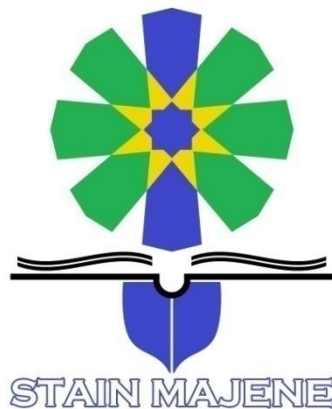


**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP IMPLEMENTASI
AKAD IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMLIK YANG ADA PADA
PERUMAHAN PESONA GRIYA LEPPANGAN MAJENE**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Meraih Gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Jurusan Syariah Dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene.

Oleh:

**MUH ZANJANI
NIM:20256119216**

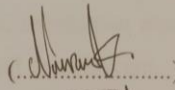
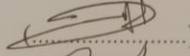
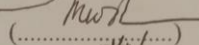

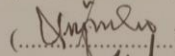
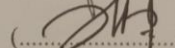
**JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI BISNIS ISLAM
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)
MAJENE
2024**

SURAT PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, “**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD IJARAH MUNTAHIYYA BITTAMIK (STUDI KASUS KOMPLEK PERUMAHAN PESONA GRIYA LEPPANGAN MAJENE)**”, yang disusun oleh saudara **MUH ZANJANI** Nim **20156119216**, mahasiswa program Studi Hukum Keluarga Islam pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah yang diselenggarakan pada hari Jumat, 19 April 2024 M dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene, dengan beberapa perbaikan.

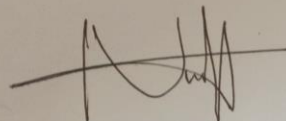
Tinambung, 19 April 2024

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Nurhayati, S.Sy.,M.H.I	()
Sekretaris	: Nur Akifah Janur, S.H., M.H	()
Pembimbing I	: Prof. H. Mawardi Dj, Lc., M.Ag., Ph.D	()
Pembimbing II	: Nur Astaman Putra, M.Pd	()
Penguji I	: Abdul Rahman, M.Pd., Ph.D	()
Penguji II	: Fatri Sagita, S.Hi., M.H	()

Diketahui oleh:

Ketua Jurusan,



Nuzha, S.Sy., M.H.I

NIP. 198712072018012002

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muh Zanjani
NIM : 20256119216
Tempat/Tgl.Lahir : Makassar, 11 November 2001
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Implementasi akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* pada Perumahan Pesona Griya Leppangan Majene

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebahagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Majene, 16 April 2024

Penyusun,

Muh Zanjani
NIM:2026119216

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Implementasi akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* di Perumahan (Studi Kasus Komplek Perumahan Pesona Griya Leppangan Kabupaten Majene)”** dalam waktu yang tidak terlalu lama. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene. Sholawat beserta salam semoga selalu tercurah kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW. sebagai *uswatun hasanah* bagi kita semua dalam hidup dan kehidupan kita, baik di dunia maupun di akhirat kelak.

Mengingat keterbatasan pengetahuan serta pengalaman dalam penulisan, sehingga skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan yang konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaannya.

Penyusunan skripsi ini tentunya tidak terlepas dari kontribusi berbagai pihak, baik langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang setinggi-tingginya terutama kepada kedua orangtua yaitu ayahanda **Syaifuddin Adam** dan ibunda **Fardia B** yang telah membesarkan, mendo'akan serta senantiasa memberikan dukungan, baik moril maupun materil sehingga sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.

Penulis juga tidak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Wasilah, S.T., M.T selaku Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.
2. Ibu Nuzha S.Sy., M.H.I. selaku Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.
3. Bapak Supriadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene.
4. Bapak Drs. Muh. Mawardi DJ. Lc., M.Ag., Ph.D dan Bapak Nur Astaman Putra M.Pd masing-masing sebagai Pembimbing I dan II yang selalu meluangkan waktu memberikan motivasi dan membimbing penulis, mulai dari pembuatan proposal sampai pada penyusunan skripsi ini selesai.
5. Bapak Abdul Rahman M. Pd., Ph.d dan Ibu Fatri Sagita, S.H.I.M.H. masing-masing sebagai Penguji I dan II yang telah memberikan kritikan dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi ini.
6. Segenap dosen pada Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Bisnis Islam, baik dosen tetap maupun dosen LB yang telah mengajarkan berbagai ilmu pengetahuan kepada penulis mulai dari awal perkuliahan sampai pada tahap memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).
7. Segenap staf akademik, baik pada Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Bisnis Islam maupun pada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene secara keseluruhan.

Semoga skripsi ini dapat berkontribusi untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi para pembaca, serta segala bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak bernilai ibadah dan dilipat gandakan pahalanya oleh Allah SWT, amin..

