *musyarakah* pun diperkuat, ketika Nabi diutus, masyarakat sedang melakukan musyarakah. Beliau bersabda:

*“kekuasaan Allah senantiasa berada pada dua orang yang bersekutu selama keduanya tidak berkhianat.”*

c. Ijma’

Disamping dasar dari Alquran dan Sunah, para ulama sepakat tentang dibolehkannya *syirkah* secara global (umum).

---

<sup>40</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta, cet ke-32015, Prenadamedia Group, Hlm 222

d. Fatwa Dewan

Dasar hukum *syirkah* yang ada dalam fatwa DSN yaitu tercantum dalam fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) NO: 114 /DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad *Syirkah*.

## **BAB III**

### **KERJASAMA AIRY ROOMS SYARIAH DENGAN GUEST HOUSE GRIYA LOKA SYARIAH SEMARANG**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi**

##### **1. Sejarah Guest House Griya Loka Syariah Semarang**

Lokasi Guest House Griya Loka Syariah Semarang tepatnya berada di Jl. Menoreh Utara IV No.4. Sampangan, Kec. Gajah Mungkur, Kota Semarang. Guest House Griya Loka Syariah Semarang dibangun sejak sekitar tahun 2017 dan pembangunan selesai 100% pada awal bulan yaitu pada tahun 2018. Berjarak 6 km dari Entertainment Plaza. Guest House Griya Loka Syariah Semarang menawarkan kamar-kamar dengan AC (*air conditioner*) dan Wi-Fi gratis.

Letak akomodasi yang sangat strategis yaitu dekat dengan keramaian dan objek wisata, diantaranya yaitu berjarak sekitar 5 km dari Stadion Jatidiri, 3 km dari Kuil Sam Poo Kong, 4,4 km dari Lawang Sewu, dan berjarak 2,3 km dari Tugu Muda. Akademi Kepolisian berjarak 5 km dari akomodasi, sedangkan Ereveld Kalibanteng berjarak 7 km. Bandara terdekat adalah Bandara Internasional Ahmad Yani, 7 km dari Gues House Griya Loka Guest House Syariah.

Guest House Griya Loka Syariah Semarang dibangun pada awal tahun 20018 memiliki total 27 kamar dan beroperasi langsung pada tahun itu. setiap kamar memiliki area tempat duduk dan akomodasi yang bebas asap rokok.

Pada awal mulanya, Guest House Griya Loka Syariah ini dahulu adalah hanya sebuah bangunan yang di dirikan untuk sebuah tempat kos mahasiswa, karna tempatnya dekat dengan kampus Universitas Wahid Hasyim, AKPELNI dan kampus lainnya. Kurang lebih pada tahun 2000 masih berbentuk kos-kosan



yang dikelola oleh ibu kos yang bernama ibu Mamik. Seiring berkembangnya waktu, karena daerah tersebut merupakan daerah yang strategis dekat dengan tempat wisata yang kemungkinan banyak wisatawan yang berliburan dan membutuhkan penginapan, maka pemilik kos yang bernama Bu Dian melihat sebuah peluang disitu, apalagi peluang bisnis jaman sekarang yang sangat pesat yaitu dengan bisnis akomodasi. Maka dari itu dengan melihat peluang tersebut pemilik Guest House Griya Loka Syariah Semarang memutuskan untuk membuka jenis bisnis ritel, dan berencana untuk mengubah bangunan kos menjadi bangunan yang lebih elit dan eksekutif.

Kurang lebih pada tahun 2017 dilakukan renovasi, setelah di renovasi lalu pemilik menjadikan bangunan kos menjadi sebuah penginapan yang disebut Guest House Griya Loka Syariah Semarang. Ada juga sebagian kamar yang disewakan untuk kos perbulan, dengan itu maka pendapatan akan lebih menjanjikan, karena biaya kos dan sewa untuk bangunan yang elit ini lebih mahal dan lebih ber *budget* dari sebelumnya. Setelah di renovasi pada saat itu, bangunan tersebut dinamakan sebagai Gues House Griya Loka Syariah, yang memiliki arti penginapan yang nyaman.

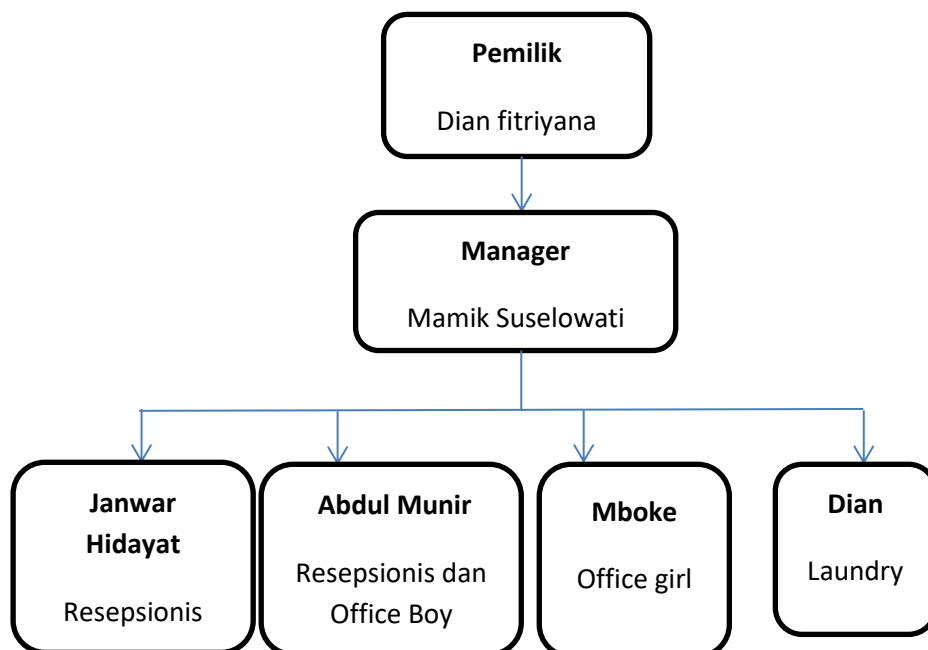
Sistem yang dipakai pada Guest House Griya Loka Syariah Semarang adalah konsep syariah. Dengan *brand* syariah maka operasional dan pelaksanaan yang berlaku di dalamnya juga harus sesuai syariah, pelaksanaan dalam penginapan ini tidak boleh melanggar aturan-aturan syariat Islam seperti ketertiban dalam melakukan *check-in*. *Check-in* harus di lakukan oleh sesama jenis, tidak di perbolehkan tamu *check-in* lawan jenis dalam satu kamar kecuali tamu yang sudah bersuami istri.

Fasilitas yang akan didapatkan di dalam kamar Guest House Griya Loka Syariah Semarang yaitu setiap kamar mencakup meja, TV layar datar, dan kamar mandi pribadi. Tipe kamar yang ada di

griya loka yaitu *single* 125, *single* 140, *double* 160 dan *double* 180. Adapun fasilitas umum yang bisa di gunakan tamu Guest House Griya Loka Syariah Semarang adalah dapur, kulkas, galon minum. Fasilitas itu disediakan Griya Loka untuk dinikmati dan dimanfaatkan oleh setiap tamu, akan tetapi larangan bagi tamu untuk masak di dapur dalam masak porsi banyak, dalam arti acara besar.

Pemilik Gues House Griya Loka syariah ini adalah ibu Dian Fitriyana, yang di manageri oleh saudaranya yang bernama ibu Mamik Suselowati, ibu Mamik adalah saudara dari ibu Dian Fitriyana sebagai pemilik Guest House Griya Loka Syariah Semarang. Guest House Griya Loka Syariah Semarang Dikelola oleh ibu Mamik karena pemilik Gues House Griya Loka Syariah ibu Dian Fitriyana berada di kantornya yaitu di Jakarta. Berikut daftar nama beserta bagian-bagian di Gues House Griya Loka Syariah.

### STRUKTUR GRIYA LOKA



Di atas adalah struktur organisasi atau pengurus Guest House Griya Loka Syariah Semarang.<sup>41</sup>

Bagian untuk pegawai di Guest House Griya Loka Syariah sudah dicantumkan di situ.

1. Pemilik, yaitu: seseorang yang mempunyai atau memiliki suatu aset atau kaitannya disini adalah pemilik Guest House Griya Loka Syariah Semarang.
2. Manager, yaitu: seseorang yang mengarahkan pada suatu usaha dimana kegiatan disitu bertujuan untuk memuaskan pelanggan atau *customer* yang mencakup tentang *needs* (kebutuhan) dan *want* (keinginan) manusia, terkait kepuasan dan kebutuhan di dalam Guest House Griya Loka Syariah Semarang.
3. Resepsionis, yaitu: Seseorang yang bertugas sebagai penjaga bagian ruang tamu masuk atau tamu Guest House Griya Loka Syariah Semarang yang ingin melakukan *cek-in*.
4. *Office boy*, yaitu: seorang berjenis kelamin laki-laki yang bertugas sebagai penjaga kebersihan area Guest House Griya Loka Syariah Semarang, termasuk *setting* kamar untuk tamu yang akan *cek-in*.
5. *Office girl*, yaitu: seorang berjenis kelamin perempuan yang bertugas sebagai penjaga kebersihan area Guest House Griya Loka Syariah Semarang, termasuk *setting* kamar untuk tamu yang akan *cek-in*.

*Job-job* bagian yang sudah di tentukan di atas harus di lakukan sesuai apa yang harus di lakukan setiap bagiannya. Tidak lupa bahwa semua orang ada di dalamnya saling berkaitan satu-sama lain untuk tujuan yang sama. Kebersamaan dan kekompakan dalam sebuah kelompok sangat dibutuhkan dalam sebuah organisasi untuk mencapai tujuan yang di inginkan. Kaitannya disini dalam Guest House Griya

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

Loka Syariah bertujuan untuk melayani dan menyediakan layanan bagi tamu yang *cek-in* untuk menerima layanna dan fsilitas yang sebaik-baiknya. Kebersihan, ketersediaan fasilitas dan layanan yang ramah akan menjadi bagian yang akan di nilai oleh tamu. Dengan kebersamaan, tanggung jawab dan kekompakan semua pihak di hotel akan membawa kelancaran, keberhasilan uuntuk tujuan yang di idamkan. Dengan kepuasan pelanggan tersebut akan mempengaruhi rating dari Guest House Griya Loka syariah Semarang sendiri.

## 2. Airy Rooms

Airy Rooms yaitu perusahaan penyedia jasa dalam pengelolaan hotel yang memberikan dukungan marketing, standarisasi, sistem pengelolaan properti dan kontrol kualitas mitra hotel Airy Rooms. Kantor Airy beralamat di Wisma Barito Pacific, Tower B, Lt.10, Jl. Letjen S. Parman Kav. 62-63, Jakarta 11410<sup>42</sup>, mereka hanya memiliki kantor pusat di Jakarta dan tidak mempunyai kantor cabang di kota-kota lain.

Airy Rooms membawa tagline “*solusi budget travel*” yang berarti mereka ingin menjadi pilihan atau salah satu solusi yang dipilih untuk menemani perjalanan dengan hemat. Saat ini Airy Rooms tidak hanya menyediakan jasa pemesanan hotel saja, akan tetapi juga menyediakan *booking* pesawat yang juga bisa dilakukan di dalam aplikasi Airy Rooms. Dengan adanya penambahan produk *booking* pesawat tersebut Airy Rooms berubah menjadi Airy Indonesia karena tidak hanya kamar hotel saya yang dikeluarkan dalam Airy.<sup>43</sup>

## B. Kerjasama Griya Loka Syariah Dengan Airy Rooms Syariah

---

<sup>42</sup> <https://www.airyrooms.com/help>

<sup>43</sup> <https://medium.com/@ariessantoso/berawal-dari-airy-rooms-menjadi-airy-indonesia-cecd749915f7>

1. Perjanjian kerjasama Guest House Giya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms Syariah

Perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms Syariah dilakukan pada tahun 2017 tepatnya pada tanggal 14 Oktober 2017. Pada saat permulaan kerjasama dengan Airy Rooms itu Griya Loka hanya menyediakan 4 kamar saja untuk di jual di Airy Rooms Syariah. Setelah itu tahun 2018 tepatnya pada tanggal 8 Februari 2018 pihak Guest House Griya Loka Syariah menambahkan kuota kamarnya dari yang semula 4 kamar menjadi 27 kamar. Pada 14 february 2018 tamu Airy Rooms mulai aktif masuk untuk *reservasi*.

Untuk mendaftar menjadi mitra Airy Rooms Syariah terlebih dahulu harus mendaftar kan properti melalui *website* dan mengisi data-data berupa data pemilik properti, data informasi umum tentang properti, data detail properti, tipe kamar, serta fasilitas properti. Dengan detail data sebagai berikut:

1. Data pemilik propeti
  - a. Nama pemilik properti
  - b. Email pemilik properti
  - c. Nomor ponsel pemilik properti
2. Data informasi umum properti
  - a. Nama properti
  - b. Posisi pendaftar dalam properti
  - c. Tipe properti
  - d. Jumlah kamar pada properti
  - e. Fasilitas yang tersedia dalam properti
  - f. Lokasi properti
  - g. Alamat lengkap properti
3. Data detail properti
  - a. Model penjualan properti
  - b. Jumlah karyawan di properti

- c. Jumlah lantai properti
- d. Pembangunan properti
- e. Tahun renovasi terakhir
- f. Surat perizinan properti
- 4. Tipe kamar
  - a. Tipe kamar
- 5. Fasilitas properti
  - a. Layanan yang tersedia di properti
  - b. Fasilitas yang tersedia di properti
  - c. Lokasi terdekat dengan properti
  - d. Peraturan yang diterapkan di properti
  - e. Foto properti

Setelah pendaftaran properti melalui *website* lalu selanjutnya pihak Airy Rooms Syariah akan melakukan *verivikasi* dan survey properti serta penandatanganan kontrak perjanjian.

Dalam dunia bisnis perjanjian atau kontrak telah banyak digunakan orang, hampir semua kegiatan bisnis selalu diawali dengan adanya kontrak atau perjanjian. Perumusan perjanjian dirumuskan suatu persetujuan dengan nama dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Perumusan perjanjian tersebut maka terkandung unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:<sup>44</sup>

- a. Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulis
- f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian

Dapat disimpulkan bahwa akad atau Perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak, dan hak

---

<sup>44</sup> Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, ombak, 2013, hlm 3-4

bagi pihak lain atas prestasi tersebut, dengan atau tanpa melakukan kontraprestasi, kewajiban bagi salah satu pihak merupakan hak bagi pihak lain, begitu sebaliknya.<sup>45</sup>

Hubungan kerjasama perjanjian para pihak dalam kerjasama pengelolaan hotel pada hakikatnya tidak dapat di lepaskan dengan masalah keadilan. Perjanjian kerjasama sebagai wadah yang mempertemukan kepentingan satu pihak dengan pihak lain menuntut bentuk kepentingan yang adil. Untuk itu dalam kerjasama tersebut haruslah memuat hak dan kewajiban para pihak secara seimbang dan proporsional. Hubungan bisnis yang terjalin antara para pihak dalam perjanjian kerja sama pada umumnya bertujuan untuk saling bertukar kepentingan.

Kerjasama sangat di butuhkan dalam suatu kegiatan bisnis, untuk memperlancar kegiatan bisnisnya tersebut di butuhkan pihak lain untuk mempromosikan atau mengiklankan produk yang dihasilkan dalam bisnis yang di lakukan.

Dalam hal ini hotel tentunya memiliki tujuan. Secara umum tujuan perusahaan adalah mendapatkan laba dan mempertahankan perusahaannya dengan berbagai cara antara lain dengan meningkatkan penjualan kamarnya. Kondisi tersebut membuat pemasaran dibidang perhotelan akan mempunyai perencanaan strategi untuk menggaet konsumen potensialnya dan tentu mengarah pada kepuasan konsumen, hal ini akan menjadi fokus dalam manajemen pemasaran perhotelan, dengan penggunaan konsep pemasaran yang merupakan dasar pemikiran dalam mencapai tujuan hotel. Konsep pemasaran harus didasarkan pada kebutuhan dan keinginan konsumen sebagai dasar tujuan bisnis, memaksimalkan seluruh sumber daya organisasi untuk memuaskan

---

<sup>45</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (konsep, regulasi dan implemetasi)*, 2010, Gajah Mada University Press, yogyakarta, hlm 24

kebutuhan dan keinginan konsumen, mencapai tujuan organisasi dengan menciptakan kepuasan konsumen.<sup>46</sup>

Demikian sibuk, demikian kompleks, persaingan makin tajam, teknologi semakin canggih, globalisasi terjadi di segala bidang, dunia makin transparan yang apabila tidak di ikuti akan menyebabkan ketinggalan zama. Oleh sebab itu sekarang ini pola pemasaran hotel dituntut agar selalu berorientasi pada masa depan (*future priented*). Mereka harus jeli terhadap perubahan-perubahan yang selalu terjadi di masyarakat, terutama perubahan didalam:<sup>47</sup>

- teknologi produksi, komunikasi dan sebagainya
- selera konsumen
- kebiasaan masyarakat
- saluran distribusi

Dalam era *milenial* yang sekarang kita alami, sangat begitu membutuhkan suatu alat digital untuk mengenalkan suatu produk yang dihasilkan dalam usahanya, Melalui dunia online misalnya. Dengan media online sangat cepat sekali masyarakat luas akan bisa mengakses dan mengetahui apa yang kita *post* di media. Dengan modal yang sedikit kita akan mendapat *profit* yang banyak dibandingkan dengan menggunakan media yang manual. Dengan media manual akan lebih banyak pembisnis mengeluarkan *budget* untuk operasional pemasaran bisnis yang dijalankan.