Majene, 13 April 2024

Penyusun

Muh Zanjani
20256119216

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

akad Ijarah al muntahiyah bittamlik harus di dahului dengan akad ijarah harus laksanakan akad ijarah dulu.

akad pemindahan kepemilikan (jual beli/hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

ABSTRAK

Nama : Muh Zanjani
NIM : 20256119216
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
:
Judul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap *Implementasi Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik* di perumahan (Studi Kasus Komplek Perumahan Pesona Griya Leppangan Majene)

Penelitian ini menjelaskan tentang Akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik dalam tinjauan Fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 bahwasanya akad Ijarah al muntahiyah bittamlik harus di dahului dengan akad ijarah harus laksanakan akad ijarah dulu dan yang kedua akad pemindahan kepemilikan (jual beli/hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Penelitian ini merupakan investigasi lapangan (studi kasus), dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan tujuan untuk sepenuhnya memahami masalah sosial dan manusia. Sumber data yang digunakan bersumber dari hasil observasi, wawancara dengan pemilik perumahan tersebut serta menggunakan pendekatan penelitian kualitatif Deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan akad *ijarah muntahiyya bittamlik* tentang tinjauan hukum Ekonomi syariah dan penggabungan dua akad menjadi satu untuk mengetahui kebolehan daripada akad ini karna ada yang membolehkan dan diharamkan sesuai dengan pelaksanaannya. Perumahan pesona Griya Leppangan ini diterapkan sebab harus mempunyai kejelasan seperti mulai dari rukun syarat yakni adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, objek sewa dan durasi masa sewa. Menurut fatwa DSN No 27/DSN-MUI/III/2002 bahwasanya peralihan kepemilikan objek dapat dilakukan ketika angsuran sudah tidak ada dan masa *ijarahnya* sudah berakhir.

Pada akhir penelitian ini, implikasi yang diterapkan bahwasanya developer mesti menjelaskan ketentuan penyewaan Perumahan yang diberikan, sehingga Customer bisa tahu prosedur ketika ingin menyewa di perumahan tersebut dan juga tariff yang diberikan semoga selalu sesuai mengingat harga rumah seringkali mengalami kenaikan tarif setiap tahunnya.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Allah SWT menciptakan ketergantungan saling membutuhkan diantara manusia, menetapkan bahwa mereka tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan dari sesama manusia. Oleh karenanya, Allah SWT memberikan kemudahan untuk melakukan transaksi berbagai aspek jual beli termasuk ijarah, dan kegiatan muamalah lainnya. Dengan demikian, manusia bisa menjalani kehidupan secara berdampingan, tegak, dan produktif sesuai dengan ketetapan sang ilahi.¹

Dalam pelaksanaan muamalah, manusia diberi keleluasaan tersebut tidak berarti segala cara dapat diterapkan. Untuk memastikan keselarasan dan keharmonisan antar sesama diperlukan kerelaan dalam bertransaksi, dalam kerangka konsep Islam perilaku manusia dalam muamalat mencerminkan nilai-nilai yang bersumber dari Al Qur'an yang juga menjadi landasan hukum muamalat, Al-Hadits dan Ijtihad. Hal ini sebagaimana di jelaskan dalam Al- Qur'an Surah Al Baqarah QS. Al-Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا

Terjemahnya:

“Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai di waktu yang sudah ditetapkan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan

¹Nila Sastrawati, “Komsusmsitivisme dan status sosial Ekonomi Masyarakat”, *El-Iqthishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum*, vol. 2 no 1(Juni 2020), h. 22.

hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan betul. Dan janganlah penulis tidak ingin menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mencatat (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah SWT tuhanNya dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya.²

Terjemahan Bahasa Mandar:

*“E ingganna to matappa’, mua diango’o mammuamalah (bassa ma’balu, mappapinrang massewa-sewa) andiang tarrus nabayar tania wattu pura dipennassa, sitinayyani mutulis. Anna sitinayannai panulis manulis parua. Anna da bata-bata manulis mi’apa puang Alla taalapura mappa’guruo jari sitinayannai manulis, anna sitinayannai to manginrang mappau (apa natulis), anna sitinayannai marakke’ lao dipuang Alla Taala, anna dai makkurangngi mau nasicco’na pole di inranna.”*³

Kegiatan *ijarah* ini tidak dapat dilepaskan dari kehidupan kita sehari-hari baik di lingkungan keluarga maupun masyarakat sekitar kita. Oleh sebab itu, kita harus mengetahui apa pengertian dari *ijarah* yang sebenarnya, rukun dan syarat *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, manfaat *ijarah* dan lain sebagainya mengenai *ijarah*. Oleh karenanya dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncullah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank salah satunya sewa guna usaha (*leasing*), dimana kegiatan pembiayaan ini berdasarkan prinsip syariah yang menggunakan akad *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

Akad sewa menyewa sebagai bentuk muamalah yang diatur oleh syariat Islam, merupakan landasan dari kegiatan pembiayaan sewa guna usaha dengan prinsip syariah. Praktik sewa menyewa tetap menjadi fenomena

²Kementerian Agama RI, Al Qur’an dan terjemahannya, Jakarta : (Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam/Direktorat Urusan Agama Islam dan pembimbingan syariah, 2012), h. 106.

³Muh Idham Khalid Bodi, dkk, *Koroang Mala’bi Al Qur’an dan Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia* (Makassar: Balitbabang Agama, 2019), h. 191.

umum dalam kehidupan sehari-hari hingga saat ini, akad ini juga melibatkan ikatan antara dua pihak yang terdiri dari pernyataan, janji dan sumpah. Sumpah digunakan untuk memperkuat niat yang dijanjikan dalam melaksanakan isi pernyataan atau janji, sehingga hubungan antar pihak menjadi kuat dan terikat.