*E-Commerce* merupakan satu set dinamis teknologi, aplikasi dan proses bisnis yang menghubungkan perusahaan, konsumen, dan komunitas tertentu melalui transaksi elektronik dan

---

<sup>46</sup> Agung Permana Budi, *Manajemen Marketing Perhotelan*, 2013, Yogyakarta, CV Andi offset, hlm 2

<sup>47</sup> Agung Permana Budi, *Manajemen Marketing Perhotelan*, 2013, Yogyakarta, CV Andi offset, hlm 109



perdagangan, pelayanan, dan informasi yang di lakukan secara elektronik.<sup>48</sup>

Menurut Turban *et al.* (2000) dalam buku *Islamic Marketing Management* menyebutkan bahwa perusahaan *e-commerce* dapat di klasifikasikan berdasarkan karakteristik transaksi menjadi enam, yaitu *Business to Business* (B2B), *Business to Consumer* (B2C), *Consumer to Consumer* (C2C), *Consumer to Business* (C2B), *Nonbusiness Elektronik Commerce*, Dan *Intrabusiness Elektronik Commerce*.<sup>49</sup>

1. *Business to Business* (B2B) meliputi transaksi *inter-organization system* (IOS) dan transaksi pasar elektronik (*elektronik market transaction*) antar organisasi. Hingga kini, B2B menjadi praktek *e-business* paling dominan.
2. *Business to Consumer* (B2C), merupakan transaksi ritel dengan pembeli individual
3. *Consumer to Consumer* (C2C), merupakan konsumen yang menjual produk secara langsung kepada konsumen lain.
4. *Consumer to Business* (C2B), merupakan individu yang menjual produk kepada suatu organisasi atau perusahaan, serta individu yang mencari penjual, bertransaksi dengan penjual, dan melakukan transaksi.
5. *Nonbusiness Elektronik Commerce*, merupakan institusi non bisnis yang meliputi lembaga pendidikan, organisasi keagamaan, organisasi sosial, dan instansi pemerintahan.
6. *Intrabusiness Elektronik Commerce*, Merupakan semua aktifitas internal organisasi yang dilakukan melalui internet yang meliputi pertukaran barang, jasa, atau informasi. Aktifitas

---

<sup>48</sup> Agung Permana Budi, *Manajemen Marketing Perhotelan*, 2013, Yogyakarta, CV Andi offset, hlm 21

<sup>49</sup> Veithzal Rivai Zianal, *Islamic Marketing Manajemen*, 2017, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm 482

internal yang di maksud mulai dari penjual produk korporat kepada karyawan hingga aktifitas pelatihan online.

Dalam hal ini, untuk memperluas segmen pemasaran dan informasi tentang produk yang bisa di akses calon konsumen kapan pun dan dimanapun selama 24 jam, Guest House Griya Loka Syariah Semarang memakai akun *website* dan kerjasama dengan salah satu perusahaan penyedia jasa yang melakukan aktifitas kerjanya menggunakan produk digital yaitu perusahaan Airy Rooms.

Perjanjian bisnis yang dilakukan pihak hotel atau Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan VHO (*Virtual Hotel Operator*) Airy Rooms Syariah untuk mempromosikan atau menjualkan kamar-kamarnya. Airy Rooms Syariah yaitu perusahaan penyedia jasa penjualan kamar dimana VHO tersebut bermitra dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang untuk mengelola dan menjualkan kamar hotelnya.

Di Indonesia pengelolaan hotel khususnya hotel bintang tiga, empat, dan lima biasanya menggunakan manajemen hotel jaringan nasional karena pemilik (*owner*) sebagai pemodal biasanya tidak memiliki *skil* manajemen perhotelan dan *networking* yang cukup. Penggunaan manajemen hotel jaringan nasional ini biasanya tentu menggunakan kontrak atau perjanjian seperti *franchise*, *lisense manajemen* bantuan teknik dan lain-lain. Dalam kontrak tersebut di jelaskan mengenai siapa yang bertanggung jawab mengelola manajemen hotel tersebut, jangka waktu, biaya, pilihan hukum jika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak serta hak dan kewajiban para pihak.<sup>50</sup>

Kerjasama Guest House Griya Loka Syariah dengan Airy Rooms Syariah ini menggunakan prinsip *franchise*, dimana Guest

---

<sup>50</sup> Agung Nugraha, *pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam pengelolaan hotel antara sofyan hotel dengan saka hotel*, Hlm 1

House Griya Loka Syariah sebagai penyedia modal atau pemilik hotel bekerjasama dengan Airy Rooms Syariah sebagai pihak yang akan menjualkan kamar-kamar di Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan konsekuensi *design* kamar tamu Airy akan di *disign* dengan merek Airy Rooms, dan pihak Airy Rooms bertanggung jawab untuk mengatur Guest House Griya Loka Syariah Semarang.

Bisnis dengan waralaba merupakan suatu aktifitas usaha dari pengusaha kecil yang ada di Indonesia agar dapat berkembang dengan menggunakan teknologi, kemasan, manajemen pelayanan, merek dagang, atau jasa pihak lain dengan membayar sejumlah *royalty* berdasarkan lisensi waralaba. Cukup dengan menyediakan modal kemitraan usaha *franchise* telah mendapatkan pelatihan keterampilan usaha dari pihak *franchisor* dan mendapatkan hak usaha yang sama dengan *franchisor*.

Asosiasi *franchise* Indonesia (AFI) menyatakan bahwa waralaba ialah suatu sistem pendistribusian barang atau jasa kepada pelanggan terakhir, dimana pemilik merek (*franchisor*) memberikan hak kepada individu atau perusahaan untuk melaksanakan bisnis dengan merek, nama, sistem, prosedur dan cara-cara yang telah ditetapkan sebelumnya dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 tentang waralaba menyatakan bahwa waralaba adalah perikatan dimana salah satu pihak diberikan hak memanfaatkan dan atau menggunakan hak dari kekayaan intelektual (HAKI) atau penemuan, atau ciri khas usaha yang dimiliki pihak lain dengan suatu imbalan berdasarkan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak lain tersebut dalam rangka penyediaan dan atau penjualan barang atau jasa, menurut (pidato pengukuhan guru besar dalam ilmu manajemen, Sudarmiati, dengan judul

*praktik bisnis waralaba (franchise) di indonesia, peluang usaha dan infestasi).*<sup>51</sup>

Seperti yang tertera didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 Tentang waralaba (*Franchise*).<sup>52</sup>

1. Waralaba/*Franchise*) adalah hak khusus yang dimiliki oleh orang perseorangan atau badan usaha terhadap sistem bisnis dengan ciri khas usaha dalam rangka memasarkan barang dan atau jasa yang telah terbukti berhasil dan dapat dimanfaatkan dan atau digunakan oleh pihak lain berdasarkan perjanjian waralaba.
2. Pemberi Waralaba adalah orang perseorangan atau badan usaha yang memberikan hak untuk memanfaatkan dan atau menggunakan Waralaba yang dimilikinya kepada Penerima Waralaba.
3. Penerima Waralaba adalah orang perseorangan atau badan usaha yang diberikan hak oleh Pemberi Waralaba untuk memanfaatkan dan atau menggunakan Waralaba yang dimiliki Pemberi Waralaba.

Perjanjian bisnis antara Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms syariah ini bisa di katakan dengan perjanjian jenis waralaba atau (*franchise*) karena dalam perjanjian tersebut menunjukkan adanya persamaan dalam ciri-ciri kriteria bisnis yang di sebutkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba yaitu disebutkan bahwa:

Pemberi Waralaba wajib memberikan pembinaan dalam bentuk pelatihan, bimbingan operasional manajemen, pemasaran,

---

<sup>51</sup> Inas Fahmiah, Moh Idin Gufron, *konsep Waralaba Prespektif Ekonomi Islam*. Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah. Vol. 3 No.1 Januari 2019, hal.133-134

<sup>52</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba pasal 1 ayat 1-3

penelitian, dan pengembangan kepada penerima Waralaba secara berkesinambungan.<sup>53</sup>

Ketentuan di atas sama dengan pelaksanaan perjanjian antara Guest House Griya Loka syariah dengan Airy Rooms, yaitu pemberi waralaba atau Airy akan memberi pelatihan kepada staf di mitra hotelnya untuk memberi pelatihan *skill* terkait dengan pelayanan atau materi yang dibutuhkan dalam pengelolaan hotel.<sup>54</sup>

Kaitannya dalam perjanjian bisnis tentu adanya hak dan kewajiban, yaitu ada hak bagi salah satu pihak tentu ada kewajiban bagi pihak lain. Apapun yang sudah di sepakati dalam perjanjian yang menyangkut tentang hak dan kewajiban harus di laksanakan. Mulai dengan pelayanan, dan manajemen yang di terapkan dalam operasional yang di tetapkan dalam hotel dan perjanjian yang bersangkutan.

Dari namanya yaitu Guest House Griya Loka Syariah, tentu penerapannya juga dengan konsep syariah, dan juga berkerjasamanya dengan VHO Airy Rooms Syariah yang menerapkan aturan berupa adanya larangan *check-in* bagi tamu yang tidak muhrim untuk *check-in* dalam satu kamar.

Di dalam aplikasi Airy rooms syariah sudah tertera bahwa ada larangan tersebut dan aturan bahwa tidak ada *refund* (pengembalian), apabila ada salah satu konsumen yang melakukan pemesanan melalui aplikasi Airy Rooms Syariah dan telah selesai melakukan *verifikasi*, dalam arti konsumen tersebut sudah melakukan pembayaran, pada saat *check-in* di Guest House Griya Loka Syariah pihak resepsionis berhak menolak dan uang yang sudah berhasil dibayarkan tadi tidak akan dikembalikan atau tidak akan mendapatkan *refund* karena sudah konsekuensi dari aturan yang di terapkan. Hal ini sering terjadi di Guest Huse Griya Loka

---

<sup>53</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba pasal 8

<sup>54</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

Syariah bahwa Griya Loka dilarang untuk menerima tamu yang bukan muhrim.<sup>55</sup>

Dalam perkembangan perekonomian saat ini sangat pesat dengan adanya halal *life style*, yaitu adanya sistem kehalalan dalam suatu kegiatan bisnis. Dalam suatu kegiatan bisnis yang harus menggunakan sistem halal. Sama halnya dengan Guest House Griya Loka Syariah yang menggunakan sistem syariah, dimana ada larangan bagi tamu yang tidak mahram untuk *cek-in* dalam satu kamar. Maka pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang berhak menolak tamu tersebut.