Hal yang serupa terjadi dengan *Wa'd* sebagai pengikat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan memperkuatnya. Dalam konteks ijarah, akad ini mewakili pemindahan hak penggunaan barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu. Selain itu, ijarah dalam prinsip syariah memanfaatkan akad ijarah *Muntahiyya Bittamlik* yang memberikan pemindahan hak kepemilikan setelah berakhirnya periode sewa.

Penerapan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* dalam industri perumahan memberikan beberapa manfaat pertama hal ini dapat membantu individu atau kelompok yang memiliki hunian akan tetapi tidak memiliki dana tunai saat itu juga. Kedua, kontrak sewanya memberikan fleksibilitas bagi penyewa hingga mereka siap untuk membeli rumah secara penuh.

Seperti pada perumahan Pesona Griya Leppangan berdiri pada tahun 2016 yang berlokasi Jl. Poros Majene – Mamuju No.28, Totoli, Kec Banggae Kabupaten Majene. Terdapat 146 unit kapling rumah, akan tetapi yang terbangun baru 36 unit. Harga satu rumah sebesar 156 juta. Masih tersisa 1 unit rumah dari 146 yang belum terjual, karna kualitas dan juga desain perumahan Pesona Griya Leppangan terbilang cukup bagus dari yang lain.

Berdasarkan observasi awal yang terjadi harga per bulan yang disewakan oleh pihak kedua atau yang sudah membeli ke pihak pertama sungguh bervariasi. Ada yang mematokkan harga Rp 680,000 per bulan hingga jutaan tergantung apakah itu rumah subsidi atau komersil, dan pastinya rumah komersil jauh lebih mahal karna kualitas bangunan dan juga ada fasilitas tambahan.

Pada saat penyewaan untuk bisa beralih kepemilikan tentu syarat syaratnya mesti kita penuhi, ketika masa sewanya berakhir maka yang terjadi adalah akad penyerahan. Syaratnya yakni adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak boleh ada tunggakan selama 3 bulan secara berturut turut karna apabila hal tersebut terjadi maka perpindahan kepemilikan menjadi batal.

Berdasarkan pernyataan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam tentang bagaimana **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Implementasi akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik yang ada di perumahan Pesona Griya Leppangan”**.

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

Fokus penelitian merupakan batasan peneliti agar jelas ruang lingkup objek yang akan diteliti. Oleh karna itu, penelitian memfokuskan penelitian pada konsep ijarah pada praktik *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* di perumahan pesona Leppangan Rangas Kabupaten Majene.

Sesuai dengan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka deskripsi fokus penelitian ini adalah:

1. Konsep akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* dalam hukum Ekonomi syariah
2. Ketentuan di perumahan Pesona Griya Leppangan untuk dapat disewa

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan Akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* di Perumahan Pesona Griya Leppangan?
2. Bagaimana tinjauan Syariah Tentang Penggabungan Dua akad Menjadi Satu yang terjadi pada akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*?

D. Kajian Pustaka

Beberapa penelitian yang sudah ada sebelumnya mempunyai signifikansi, dan relevansi dengan penelitian ini. Penelitiannya ialah sebagai berikut:

1. Skripsi dari Nabilla tentang *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah (Studi Kasus Di Kampung Joyodiningratan Kratonan Surakarta)* Penelitian ini berfokus pada tinjauan hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa-menyewa rumah, dengan studi kasus di Kampung Joyodiningratan, Kratonan, Surakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta. Keharusan untuk memenuhi kebutuhan papan merupakan salah satu kebutuhan penting bagi individu. Namun, tidak semua orang bisa memiliki rumah pribadi karena terkendala oleh masalah keuangan. Oleh karena itu, sewa rumah sebagai

opsi tempat hunian adalah sebuah alternatif yang dipilih oleh mereka yang belum memiliki rumah sendiri. Kampung Joyodiningratan, yang terletak di Kratonan, Surakarta. Secara umum dihuni oleh mayoritas penduduk beragama Islam. Masyarakat di kampung ini untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, menjalankan praktik penyewaan rumah karena memiliki lebih dari satu unit rumah dan memanfaatkannya sebagai sumber tambahan pemasukan. Bisnis ini melibatkan sejumlah risiko tertentu, dan oleh karena itu, diperlukan penanganan yang sesuai dengan prinsip Ijārah dalam Islam ketika terjadi wanprestasi atau penyimpangan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut.⁴

2. Hasil penelitian Safitri (2018) dengan judul “ *(Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjung Karang)*” menunjukkan bahwasanya penerapan sewa menyewa (ijarah) terkait penyewaan kembali rumah sewaan di keluraha Tanjung Karang dimulai dengan adanya kesepakatan antara pemilik rumah dengan penyewa yang dilakukan oleh masyarakat pada umumnya melalui akad secara lisan, penyewaan rumah dilakukan dengan merujuk pada kwitansi pembayaran sebagai bukti, transaksi ini dilakukan tanpa adanya dokumen tertulis yang rinci menjelaskan, karena kesepakatan ini semata mata bergantung pada saling kepercayaan antara kedua pihak penyewa dan pemilik. Penyewaan yang lama tidak dijelaskan secara rinci dalam akad, namun pemilik rumah diminta izin diawal akad untuk dapat menyewakan kembali rumah tersebut dalam bentuk kos kosan. Dengan

⁴Skripsi Nabila ,’*Tinjauan Hukum Islam terhadap akad Sewa-Menyewa rumah(studi kampung Djoyodiningrat Kratonan Surakarta)*

demikian, akad implementasi sewa-menyewa ini konsisten dengan rukun dan syarat dalam Islam.

Pentingnya meminta izin di awal akad untuk menyewakan kembali rumah dalam bentuk kos kosan mencerminkan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip hukum Islam. Sebaliknya, dalam penelitian ini fokusnya adalah tinjauan hukum Islam terkait menyewakan kembali rumah sewaan, sedangkan peneliti lebih berfokus pada praktik akad sewa rumah toko sistem pesanan selain itu, perbedaan signifikan terdapat lokasi dan objek penelitian yang menjadi ciri khas yang penelitian lakukan.⁵

3. Skripsi yang berjudul “Praktek Sewa-Menyewa Rumah Menurut Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus di Dusun Barat Kopelma Darussalam Banda Aceh)”, yang disusun oleh Murtadha Hatta, selesai pada tahun 2017 Uin Ar-Raniry.⁶ Dalam riset ini, diuraikan konsep Praktek Sewa-Menyewa Rumah Menurut Tinjauan Hukum Islam, prosedur akad sewa-menyewa rumah di dusun Barat Kopelma Darussalam, dan perspektif hukum Islam terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah di Dusun Barat Kopelma Darussalam.

E. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang sebuah masalah yang dicantumkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

⁵ Penelitian Safitri, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjung Karang, 2018)*”

⁶ skripsi dengan judul “*Praktek Sewa-Menyewa Rumah Menurut Tinjauan Hukum Islam (Studi Kasus di Dusun Barat Kopelma Darussalam Banda Aceh)*”

- a. Agar mempelajari konsep dasar dari akad *ijarah muntahiyya bittamlik*
- b. Untuk mengetahui apakah penerapan akad *ijarah muntahiyya bittamlik* di perumahan tersebut sudah sesuai

Selanjutnya kegunaan penelitian ini yakni:

- a. Kegunaan Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sebuah referensi teori dalam melakukan penelitian-penelitian berikutnya.

- b. Kegunaan Praktis

- 1) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan juga pemahaman bagi masyarakat tentang bagaimana konsep *Ijarah* dalam Islam sehingga dapat diimplementasikan dalam kehidupan sehari-hari utamanya dalam urusan sewa-menyewa.

- 2) Bagi Peneliti

Penulis ingin mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapatkan ketika berada di perkuliahan dan mengamalkannya.

BAB II

TINJAUAN TEORETIS

A. Hukum Islam

1. Pengertian Hukum Islam

Hukum Islam adalah sistem atau kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya.

Ulama dan seluruh umat muslim sepakat bahwsanya Al-Qur'an dan Al-Hadits ialah sumber hukum Islam, sebagaimana tercantum didalam QS An-Nisaa ayat 59:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولَى الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا □

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al-Quran) dan Rasul (sunnah), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.⁷

Terjemahan Bahasa Mandar:

*E' Inggannana to matappa', turu'I Puang Allah Ta'ala anna turui suro-Na, anna pengulu disesemu. Mane mua' diango'o sisala tangngarang paepmbali'I di puang Alla Ta'ala (koroang), mua diango' tongang-tongang matappa' di puang Alla Ta'ala anna di allo diboe', iya bassa di'o la'bi macoa (disesemu) anna la'bi macoa a'dupanna.*⁸

⁷Kementrian Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Urusan Agama Islam dan Pembimbingan Syariah, 2012) h. 68

⁸Muh Idham Khalid Bodi, dkk, *Koroang Mala'bi Al Qur'an dan Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia* (Makassar: Balitbabang Agama, 2019), h. 156.

B. Ijarah dalam Islam

1. Pengertian Ijarah

Al-Ijarah memiliki arti dalam bahasa arab *Al-Ajru* yang artinya "perubahan" atau "*al'iwadhu*." *Ijarah* dijelaskan pada konteks Arab sebagai bentuk dari pada kesepakatan untuk mendapat keuntungan tertentu.⁹ Sedangkan menurut istilah (*ajara-ya'jiru*), yaitu upah yang dibayarkan sebagai balas jasa atas suatu tugas yang diselesaikan.¹⁰

Beberapa pendapat para ulama yang telah dikemukakan secara terminologi sebagai berikut:

- a. Menurut pandangan Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah tipe perjanjian atau transaksi yang dilakukan untuk memperoleh manfaat dengan memberikan kompensasi.
- b. Para ulama dari mazhab Syafi'i berpendapat bahwa *ijarah* merupakan bentuk perjanjian atau transaksi terkait dengan manfaat yang spesifik, yang diizinkan dan boleh digunakan, dengan memberikan imbalan tertentu..
- c. Ulama dari mazhab Malikiyah dan Hanabilah berpandangan bahwa *ijarah* adalah kepemilikan terhadap suatu manfaat dalam jangka waktu tertentu, dengan memberikan imbalan.¹¹

⁹Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terjemahan. Kamaluddin A. dan Marzuki (Bandung: PT Al Ma'arif, 2007) h. 8

¹⁰Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: PT Raja Graja Grafindo Persada, 2016)h. 101

¹¹Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Cet.5, Jakarta: Prenada Media Group, 2018), h. 277.