Perjanjian bisnis yang dilakukan antara Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms ini sejak tahun 2018 awal hingga saat ini. “kerja sama antara Guest House dengan Airy ini dilakukan sejak awal tahun 2018” ujar bapak Janwar Hidayat sebagai penjaga hotel di Griya Loka yang bekerja pada bagian resepsionis.<sup>56</sup>

## 2. Sistem Kerja Sama Guest House Griya Loka Syariah Semarang Dengan VHO Airy Rooms Syariah

Perjanjian kerjasama sebagai wadah yang memepertemukan kepentingan satu pihak dengan pihak lain menuntut bentuk kepentingan yang adil. Untuk itu dalam kerjasama tersebut haruslah memuat hak dan kewajiban para pihak secara seimbang dan proporsional. Hubungan bisnis yang terjalin antara para pihak dalam perjanjian kerjasama pada umumnya bertujuan untuk saling bertukar kepentingan.

Pada dasarnya perjanjian kerjasama merupakan perjanjian *equitability* dengan unsur *justice* serta *fairnes*. Maka *equitability* menunjukkan suatu hubungan kesetaraan, tidak berat sebelah dan adil antara hak dan kewajiban. Dalam perjanjian terdapat

---

<sup>55</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

<sup>56</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya.<sup>57</sup>

Berikut hak dan kewajiban Airy Rooms dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang.

#### A. Hak Dan Kewajiban Griya Loka Semarang

##### 1) Hak

###### - Menerima *Fee* Dari *Customer*

Setiap *customer* yang memesan melalui aplikasi Airy Rooms, pembayaran yang dilakukan oleh *customer* sebelum melakukan *check-in* dibayarkan kepada Airy Rooms sesuai metode pembayaran yang dipilih oleh *customer* yaitu melalui berbagai pilihan transfer bank atau indomart. Setelah *customer* sukses melakukan pembayaran, maka uang akan masuk ke pihak Airy, maka pihak Airy berhak memberikan *fee* kepada Guest House Griya Loka Syariah Semarang sesuai perjanjian bagi hasil yang disepakati di dalam perjanjian.

###### - Memperpanjang Perjanjian

Guest house Griya Loka Syariah Semarang berhak untuk memperpanjang Perjanjian, perpanjangan perjanjian di lakukan setiap satu tahun sekali pembaruan. Seperti penjelasan bapak munir saat wawancara dengan beliau: “perpanjangan perjanjian dilakukan setiap satu tahun” penjelasan bapak Munir sebagai penjaga Guest House Griya Loka Syariah Semarang.<sup>58</sup>

###### - Mendapatkan pelatihan dari Airy Rooms Syariah

Airy memiliki program untuk mengadakan pelatihan bagi pegawai mitra untuk meningkatkan kualitas SDM.

---

<sup>57</sup> Agung Nugraha, *pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam pengelolaan hotel antara sofyan hotel dengan saka hotel*, Hlm 8

<sup>58</sup> Wawancara Ibu Mamik sebagai manajer di Gues House, pada 04 April 2019

Pelatihan di lakukan tidak terjadwal setiap tahun atau setiap bulann. “Airy Rooms melakukan pelatihan bagi pegawai Gues House Griya Loka Syariah Semarang yang dilakukan bersama dengan mitra lainnya yang dulu di lakukan di daerah semarang, tapi saya tidak ikut pada waktu itu, yang ikut bapak ahmad ”penjelasan bapak Munir.<sup>59</sup>

## 2) Kewajiban

- Memenuhi fasilitas kamar Airy Rooms

Untuk kerjasama Airy maka mitra harus melengkapi standar fasilitas yang ditentukan Airy berupa AC, TV layar datar, Heater, dan springbed, Wi-Fi.

- Memberikan fasilitas kamar Airy dengan baik

Fasilitas yang diberikan Airy kepada *customernya* sangat komplit demi menjamin kenyamanan pelanggannya. Fasilitas lain yang harus ada selain yang di sebutkan di atas yaitu air minum dan snack gratis setiap hari, peralatan mandi, serta kamar disign versi Airy Rooms.

Resepsionis Guest House Griya Loka Syariah Semarang wajib memberikan fasilitas tersebut bagi tamu yang boking melalui aplikasi Airy Rooms. Akan tetapi, resepsionis kadang belum melakukan kewajiban tersebut, sering tamu Airy Rooms tidak mendapatkan fasilitas itu dengan alasan bahwa resepsionis sedang malas untuk melalukannya.<sup>60</sup>

- Menjaga fasilitas kamar

Penjaga atau pekerja hotel juga harus menjaga fasilitas kamar demi kenyamanan pelanggan selanjutnya.

---

<sup>59</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

<sup>60</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019



Penjaga selalu mengecek barang-barang yang ada dikamar apakah barang mengalami kerusakan atau tidak. Jika mengalami kerusakan maka tamu wajib mengganti kerugian.

Dengan menjaga fasilitas tersebut, akan mempengaruhi pendapatan rating yang diberikan tamu kepada Airy. Jadi pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang harus menjaga fasilitas dengan baik demi kenyamanan pelanggan. Karena *rating* yang diberikan pelanggan tentunya menilai dari segi fasilitas dan pelayanannya.<sup>61</sup>

Sebagai pedoman untuk mengetahui tingkat kepuasan yang dirasakan pelanggan, sebuah perusahaan barang maupun jasa harus melihat kinerja perusahaannya yang berkaitan dengan beberapa hal berikut.<sup>62</sup>

a. Sifat jujur dan benar

Semua perusahaan harus menanamkan sifat jujur kepada seluruh personal yang terlibat dalam perusahaan tersebut termasuk kepada pelanggan. Hal tersebut berdasarkan sabda Rasulullah saw. Dalam hadis berikut.

*“muslim itu adalah saudara muslim tidak boleh bagi seorang muslim, apabila ia berdagang dengan saudaranya dan menemukan cacat, kecuali diterangkannya.” (HR.Ahmad dan Tabrani).*

b. Sifat amanah

Amanah berarti tidak mengambil sesuatu melebihi haknya dan tidak mengurangi hak orang lain, serta mengembalikan hak apapun kepada pemiliknya.

---

<sup>61</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

<sup>62</sup> Veithzal Rivai Zianal, *Islamic Marketing Manajement, 2017, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm 173-174*

- Brand mitra akan di ganti dengan brand Airy Rooms  
Setelah kerjasama dengan Airy Rooms, maka brand hotel akan tersingkirkan dan diganti dengan brand Airy dengan simbol di depan hotel akan di pasang neon yang berlambang Airy Rooms, serta *design* kamar Airy yang akan diganti dengan klambu warna biru di kasurnya dan atribut bantal Airy Room di kamar Airy.
- Menggaji karyawan Guest House Griya Loka Syariah Semarang  
Guest House Griya Loka Syariah wajib menggaji karyawan walaupun hotel sudah kerjasama dan dimanage oleh Airy Rooms.

c. Hak Dan Kewajiban Airy Rooms Syariah

1) Hak

- Mendapatkan *fee* dari *customer*  
Setiap *customer* yang memesan melalui aplikasi Airy Rooms, pembayaran yang dilakukan oleh customer sebelum melakukan *cek-in* dibayarkan kepada Airy sesuai metode pembayraan yang dipilih oleh *customer* yaitu melalui berbagai pilihan transfer bank atau indomart. Setelah *customer* sukses melakukan pembayaran, maka uang akan masuk ke pihak Airy Rooms, maka pihak Airy Rooms berhak mendapatkan *fee* seteah perhitungan *fee* dibagi dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang sesuai perjanjian bagi hasil yang disepakati di dalam perjanjian.
- Mengganti *brand* mitra dengan Airy Rooms  
Setelah kerjasama dengan Airy Rooms, maka brand hotel akan tersingkirkan dan di ganti dengan brand Airy dengan simbol di depan hotel dan dipasang neon yang berlambang Airy Rooms, serta *design* kamar Airy Roms

yang akan diganti dengan klambu warna biru di kasurnya dan atribut bantal Airy Room di kamar Airy.

## 2) Kewajiban

- Memanage hotel  
Airy Rooms berkewajiban untuk memanage hotel berupa mengatur dan memasarkan kamar yang ada di hotel.
- Memasarkan kamar hotel  
Airy wajib mempromosikan kamar hotel melalui aplikasi atau *website* yang digunakan untuk memesan kamar.  
Banyak metode pemasaran yang digunakan, yaitu berupa banyak promo yang dikeluarkan Airy Rooms sehingga pelanggan lebih tertarik dengan memesan kamar melalui Airy Rooms.
- Memeberikan fee pada mitra  
Suatu bisnis dilakukan untuk mendapatkan fee atau penghasilan, maka griya loka berhak menerima bagi hasil dari tamu yang memesan melalui Airy.
- Memberikan pelatihan kepada mitranya  
Airy memiliki program untuk mengadakan pelatihan bagi pegawai mitra untuk meningkatkan kualitas SDM. Pelatihan tersebut tidak terjadwal setiap tahun atau setiap bulann.  
“Airy Rooms melakukan pelatihan bagi pegawai Guest House Griya Loka yang dilakukan bersama dengan mitra lainnya yang dulu dilakukan di daerah Semarang, tapi saya tidak ikut pada waktu itu, yang ikut bapak ahmad” penjelasan bapak Munir.<sup>63</sup>
- Mengecek fasilitas hotel tiap bulan

---

<sup>63</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

Untuk menjaga kenyamanan pelanggan, maka pihak Airy juga melakukan pengecekan fasilitas ke hotel apakah masih layak dan masih mengikuti standart Airy atau tidak.

- Memberikan stok *snack* dan air minum

Airy wajib mengirimkan stok makanan snack dan air minum, stok yang Airy kirimkan dilakukan setiap sebulan sekali.