Muhammad Salih al Munajjid menyatakan dalam inti fikih Islam yang kemudian diterjemahkan oleh Nurul Mukhlisin, bahwa *ijarah* yaitu akad manfaat (jasa) yang diperbolehkan dengan takaran yang diakui serta dalam waktu yang ditentukan dan disetujui.

2. Dasar Hukum Ijarah

Ijarah memiliki landasan hukum sebagai berikut:

Al-Qur'an QS At-Talaq 65:6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتْمِرُوا بِبَيْنِكُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسُدُّوا لَهُ الْأُخْرَىٰ

Terjemahnya:

“Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”¹²

Terjemahan dalam Bahasa Mandar:

“Annai ise'iya (para baine) inna muengei mottongmi apa pa'ulleammu anna dai musussai'l ise'iya untu' na mappasippi (atena). Anna mua' ise'lya (baine iya pura di talla'mo) di'o battang tomi, jari bengani balanja lambi'i miana', mane mua' napasusui(ana mu) jari bei'igajinna, anna sitangngatangngarang macoao, anna mua' marruppa'l sussajari to baine laeng malai mappasusu (ana' di'o)untu na.”

¹²Kementerian Agama RI *Al Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Urusan Agama Islam dan Pembimbingan Syariah 2012, h. 86

Q.S. Al-Qasas: 28 ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ۝

Terjemahnya:

“Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”¹³

Terjemahan Bahasa Mandar:

*“Mesa tau pole di da’dua to baine di’o ma’uang: E amma’u alai menjari pe’uja’ta, sawa’ sitonganna to kaminang macoa iya muala pe’uja’ iyamo to magassing na dipokanyyang.”*¹⁴

a. Hadits

Ibnu Majah meriwayatkan sebuah hadits dari Abdullah bin 'Umar bahwa Nabi saw:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيهَةَ الِ هِ سَلْمِيُّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الِ هِ رَحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ الِ هِ اللَّيْلِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ الِ هِ صَلَّى الِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِ هِ فِ عَرَفَةَ

Artinya:

Telah dilaporkan oleh Al Abbas bin Al walid Ad Dimasyqi kepada kami, yang menyampaikan informasi dari Wahb bin Al Wahb bin Said bin Athiah As Salami, yang mendapat cerita dari Abdurrahman bi Zaid bin Aslam, yang mendengar dari ayahnya yakni Abdullah bin Umar. Beliau menyampaikan, “Rasulullah SAW menekankan untuk memberikan upah kepada pekerja sebelumnya keringatnya mengering”.¹⁵

b. Ijma'

Dasar dari Ijma' ini adalah persetujuan seluruh umat, tanpa ada seorang ulama pun yang menentang kesepakatan (ijma) ini. Meskipun ada beberapa

¹³Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung, 2019, h. 760.

¹⁴Muh. Idham Khalid Bodi, dkk, *Koroang Mala'bi: al-Qur'an dan Terjemahan Bahasa Mandar*, (Makassar: Balitbang Agama Makassar, 2019), h.760.

¹⁵Muhammad binYazid, Abdullah Al Qazwiniy,Sunan Ibn Majah 2004, h. 7

individu di antara mereka yang memiliki pendapat yang berbeda, namun pandangan tersebut tidak dianggap.

3. Macam-macam *Ijarah*

Ulama fiqh mengklasifikasikan *ijarah* menjadi dua jenis berdasarkan objeknya:

a. *Ijarah Bi Al-Amal*

Dapat diartikan sebagai membayar seseorang untuk melaksanakan suatu tugas atau pekerja, seperti pembantu rumah tangga. Kemudian ada yang *Musyarak* atau orang yang melakukan *ijarah* secara gotong royong, seperti pegawai pabrik.¹⁶

b. *Ijarah 'Ayn (muthlaqah)*

atau *'ala al-a'yan* adalah perjanjian sewa yang berlaku terhadap manfaat barang, yang digunakan untuk menyewa aset dengan tujuan memanfaatkan aset tersebut. Dalam *ijarah* ini, barang adalah objek sewa, dan tidak ada ketentuan yang memberikan opsi kepada penyewa untuk membeli aset selama periode sewa atau pada akhir masa sewa.

c. *Muntahiya bittamlik*

merujuk kepada transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa, di mana penyewa membayar imbalan atas objek sewa dengan opsi untuk menjadi pemilik objek sewa melalui pembelian atau pemberian (hibah) pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian. Ini

¹⁶ Wahbah Al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, Jilid IV (Beirut: Dar al Fikr, 1989), h.76

adalah akad ijarah atas manfaat barang yang juga mencakup komitmen pemindahan kepemilikan atas barang sewa kepada penyewa setelah berakhirnya perjanjian sewa atau pada saat perjanjian sewa selesai.

d. *Ijarah maushufah fi al-dzimmah*

adalah ketika manfaat dari sebuah barang (manfaat 'ayn) atau jasa (perbuatan 'amal) disewakan, di mana saat perjanjian hanya mencakup deskripsi karakteristik dan spesifikasi mereka, termasuk kuantitas dan kualitasnya.

e. *Ijarah tasyghiliyyah*

merujuk pada manfaat dari barang yang disewakan tanpa disertai dengan janji untuk mentransfer kepemilikan barang sewaan kepada penyewa.¹⁷

4. Rukun dan Syarat Ijarah

Terdapat empat elemen yang dianggap sebagai komponen inti dalam akad ijarah menurut mayoritas ulama, yaitu:

- 1) Ijab dan qabul
- 2) Pelaku transaksi, yakni kedua individu yang terlibat dalam perjanjian tersebut.
- 3) Upah atau sewa.
- 4) Manfaat sewa

Syarat- syarat *ijarah* ada empat yaitu:

- a. Dalam transaksi ijarah, terdapat dua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, yang menyatakan kesediaan mereka untuk menjalankan perjanjian tersebut.

¹⁷Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Cet. 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2019), h. 116.

Jika diantara keduanya ada yang terpaksa dalam melakukan transaksi, maka *ijarah* tersebut tidaklah sah. Sebagaimana firman Allah Swt dalam Q.S. An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Terjemahan Bahasa Mandar:

E' inggannana to matappa', dao paande barang-barang andiang macoa, selaenna sawa' pa'daggangan iya melo' para melo' disesemu. Anna dao mappatei alawemu. Sitonganna Puang Alla Taala masayang disesemu.

Selanjutnya itu, barang yang disewakan harus memenuhi beberapa syarat tertentu pertama, barang tersebut harus memiliki kegunaan yang dapat dimanfaatkan, kedua, objek tersebut harus dapat diserahkan kepada penyewa atau pekerja sesuai dengan kesepakatan yang sudah dilakukan.

- b. Menurut pandangan ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, syarat utama dalam *ijarah* adalah bahwa kedua individu yang terlibat dalam transaksi (akad) harus sudah mencapai usia baligh dan memiliki akal. Oleh karena itu, transaksi yang dilakukan oleh individu yang belum baligh atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang yang tidak berakal sehat, dianggap tidak sah. Namun, menurut pandangan Hanafiyah dan Malikiyah, syarat usia baligh tidaklah wajib, dan anak yang sudah mencapai usia *mumayyiz* (mampu memahami) diperbolehkan untuk melakukan transaksi *ijarah* dengan syarat mendapatkan izin atau persetujuan dari walinya.

- c. Upah atau sewa dalam perjanjian ijarah harus dinyatakan secara tegas, memiliki karakteristik yang spesifik, dan memiliki nilai yang berkaitan dengan manfaat yang diberikan.
- d. Manfaat yang diberikan dalam perjanjian sewa harus dipahami secara lengkap oleh kedua belah pihak, agar tidak muncul perselisihan di antara mereka. Namun, sebaliknya, jika objek ijarah tidak jelas, maka transaksi tersebut dianggap tidak sah.¹⁸

5. Jenis- Jenis Ijarah

Adapun jenis jenis ijarah sebagai berikut:

- a. *A'mal* atau *asykhas* adalah perjanjian sewa yang melibatkan jasa atau pekerjaan seseorang. Ijarah digunakan untuk mendapatkan layanan dari individu tersebut dengan memberikan kompensasi atau upah atas jasa yang diberikan.
- b. Ijarah '*Ayn (muthlaqah)* atau '*ala al-a'yan* adalah perjanjian sewa yang berlaku terhadap manfaat barang, yang digunakan untuk menyewa aset dengan tujuan memanfaatkan aset tersebut. Dalam ijarah ini, barang adalah objek sewa, dan tidak ada ketentuan yang memberikan opsi kepada penyewa untuk membeli aset selama periode sewa atau pada akhir masa sewa.
- c. *Muntahiya bittamlik* merujuk kepada transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa, di mana penyewa membayar imbalan atas objek sewa dengan opsi untuk menjadi pemilik objek sewa melalui

¹⁸Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Cet.1, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), h. 81.

pembelian atau pemberian (hibah) pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian. Ini adalah akad ijarah atas manfaat barang yang juga mencakup komitmen pemindahan kepemilikan atas barang sewa kepada penyewa setelah berakhirnya perjanjian sewa atau pada saat perjanjian sewa selesai.

- d. *Ijarah maushufah fi al-dzimmah* adalah ketika manfaat dari sebuah barang (manfaat 'ayn) atau jasa (perbuatan 'amal) disewakan, di mana saat perjanjian hanya mencakup deskripsi karakteristik dan spesifikasi mereka, termasuk kuantitas dan kualitasnya.
- e. *Ijarah tasyhiliyyah* merujuk pada manfaat dari barang yang disewakan tanpa disertai dengan janji untuk mentransfer kepemilikan barang sewaan kepada penyewa.¹⁹

6. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

Ijarah akan batal dan berakhir apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

¹⁹Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Cet. 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2019), h. 116.