“stok *snack* dan air inum dikirim Airy setiap bulan sekali” seperti penjelasan yang dikemukakan oleh bapak munir.<sup>64</sup>

### 3. Mekanisme Pemesanan Kamar Di Guest House Griya Loka Semarang

Jenis atau tipe kamar yang bisa dipesan di Guest House Griya Loka Syariah yaitu tipe *single room* 125,140 dan *double room* 160, serta *double room* 180 .<sup>65</sup>

Tipe Kamar	<i>Single</i> 125	<i>Single</i> 140	<i>Double</i> 160	<i>Double</i> 180
1.	Rp125.000/ malam	Rp140.000/ Malam	Rp160.000/ malam	Rp180.000/ malam
2.	Rp1.250.00 0/ bulan	Rp1.400.000/ bulan	Rp1.600.000 / bulan	Rp1.800.00 0/ bulan

<sup>64</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

<sup>65</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

a. *Booking Manual*

*Booking* manual atau sistem pemesanan yang dilakukan secara langsung di lokasi, yang dilayani oleh penjaga hotel atau resepsionis di Guest House Griya Loka syariah Semarang.

Resepsionis di Guest House Griya Loka Semarang ada 2 yaitu Bapak Janwar Hidayat dan Bapak Munir. *Booking* manual bisa dilakukan dengan cara datang langsung ke Guest House Griya Loka Syariah Semarang dan bisa dikonfirmasi ke resepsionis atau penjaga dan pembayaran dilakukan pada saat itu juga dan memilih jenis atau tipe kamar yang akan dipilih seperti daftar tipe dan harga yang ada di atas. Atau jika tamu booking untuk hari yang akan datang, maka penyewa kamar harus disertai dengan pembayaran *Down Payment* (DP) sebesar 50 %, jika belum ada *Down Payment* (DP) maka pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang tidak akan melakukan *reservasi* kamar. Jika sudah melakukan *Down Payment* (DP) maka pelunasan pembayaran dilakukan pada h-1 sebelum melakukan *cek-in*. Tamu juga harus menyerahkan bukti kartu identitas asli berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk) asli kepada resepsionis Guest House Griya Loka Syariah Semarang untuk keperluan dokumentasi tamu pengunjung.

Untuk waktu melakukan *check-in*, tamu akan dibatasi waktu yaitu batasnya hanya sampai dengan jam 23.00 WIB. Dan waktu awal untuk *check-in* pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang memberi waktu dari jam 14.00 WIB. Artinya, penyewa kamar diberikan waktu selama 8 jam yaitu dari jam 14.00 sampai dengan jam 23.00 WIB. Sedangkan waktu *check-out* yaitu pada jam 12.00 WIB. Jika tamu akan melakukan perpanjangan *check-out* hanya bisa dilakukan atas persetujuan Manajemen Guest House Griya Loka Syariah

Semarang, dan harus melakukan konfirmasi paling lambat 2 jam sebelum batas waktu *check-out*.

Selama dalam penginapan Guest House Griya Loka Syariah Semarang peraturan yang harus ditaati selama di dalam Guest House Griya Loka syariah Semarang yaitu:

- a. Dilarang membawa binatang peliharaan
- b. Dilarang merokok didalam kamar
- c. Dilarang membawa tamu kedalam kamar, karena Guest House Griya Loka syariah sudah menyediakan ruang tamu untuk digunakan sewajarnya
- d. Dilarang melakukan kegiatan masal politik, keagamaan, dan perdukunan di dalam atau di area Guest House Griya Loka Syariah Semarang
- e. Selama tinggal di Guest House Griya Loka Syariah Semarang dilarang untuk membawa ataupun mengkonsumsi narkoba dan minum-minuman keras atau beralkohol
- f. Dilarang membuat kegaduhan atau menghidupkan radio, tv dan alat musik serta penguat suara terlalu keras, sehingga mengganggu tamu lain atau tetangga setempat
- g. Dilarang menempel sesuatu atau mencoret-coret dinding dan perabotan inventaris Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan apapun.
- h. Dilarang membawa keluar atau memindahkan perabotan inventaris Guest House Griya Loka syariah Semarang
- i. Dapur, kompor, peralatan masak harus dibersihkan kembali setelah selesai digunakan
- j. Manajemen Guest House Griya Loka syariah Semarang tidak bertanggung jawab atas kehilangan ataupun kerusakan barang milik penyewa atau tamu

- k. Jika tamu diketahui telah merusak barang inventaris Guest House Griya Loka Syariah Semarang maka wajib mengganti dan memperbaiki kerusakan tersebut
- l. Pembayaran yang sudah dibayarkan tidak bisa dikembalikan
- m. Untuk kamar tipe *single* hanya bisa digunakan untuk 1 orang dan tipe *double* 2 orang, apabila di isi lebih dari ketentuan diatas maka akan dikenakan biaya sebagai berikut.
- Tamu kos bulanan: biaya tambahan sebesar Rp. 500.000 ,- per orang
  - Tamu harian: biaya tambahan sebesar Rp. 75.000,- per orang atau hari kecuali balita
- n. Listrik untuk tamu kos bulanan bayar sendiri
- o. Untuk tamu kos bulanan wajib memberiksn konfirmasi apakah melanjutkan sewa bulan selanjutnya atau tidak, konfirmasi minimal 3 hari sebelum batas waktu sewa berakhir, dan membayar lunas uang seewa selama satu bulan penuh sehari sebelum masa sewa berakhir
- p. Keterlambatan pembayaran uang sewa akan dikenakan denda sebesar Rp. 50.000,-/per hari
- q. Demi keamanan dan ketertiban bersama gerbang depan akam di tutup dan dikunci pada jam 23.00 WIB
- *Late check out*
    - Sampai dengan pukul 16.00WIB akan dikenakan *charge* sebesar 50%
    - Lebih dari pukul 16.00 WIB akan dikenakan *charge* sebesar 100%
  - *Early check in*
    - .....- 05.00 dikenakan *charge* sebesar 100%
    - 05.00 – 10.00 dikenaan *charge* sebesar 50%

- 10.00 – 12.00 dikenakan *charge* sebesar 25%

Pemesanan kamar hotel melalui *booking* manual akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dibandingkan dengan *booking* melalui palikais Airy Rooms Syariah. Pemesanan atau *booking* manual hanya kan mendaptkan fasilitas umum seperti biasanya yaitu tv, springbad sesuai kamar tipe yang dipilih, dan kamar mandi dalam saja, dan mengenai soal harga akan mendapatkan harga sesuai ketetapan Guest House Griya Loka Syariah Semarang tanpa ada *discount* dan lain-lain. Akan tetapi jika *customer* melakukan booking kamar melalui Aplikasi Airy Rooms Syariah akan mendapatkan fasilitas tambahan berupa *snack* dan air Minum gratis dari Airy, serta dalam pemesanan melalui Airy akan mendapatkan *discount* pada waktu-waktu tertentu.

b. Melalui Aplikasi Airy Rooms

Zaman *milenial* pada saat ini sangat dimudahkan dalam melakukan apa saja, hanya dengan duduk dan memegang *handphone* pun sudah bisa melakukan apa yang kita inginkan. Zaman dimana bisa melakukan apa saja dengan digital.

Manajemen pemasaran yang dilakukan pada zaman *milenial* ini sering kali dimudahkan dengan adanya produk digital yang bisa kita manfaatkan. Perkembangan internet adalah faktor pendorong perkembangan *e-commerce*. Internet merupakan jaringan global yang menyatukan jaringan komputer diseluruh dunia yang memungkinkan terjadinya komunikasi antara satu dengan yang lain di seluruh dunia. Pengguna internet dalam rangka memasarkan produk barang atau jasa menjadi semakin marak. Hal in tidaklah aneh, mengingat potensi yang diberikan *e-commerce* sangatlah menggiurkan. Potensi yang dimaksud misalnya *segmen* pasar yang semakin luas dan informasi tetnag produk yang bisa di akses calon konsumen kapan pun selama 24



jam. Dengan melakukan bisnis *on-line* perusahaan dapat menekan biaya yang harus dikeluarkan untuk keperluan pengiriman informasi. Proses transaksi yang berlangsung secara cepat juga mengakibatkan meningkatkan produktivitas perusahaan.<sup>66</sup>

Airy Rooms merupakan *Accommodation Network Orchestrator* (ANO) yang bermitra dengan berbagai hotel *budget* terbaik di seluruh Indonesia. Didukung dengan teknologi terkini, Airy Rooms memberikan pengalaman menginap terbaik dengan harga terjangkau.

Selain menyediakan fasilitas dan pelayanan penginapan, makan dan minum serta jasa-jasa lainnya, pada intinya hotel harus mengetahui apa yang menjadi kebutuhan dan keinginan pelanggan. Menyadari hal tersebut, betapa pentingnya usaha pemahaman faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan pelanggan untuk mencapai keberhasilan pemasaran.

Airy rooms menjamin kenyamanan para pelanggan, untuk tamu Airy Rooms yang memesan dengan kategori *standard* akan mendapatkan fasilitas berupa:

1. Tempat tidur bersih
2. Wifi gratis
3. Tv layar datar
4. Ac
5. Air hangat
6. Perlengkapan mandi
7. Air minum gratis

Sedangkan kategori ECO akan mendapatkan fasilitas berupa:

1. Tempat tidur bersih
2. Wifi gratis

---

<sup>66</sup> Agung Permana Budi, *Manajemen Marketing Perhotelan*, 2013, Yogyakarta, CV Andi Offset, hlm 21

3. Tv biasa
4. Ac
5. Perlengkapan mandi
6. Air minum gratis

Perbedaan fasilitasnya hanya pada kategori *standard* yang mendapatkan fasilitas heater dan tv layar datar, sedangkan di kategori ECO tidak mendapatkan fasilitas heater dan tv biasa.