- e. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh* ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.²⁰

C. Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) adalah rangkaian kata yang terdiri dari "*Al-Ijarah*" dan "*At-Tamlik*". Dalam terminologi ulama, *Al-Ijarah* merujuk pada suatu perjanjian yang menghasilkan manfaat yang jelas dan diperbolehkan, baik berupa objek yang ditentukan atau dijelaskan dalam suatu tanggungan, maupun perjanjian terkait pekerjaan dengan imbalan dan jangka waktu yang terdefinisi. Sedangkan *At-Tamlik* secara bahasa bermakna: menjadikan orang lain memiliki sesuatu, adapun menurut istilah kata tersebut tidak keluar dari maknanya secara bahasa berupa kepemilikan benda, kepemilikan terhadap manfaat bisa dengan ganti atau tidak. Jika kepemilikan terhadap sesuatu terjadi dengan adanya ganti terhadap nilai barang maka bisa disebut dengan akad jual beli. Adapun menurut Hasbi Ramli ijarah muntahiyah bittamlik adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai akad sewa. Sementara itu undang-undang yang ada di Indonesia memberikan definisi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sebagai berikut: pengertian akad ijarah muntahiyah bittamlik. Berdasarkan undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.

²⁰Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Cet. 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 122.

Term *At-Tamlik* secara etimologi berarti menjadikan orang lain memiliki sesuatu, yang menyebabkan seseorang bisa mentasarufkan secara sempurna. Adapun definisi *At-Tamlik* secara terminologi tidak berbeda dengan makna etimologi. Term at-tamlik memberikan pengertian bahwa kepemilikan harus secara penuh, tidak parsial. Kepemilikan parsial bisa berupa kepemilikan benda saja seperti barang yang disewakan, yang mana barang tersebut tetap menjadi milik pemiliknya meskipun orang yang memiliki tidak bisa memanfaatkannya atau kepemilikan atau manfaat saja seperti barang sewaan yang ada ditangan penyewa yang mana orang tersebut mempunyai kuasa manfaat secara penuh, tetapi orang yang menyewa tidak memiliki barang tersebut.

Term gabungan antara ijarah dan tamlik menjadi Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik menurut Habsi Ramli adalah *“Akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa”*.

Majma' Fiqh Islami dalam mu'tamar kelima membahas tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik berlaku pada 2 model muamalah:

1. Jual beli sistem kredit dengan jaminan yang memadai
2. Akad sewa dengan memberikan pilihan pada pemilik barang kepada orang yang menyewa setelah menyelesaikan semua jenis kewajiban kreditnya selama masa menyewa salah satu dari:
 - a. menambah waktu sewa

- b. menghentikan akad sewa dan mengembalikan barang kepada pemiliknya
- c. menjual barang yang disewakan dengan harga pasaran ketika berakhirnya masa sewa.

Dr Asy-Syamil mendeskripsikan *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik* yaitu suatu akad yang dilakukan oleh Bank Islam untuk menyewakan barang kepada seseorang dalam waktu tertentu, terkadang harga kredit lebih tinggi dari harga normal, yang mana orang yang menyewa bisa memiliki barang yang disewa setelah habis waktu sewanya. Jika orang yang menyewa melunasi uang sewa, barang sewaan menjadi milik penyewa dengan akad hibah (pemberian) atau uang cicilan terakhir diibaratkan menjadi uang jual beli terhadap barang yang disewa.

Sedangkan undang-undang Indonesia dalam yang memberikan definisi tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik* dengan mengeluarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam UU ini, tidak disebutkan secara jelas mengenai *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik*, tetapi klausa *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik* berada pada bahasan penyaluran pembiayaan penyewaan. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f berbunyi: “*Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad Ijarah dan/atau sewa belidalam bentuk Ijarah Muntahiya Bittamlik atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah*”.

Dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/ BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara

lessor/muajjir (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPBS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang *Al- Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik*, yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al- muntahiyah bittamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

Di dalam Undang-Undang RI No Tahun 2008 tentang perbankan Syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akad *ijarah muntahiyya bittamlik*. Meski demikian bukan berarti UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menyinggung sama sekali akad *ijarah Muntahiyya Bittamlik*. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad ini yang berbunyi: "*Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah muntahiyya bittamlik atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah*".

Klausula pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f UU RI No 21 Tahun 2008 tidak menguraikan secara tegas pengertian dari akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Disana

hanya dijelaskan bahwa akad sewa beli dapat dikatakan sebagai *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Bahkan di dalam poin tersebut undang-undang memberikan isyarat boleh adanya akad lain asalkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Tafsir tersebut dapat kita maknai dari klausula yang menyatakan akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. pengertian akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan ketentuan Bank Indonesia.

Berdasarkan Lampiran Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara lessor/mua'jir (pemberi sewa) dengan lessee/musta'jir (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.⁶ Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPBS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.

Pengertian Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Berdasarkan fatwa Dawaan Syariah Nasional No. 27/DSNMUI/ III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bi Al-Tamlik, yang dimaksud dengan sewa beli (al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. Pengertian Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Berdasarkan PSAK No. 107 (Akuntansi Ijarah).

Berdasarkan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/ DPbS tanggal 7 Oktober 2008 Perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa. Dalam ketentuan butir III.7.d Surat Edaran Bank Indonesia No.10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah ditegaskan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak penguasaan objek sewa dapat dilakukan setelah masa sewa yang disepakati oleh bank dan penyewa selesai.