4 langkah cara mudah memesan kamar melalui aplikasi Airy Rooms yaitu:

1. Pilih kamar Airy yang kamu inginkan,  
Sudah tersedia 1000+ kamar yang tersebar di Indonesia, didalam aplikasi akan disediakan pilihan hotel mana yang akan di pilih, di situ akan tertera tempat, jenis kamar, fasilitas, dan harganya.
2. Pesan kamar yang kamu pilih dan lakukan pembayaran.  
Dengan memesan kamar tersebut, maka otomatis *customer* akan dikenai biaya *prebooking* kamar, pihak Airy Rooms akan memberi waktu pembayaran selama 1 jam 30 menit, jika pada waktu yang ditentukan dan *customer* belum juga melakukan pembayaran, maka otomatis pemesanan kamar hotel akan dibatalkan oleh pihak Airy.
3. Voucher Airy Rooms akan dikirim melalui *E-mail*,  
Voucher Airy Rooms akan di kirim setelah tamu melakukan pembayaran dan diterima pihak Airy. Pada saat akan melakukan pemesanan, *customer* akan di anjurkan mengisi alamat *e-mail* yang nantinya akan digunakan untuk mengirimkan *voucher* setelah *customer* melakukan pembayaran dan telah diterima oleh pihak Airy Rooms. Voucher tersebut berisi Alamat lengkap hotel yang tadinya dipesan oleh *customer*.

4. Lakukan chek-in di hotel yang kamu pilih,

Setelah proses yang dilakukan diatas, customer bisa langsung menuju hotel atau kamar yang dipesan untuk *check-in*.

Kaitannya dengan hotel syariah, di haruskan untuk tidak melakukan *check-in* bagi tamu yang tidak mahram. Dan di haruskan untuk membawa surat atau bukti berupa Kartu Keluarga dan KTP untuk menunjukkan identitasnya, Serta menyerahkan bukti pembayaran atau *voucher* yang dikirim melalui *e-mail* oleh Airy Rooms. Jika memang tamu diperkenankan untuk *check-in* maka pelayan akan memberikan kunci dan mengantarkan ke kamar yang dituju.

4. Mekanisme Bagi Hasil Kerjasama Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms Syariah

Tujuan utama bisnis yaitu untuk mendapatkan *profit* atau keuntungan, penentuan bagi hasil dalam bisnis biasanya sudah di sepakati di awal perjanjian. Setiap perjanjian yang mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban yaitu salah satunya pembagian bagi hasil.

Guest House Griya Loka Syariah dengan Airy ini menyepakati untuk membagi hasilnya dengan Airy sebanyak 10% setiap ada tamu *check-in*. Mekanisme pembagian bagi hasil sudah bersih dan tidak diambil untuk biaya lainnya lagi. Setiap orang *check-in* melalui Airy Rooms, maka harga *check-in* sudah mengikuti penentuan harga Airy, lain lagi dengan harga *check-in* langsung melalui hotel, jika *check-in* melalui aplikasi Airy Rooms akan mendapatkan *discount* dari promo-promo yang dikeluarkan oleh Airy Rooms, akan tetapi pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang sudah menentukan patokan harganya, lalu harga di ubah lagi memalalui kebijakan Airy Rooms.

Bagi hasil sebesar 10% diambil dari harga patokan yang di keluarkan Guest House Griya Loka Syariah per kamarnya. Lalu, penentuan penghasilan perharinya bisa di kalikan berapa kamar yang terjual. Pihak Airy menyetorkan uang ke pihak hotel dilakukan kurang lebih 1-3 hari setelah tamu *check-in*.

“Bagi hasil kerjasama Airy dengan Guest House Griya Loka sebesar 10% setiap kamar dan setiap satu kali ada tamu yang *cek-in*” kata bapak Muhammad Munir.<sup>67</sup>

Memang dengan sistem online akan mudah terjangkau oleh siapapun akan mempermudah memperkenalkan produk yang di hasilkan, kaitannya dengan kamar hotel yang diperjual belikan oleh Airy Rooms dengan sistem online ini mempercepat lakunya kamar-kamar yang disediakan di Guest House Griya Loka Syariah. Prospek yang dihasilkan kini semakin meningkat. Buktinya pada empat hari yaitu pada tanggal 10-13 Juli 2019 kamar hotel sudah terjual kurang lebih 40 kamar. Yaitu:

1. Pada tanggal 10 terjual 12 kamar
2. Tanggal 11 terjual 11 kamar
3. Tanggal 12 terjual 8 kamar
4. Tanggal 13 terjual 7 kamar

Total 38 kamar yang terjual dalam 4 hari.

Memang ada perubahan setelah adanya kerjasama dengan Airy Rooms, Guest House Griya Loka syariah semakin ramai dan kamar cepat laku terjual.

5. Berakhirnya perjanjian kerjasama Guest House Griya Loka Syariah dengan Airy Rooms Syariah.

Dalam kontek hukum Islam, perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi tiga hal sebagai berikut:<sup>68</sup>

- a. Berakhirnya masa berlaku akad atau perjanjian

---

<sup>67</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

<sup>68</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (konsep, regulasi dan implemetasi)*, 2010, Gajah Mada University Pressrt, yogyakarta, hlm 37-38

Biasanya dalam sebuah perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian di tentukan lain oleh para pihak.

- Di batalkan oleh pihak-pihak yang berakad

Hal ini biasanya terjadi jika ada salah satu pihak yang melanggar ketentuan perjanjian, atau salah satu pihak mengetahui jika dalam perbuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan. Kekhilafan bisa menyangkut objek perjanjian (*error in objecto*), maupun mengenai orangnya (*error in persona*).

- Salah satu pihak meninggal dunia

Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu, katakanlah dalam bentuk uang atau barang maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya. Sebagai contohnya ketika orang yang membuat perjanjian pinjam uang, kemudian meninggal dunia maka kewajiban untuk mengembalikan hutang menjadi kewajiban ahli waris.

Pasal 1381 KUH Perdata di sebutkan beberapa cara untuk berakhirnya suatu perjanjian:<sup>69</sup>

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai di sertai dengan penitipan
3. Pembaharuan hutang
4. Perjumpaan hutang
5. Percampuran hutang
6. Pembebasan hutang
7. Musnahnya benda yang terhutang
8. Pembatalan

---

<sup>69</sup> Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, yogyakarta, ombak, 2013, hlm 23

9. Berlakunya syarat batal

10. Kadaluarsa.

Menurut Subekti (2010: 152) yang di terangkan di buku hukum perikatan dan ditulis oleh I Ketut Eka Setiawan, perincian yang di sebutkan dalam pasal 1381 KUH Perdata tidaklah lengkap karena melupakan hapusnya perikatan akibat lewatnya ketetapan waktu dalam suatu perjanjian.<sup>70</sup>

Kesepakatan Kotrak kerjasama biasanya di lakukan di awal, mengenai berakhirnya kontrak kerjasama Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms Syariah ini sudah ada kesepakatan waktu yang disepakati yaitu selama satu tahun. Dalam kurun waktu tersebut kedua belah pihak wajib melakukan semua hak dan kewajiban harus dilakukan seperti yang disepakati pada awal perjanjian. Setelah habis waktu perjanjian, pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang berhak untuk memperpanjang perjanjian yang akan berlangsung pada periode satu tahun kedepan.<sup>71</sup>

Kecuali jika dalam masa perjajian kerjasama ini salah satu pihak melakukan sesuatu yang menyebabkan berakhirnya perjanjian (*wanprestasi*), maka perjanjian berhak untuk di batalkan atau di akhiri di masa perjalan perjanjian.

Selain itu, jika pihak Guest House Griya Loka Syariah melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan perjanjian maka pihak Airy akan melakukan tindakan yang dinamakan dengan Eskalasi, Eskalasi yaitu tindakan lebih lanjut yang akan Airy lakukan untuk menindaklanjuti hal yang tidak diinginkan atau tidak sesuai kepada tim terkait Airy untuk dibantu proses solusi terbaik.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> I Ketut Eka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm 132

<sup>71</sup> Wawancara Bapak Munir sebagai Resepsionis di Gues House, pada 04 April 2019

<sup>72</sup> Wawancara dengan Fitri sebagai admin livechat Airy, 6 Agustus 2019. 17:19

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak debitur maupun kreditur. Akan tetapi dalam praktik kadang-kadang debitur tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dan inilah yang disebut dengan “*wanprestasi*”. Perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda yang berarti “prestasi buruk” menurut (Subekti,1967:45) di buku perikatan yang ditulis oleh I Ketut Eka Setiawan. Selain itu perkataan *wanprestasi* juga di padankan pada kata lalai atau *alpa*, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> I Ketut Eka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm 19

## **BAB IV**

### **ANALISIS PENGELOLAAN HOTEL SYARIAH DAN PELAKSANAAN KERJASAMA VHO (VIRTUAL HOTEL OPERATOR) AIRY ROOMS SYARIAH DENGAN GUES HOUSE GRIYA LOKA SYARIAH SEMARANG**

#### **A. Pengelolaan Hotel Syariah di Gues House Griya Loka Syariah Semarang**

Hotel syariah yaitu suatu usaha jasa penyediaan kamar atau penginapan yang dilakukan atau dijalankan sesuai prinsip syariah. Sedangkan pengertian hotel syariah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) NO:108 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah tercantum dalam ketentuan umum pasal 10 yang berbunyi s sebagai berikut:<sup>74</sup>

Usaha hotel syariah yaitu suatu penyediaan usaha akomodasi berupa kamar-kamar didalam suatu bangunan yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan memperoleh keuntungan yang dijalankan sesuai prinsip syariah;

Hotel syariah yang dilakukan dengan prinsip syariah tentunya tidak boleh melanggar aturan-aturan Islam. Kaitannya disini tentang hotel syariah, maka hotel tersebut dalam melakukan pelayanan, fasilitas atau produk yang di hasilan di larang melakukan hal yang melanggar ketentuan Islam.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majlis Ulama Indonesia (DSN-MUI) NO:108 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah tercantum semua ketentuan-ketentuan yang harus diterapkan didalam operasional hotel syariah. Prinsip umum dalam penyelenggaraan pariwisata syariah harus terhindar dari kemusyrikan, kemaksiatan, dan harus mempunyai kemaslahatan dan manfaat yang baik secara material dan spiritual.

---

<sup>74</sup> Fatwa (DSN-MUI) NO:108 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah



Pelayanan yang baik dari pihak Griya Loka Syariah akan mendapatkan timbal balik bahwa dengan pelayanan tamu dengan baik dan memuaskan akan mendapatkan poin plus bagi Guest House Griya Loka Syariah Semarang dan tamu akan merasa nyaman, betah dan teringat terus terhadap pelayanan yang telah diberikan di Guest House Griya Loka Syariah Semarang.

Penjabaran mengenai praktik pengelokaan Guest House Griya Loka Syariah Semarang akan dianalisis melalui segi fasilitas dan segi operasionalnya. Sehingga lebih spesifik penjabarannya adalah sebagai berikut:

1. Pengelolaan yang dilakukan di Guest House Griya Loka Syariah Semarang dari segi fasilitasnya yaitu penyediaan fasilitas di Guest House Griya Loka Syariah Semarang kurang memadai untuk melakukan fasilitas ibadah, ketersediaan fasilitas di Guest House Griya Loka Syariah Semarang hanya berupa kamar dan parkir. Untuk tempat ibadah berupa mushola atau masjid tidak disediakan di Guest House Griya Loka Syariah Semarang, jadi untuk melakukan ibadah shalat bagi orang-orang muslim akan sedikit kesusahan, walaupun di area dekat Guest House Griya Loka Syariah Semarang sudah terdapat masjid. Adapun jika ingin melakukan ibadah di kamar sebaiknya ditambahkan dengan pedoman arah kiblat dan mukena atau alat shalat lainnya untuk mempermudah orang muslim atau pendatang untuk melakukan ibadah. Serta pengelolaan makanan Guest House Griya Loka Syariah Semarang tidak menyediakan makanan berupa arak, alkohol, dan barang yang dilarang lainnya.
2. Pengelolaan Guest House Griya Loka Syariah Semarang dari segi operasionalnya dilakukan sangat selektif dalam memilih tamu yang bukan mukhrim untuk tidak dapat melakukan *check-in*. Supaya dengan mudah dalam membedakannya, pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang mengecek KTP dan kartu keluarga tamu yang akan

melakukan *check-in*, serta pengambilan KTP dari tamu untuk proses pengisian data tamu masuk.

Pengelolaan-pengelolaan yang dilakukan di Guest House Griya Loka Syariah Semarang dilakukan sebaik mungkin dengan tujuan menghindari dampak kerusakan, membangkitkan nafsu syahwat, dan eksploitasi wanita dan hal lain yang dilarang syari'ah.

#### B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Kerjasama Pengelolaan VHO Airy Rooms Syariah Dengan Guest House Griya Loka Semarang

Perjanjian kerjasama Airy Rooms Syariah dengan Gues House Griya Loka Syariah Semarang yang dilakukan hingga saat ini sangat menguntungkan bagi kedua belah pihak. Bauran hak dan kewajiban antara keduanya yang mendorong kesuksesan kerjasama antar keduanya. Untuk mendaftar menjadi mitra Airy Rooms Syariah terlebih dahulu harus mendaftar kan properti melalui website dan mengisi data-data berupa data pemilik properti, data informasi umum tentang properti, data detail properti, tipe kamar, serta fasilitas properti perjanjian. Setelah pendaftara properti melalui website lalu selanjutnya pihak Airy Rooms Syariah akan melakukan verifikasi dan survey properti serta penandatanganan kontrak.

Pendaftaran properti Guest House Griya Loka Syariah Semarang melalui *website* mempermudah untuk menjangkau para calon mitra di Airy Rooms Syariah yang ingin bermitra dengan Airy Rooms Syariah.

Setelah kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak maka hak dan kewajiban secara langsung timbul untuk keduanya. Kerjasama antara Airy rooms Syariah dengan Gues House Griya Loka Syariah dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak setelah melakukan pendaftaran sebagai mitra mitra kerjasamanya.

Penjabaran mengenai praktik kerjasama pengelolaan Guest House Griya Loka Syari'ah semarang prespektif hukum islam akan dijabarkan meliputi 2 pembahasan, yaitu tentang akad, dan pelaksanaan hak dan kewajiban kerjasama. Penjabarannya sebagai berikut:

1. Yang pertama mengenai akad atau perjanjian,

Kesepakatan perjanjian kerjasama kedua belah pihak ini sering disebut dengan akad (*sighat*). Sighat yaitu ungkapan yang keluar dari masing-masing dua pihak yang bertransaksi yang menunjukkan kehendak untuk melaksanakannya. *Sighat* terdiri dari ijab qabul yang sah dengan semua hal yang menunjukkan maksud *syirkah*, baik berupa perbuatan maupun ucapan.

Muhammad abu zahrah mengemukakan pengertian akad menurut bahasa sebagai berikut.

يُطْلَقُ الْعَقْدُ فِي اللَّغَةِ عَلَى الْجَمْعِ بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ وَرَبْطُهَا، وَضِدُّهُ الْجُلُّ، وَ  
يُطْلَقُ بِمَعْنَى إِحْكَامِ الشَّيْءِ وَتَقْوِينَهُ.

*Akad menurut etimologi diartikan untuk menggabungkan antara ujung sesuatu dan mengikatnya, lawannya adalah “al-hillu” (melepaskan), juga diartikan mengokohkan sesuatu dan memperkuatnya.*

Muhammad Abu Zahrah memberikan komentar terhadap arti bahasa tersebut bahwa dari pengertian “*ikatan yang nyata antara ujung sesuatu (tali misalnya)*” diambil kata akad untuk ikatan maknawi antara satu pembicaraan atau dua pembicaraan. Sedangkan dari pengertian “*mengokohkan dan memperkuat*” diambil makna akad untuk arti “*ahd*” (janji). Dari gabungan dua pengertian tersebut maka akad dapat diartikan “*janji yang kuat (al-‘ahd al-matsaq), dan tanggungan (dhamân) serta segala sesuatu yang menimbulkan ketetapan*”.

Kaitannya dengan akad terdapat komponen didalam akad itu sendiri yaitu syarat akad serta rukun akad. Dalam perjanjian yang dilakukan oleh Airy Rooms Syariah dan Guest House Griya Loka Syariah Semarang semua komponen rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian sudah terpenihi yaitu:

a. Para pihak atau al-*'aqidain*, para pihak disini yang dimaksud adalah Guest House Griya Loka Syariah Semarang dan Airy Rooms Syari'ah.

b. Rukun syarat yang kedua yaitu pernyataan kehendak atau yang disebut dengan perjanjian.

Perjanjian yang dilakukan antara Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms Syariah dilakukan secara tulis, yaitu dilakukan setelah pihak mitra atau Guest House Griya Loka Syariah Semarang mendaftarkan propertinya secara online, lalu pihak Airy Rooms Syariah akan melakukan verifikasi dan survey ke properti yang di daftarkan serta menandatangani kontrak perjanjian kerjasamanya. Pada saat itulah terjadinya perjanjian yang sah.

c. Rukun syarat yang ketiga yaitu objek akad

Yaitu suatau akibat hukum yang di timbulkan dari suatu perjanjian yang di sepakati. Objek akad dapat berupa benda, jasa, atau manfaat benda atau sesuatu lainnya yang tidak bertantangan dengan syariat. Objek dalam perjanjian kerjasama Airy Rooms Syariah dengan Guest House Griya Loka Syariah Semarang berupa jasa, yaitu jasa berupa manajemen pengelolaan dan pemasaran kamar di Guest House Griya Loka Syariah Semarang.

## 2. Pelaksanaan hak dan kewajiban

Setelah sepakat melakukan perjanjian dan berhasil menjadi mitra Airy Rooms Syariah tentu kedua belah pihak secara otomatis mempunyai hak dan kewajiban yang harus dijalankan sesuai kesepakatan seperti yang telah dijelaskan diatas.

Pengelolaan Guest House Griya Loka Syariah Semarang yang pengelolaannya menggunakan konsep Syariah harusnya dikelola dengan Tanggung jawab, amanah, dan jujur dalam

melaksanakan hak dan kewajiban yang sudah disepakati pada perjanjian.

Dalam praktik pengelolaan Guest House Griya Loka Syariah Semarang salah satu kewajiban dari pihak Guest House Griya Loka Syariah Semarang yaitu mengelola semua perlengkapan yang dibutuhkan di Guest House Griya Loka Syariah Semarang mulai dari kamar yaitu mengubah dekorasi kamar tamu Airy Rooms Syariah dan Kamar tamu Guest House Griya Loka Syariah Semarang, dan pengelolaan kebersihan di area Guest House Griya Loka Syariah Semarang untuk menjaga kenyamanan tamu yang datang, serta pengelolaan operasional pengecekan tamu.

Dalam pengelolaan tamu, seperti yang sudah dijabarkan diatas bahwa kamar tamu untuk Airy Rooms Syariah dan Guest House Griya Loka Syariah Semarang terjadi perbedaan. Tamu Airy akan di beri fasilitas berupa *setting* kamar dengan nuansa *brand* Airy Rooms Syariah dengan meletakan bantal berwarna biru bertuliskan Airy serta terdapat selimut Airy Roms Syariah berwarna biru di kasur tamu, fasilitas lain yang harus ada dalam seting kamar Airy Rooms Syariah yaitu berupa alat mandi berupa sabun dan *poch* nya dengan bertuliskan brand Airy, dan yang lainnya lagi yaitu penyediaan makanan snack dan air minum untuk tamu Airy Rooms Syariah setiap harinya, jadi jika tamu menginap selama dua, tiga malam atau berapapun akan mendapatkan *snack* itu setiap hari. Akan tetapi, resepsionis terkadang belum melakukan kewajiban tersebut, sering tamu Airy Rooms Syariah tidak diberikan fasilitas *snack* dan air minum dengan alasan bahwa resepsionis di Guest House Griya Loka Syariah Semarang tidak sempat untuk melalukan hal itu, padahal dalam perjanjian sudah menyepakati bahwa ketentuan-ketentuan yang berlaku adalah untuk dijalankan sesuai perjanjian.

Dalam konsep pengelolaan Guest House Griya Loka yang menggunakan konsep secara syariah yaitu pengelolaan harus bersifat amanah, jujur dan tanggung jawab terhadap hak dan kewajibannya. Pernyataan diatas menandakan bahwa pengelolaan tersebut dilihat kurang melaksanakan prinsip itu. Dengan tidak melaksanakan kewajiban secara baik, maka secara otomatis pihak resepsionis di Guest House Griya Loka Syariah Semarang melakukan suatu kesalahan atau pengingkaran yang disebut wanprestasi. Wanprestasi itu sendiri yaitu tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>75</sup>

Dalam Islam juga dilarang dilakukannya pelanggaran akad atau perjanjian, Allah SWT memerintahkan agar memenuhi janji baik itu terhadap Allah atau maupun manusia. Allah SWT berfirman dalam surat al-ma'idah (5) ayat 1 yang berbunyi:<sup>76</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ

Yang artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji..”

---

<sup>75</sup> Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah*, hlm 237

<sup>76</sup> Al-qur'an, Surat Al-Ma'idah (5) ayat 1

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Suatu usaha akomodasi berupa penyediaan kamar-kamar yang dilengkapi dengan pelayanan atau fasilitas lainnya yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang dijalankan sesuai ketentuan syariah. Operasional yang ditetapkan dalam hotel syariah juga harus terhindar dari kemusyrikan, kemaksiatan dan harus mempunyai masalah dan manfaat yang baik secara material dan spiritual. Pelaksanaan hotel syariah yang dilakukan di Guest House Griya Loka Syariah Semarang sudah dilakukan dengan melarang tamu untuk *check-in* bersama dan harus menunjukkan bukti berupa KTP dan kartu keluarga. Akan tetapi, penyediaan fasilitas yang disediakan di Guest House Griya Loka Syariah Semarang kurang memadai, ditandai dengan belum adanya ketersediaan masjid atau mushola untuk melakukan ibadah tamu, serta penyediaan alat sholat di dalam kamar dan belum ada petunjuk arah kiblat.
2. Kerjasama yang dilakukan Guest House Griya Loka Syariah Semarang sudah dilakukan sekitar 2017 lalu, dengan kesepakatan keduanya dan pelaksanaan hak dan kewajiban yang sudah disepakati. Dengan kerjasama tersebut pihak Airy mendapatkan untung sebanyak 10% dari setiap orang yang melakukan *check-in*. Penulis mengamati dan mendapatkan hal yang bahwasanya dalam pelaksanaan perjanjian ada hal yang belum dilaksanakan secara sempurna oleh pihak hotel, yaitu berupa tidak dilaksanakannya pengelolaan hotel dalam memenuhi fasilitas yang harus didapatkan oleh tamu Airy

berupa fasilitas minum dan *snack* gratis bagi tamu dan pengelolaan *seting* kamar tamu Airy Rooms yang tidak sempurna yaitu dekorasi kamar tamu Airy tanpa menggunakan fasilitas berupa bantal dari Airy yang bertuliskan lambang Airy berwarna putih di dalam bantal berwarna biru, serta selimut kecil berwarna biru.

## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang ada, Islam telah menjelaskan berbagai cara yang dapat dilakukan untuk mewujudkan kesadaran adanya aturan Allah yang ada di kehidupan manusia. Untuk mewujudkan kerjasama yang baik dan para pihak yang tidak merasa dirugikan. Perlu kiranya para pihak menjalankan praktik kerjasama antara Guest House Griya Loka Syariah Semarang dengan Airy Rooms benar-benar menjalankan kewajiban sebagaimana disepakati dalam perjanjian untuk mewujudkan kemaslahatan bersama, mulai dari akad, pelaksanaan perjanjian dan pembagian bagi hasil sesuai dengan perjanjian dan dilakukan dengan penuh tanggung jawab.

Adanya kesadaran dan tanggung jawab serta aturan yang telah disepakati menjadi titik awal untuk melakukan sebuah kerjasama. Setelah terjalin akad perlu juga kepercayaan dan niat untuk saling tidak merugikan dibangun dan dilakukan oleh kedua belah pihak yang berakad. Dengan itu, tujuan kerjasama yang dibangun akan berjalan dengan baik sesuai apa yang dituju dan dicita-citakan keduanya. Baik itu dalam hukum sosial kemasyarakatan maupun dalam aturan hukum islam yang dijadikan rujukan atas perjanjian praktik *syirkah* ini.

Secara topik penelitian, penulis hanya meneliti seputar perjanjian dan pelaksanaan hotel syariah di Griya Loka Syariah saya, masih banyak yang mungkin bisa dikaji lagi. Penyusun menyadari banyak hal yang masih perlu di kembangkan untuk



mencapai penelitian yang lebih baik lagi. Baik dari metodologi ataupun hasil yang lebih bermanfaat. Penulis berharap selalu ada nilai yang bisa diambil dari penelitian ini. Baik sebagai khazanah keilmuan maupun penerapan dari apa yang penulis teliti, sehingga dapat lebih baik dikemudian hari dan mampu memberi manfaat bagi masyarakat dan kaum akademik secara menyeluruh.

## Daftar Pustaka

- Abdul Ghofur Ansori. 2010. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (konsep, regulasi dan implemetasi)*. Yogyakarta:Gajah Mada University Press
- Agung Permana Budi. 2013. *Manajemen Marketing Perhotelan*, Yogyakarta:CV Andi offset
- Agung Nugraha, *pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam pengelolaan hotel antara sofyan hotel dengan saka hotel*
- Ahmad Wardi Muslich. 2010. *Fiqih Muamalat*. Jakarta:Amzah
- Al-qur'an, Surat Al-Ma'idah (5) ayat 1
- Bekti Nur Hidayah. 2017. *Kualitas Pelayanan Front Office Departement syariah Hotel Solo terhadap Tingkat Kepuasan Tamu individual*
- Evi Ariyani. 2013. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta:Ombak
- Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah*
- Fatwa (DSN-MUI) NO:108 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah
- H Maulana Hasanudin, H Jaih Mubarak. 2012. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta:Kencana
- <http://jenishotel.info/perkembangan-bisnis-perhotelan-dan-pariwisata-di-indonesia>)
- <https://medium.com/@ariessantoso/berawal-dari-airy-rooms-menjadi-airy-indonesia-cecd749915f7>. Diakses pada 29.04.19, 08:15
- I Ketut Eka Setiawan. 2017. *Hukum Perikatan*. Jakarta:Sinar Grafika
- Ibnu Hajar Al Asqalani. 2012. *Talkhishul Habir*. Jakarta:puataka azam
- Inas Fahmiyah,Moh Idin Gufron. 2019. *konsep Waralaba Prespektif Ekonomi Islam*. Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah. Vol. 3 No.1
- Jaih Mubarak, Hasanudin. 2017. *Fikih Muamalah Maliyyah akad Syirkah dan Mudharabah*. Bandung:Simbiosis Rekatama Medika
- Keputusn Direktorat Jendral Pariwisata Nomor:Kep.06/K/Vi/97 Tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha Jasa Manajemen Hotel Jaringan Internasional

- M.Nasir. 1995. *Metode Penelitian*. Jakarta:Ghalia Indonesia
- Mardani. 2015. *Fiqih Ekonomi Syariah* cet ke-3. Jakarta:Prenadamedia Group
- Peraturan Pemerintah Ri Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba pasal 1 ayat 1-3
- Rizka Saputri, skripsi: “*tinjauan hukum islam tentang praktik pengelolaan hotel syariah*” (lampung: UIN Raden Intan,2017)
- Sugiono. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung:ALFABETA
- Saifuddin Azwar. 1998, *Metode Penelitian*. Yogyakarta:Pustaka Pelajar
- TIM Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang.2012. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Semarang: BASSCOM Multi Media Grafika
- Veithzal Rivai Zianal. 2017. *Islamic Marketing Manajement*. Jakarta:Sinar Grafika Offset
- Yasardin. 2018. *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*. Jakarta:Prenadamedia Group