Berdasarkan pengertian akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* baik oleh para tokoh dan Undang-Undang yang berlaku maka dapat disimpulkan bahwa: Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang

mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir; Resiko yang dihadapi oleh bank syariah apabila menggunakan akad pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang bertentangan dengan hukum serta prinsip-prinsip syariah maka yang terjadi adalah berlakunya asas hukum batal demi hukum.

1. Dasar Hukum Hadits *Ijarah Muntahiyaa Bittamlik*

Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya:

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

1. Bentuk-Bentuk *Ijarah Muntahiyaa Bittamlik*

1). Akad *ijarah* pada dasarnya dimaksudkan untuk menyewakan barang kepada pihak penyewa dengan tujuan awal untuk penggunaan sementara. Penyewa menyewa barang dengan membayar sewa dalam bentuk angsuran

selama jangka yang telah ditentukan dan dengan sejumlah ketentuan. Namun, ketika angsuran terakhir, kepemilikan atas barang yang disewa secara otomatis berpindah kepada penyewa tanpa perlu adanya akad baru untuk memindahkan hak kepemilikan barang tersebut. Sebagai contoh, Andi menyewa sebuah mobil bus transportasi dari sebuah perusahaan transportasi. Ketika sudah ada kesepakatan, Andi dan perusahaan tersebut sepakat bahwa kepemilikan mobil akan berpindah kepada Andi setelah seluruh angsuran sewa lunas. Misalnya, sewa berlangsung selama 10 tahun dengan angsuran bulanan sebesar Rp.15.000.000. Pada angsuran terakhir, atau angsuran ke-120, kepemilikan mobil secara otomatis berpindah kepada Andi. Tidak ada pembayaran tambahan atau pengganti untuk perpindahan hak kepemilikan mobil tersebut, yang ada hanyalah pembayaran angsuran sewa bulanan sebesar Rp 15.000.000.

2). Di sisi lain, akad ijarah ini sejatinya dimaksudkan hanya untuk sewa, meskipun pihak penyewa diberi opsi untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu. Dalam hal ini, tidak ada perjanjian yang mengikat kedua belah pihak untuk memindahkan hak kepemilikan barang dengan cara jual beli dari awal. Sebagai contoh, Ahmad menyewa sebuah sepeda motor dari Anwar selama 10 bulan dengan angsuran bulanan sebesar Rp 200.000. Setelah seluruh angsuran lunas selama 10 bulan, Ahmad diberi tawaran untuk memindahkan hak kepemilikan sepeda motor kepada dirinya dengan membayar uang pengganti sebesar Rp 500.000. Ahmad setuju dengan tawaran tersebut, dan setelah pembayaran uang sebesar Rp 500.000 dilakukan, kepemilikan sepeda motor tersebut berpindah kepada

Ahmad. Dalam kasus ini, ada dua tahapan yang berbeda dan tidak terjadi secara bersamaan, yakni akad ijarah atau sewa selama 10 bulan, dan kemudian, setelah sewa lunas atau selesai, tidak ada akad baru yang berupa jual beli.²¹

2. Konsep Ijarah *Muntahiyya Bittamlik*

Implementasi IMBT dalam kehidupan sehari-hari sebetulnya mengambil berbagai bentuk, bergantung pada kesepakatan yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak.

Dalam konteks ini, prinsip *substance over form* diterapkan yang mengedepankan maksud dan tujuan akad lebih dari bentuk fisik akad itu sendiri. Sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional No7/DSN-MUI/III/2002, tanggal 28 maret 2002, mengenai *Al-Ijarah Muntahiyya Bittamlik*. Berikut adalah ketentuan teknis yang wajib diperhatikan oleh lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang ingin menerapkan IMBT dalam produk pembiayaan:

- a) Perjanjian untuk melakukan IMBT harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
- b) Pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu, akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.
- c) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin

²¹Fahd Bin 'Ali Al-Hasan Sebagaimana Dikutip Oleh Imam Mustofa, *Al-Ijarah Al Muntahiyya Bil Tamlikfi Al fiqh Islami* (Maktabah Misykah Al-Islamiyyah, 2005), h 23.

dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.²²

3. Dasar Hukum Akad *Ijarah Al muntahiyah Bittamlik*

Al Ijarah Muntahiyya Bittamlik sebagai pembiayaan telah berlandaskan pada dalil-dalil syar'î, baik itu al-Qur'an atau As-sunnah yang menjadi dasar atas sahnya akad tersebut, dan juga menandakan bahwa akad tersebut telah disyariatkan dan disahkan secara agama maupun Negara. Adapun dalil-dalil tersebut antara lain :

1. Al-Qur'an

Sebagaimana dalam surah Al-Baqarah ayat 233

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
اتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Terjemahnya :

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

Terjemahan Bahasa Mandar

*Anna mua' melo'o ana'-ana'mu napasusu tau laeng jari andiang-
diang dosa di sesemu mie' mua' diango'o mambayar iya
sitinayanna. Pe'atakwao mie' lao di Puang Allah Taala anna
issangi sitongangna Puang Allah Taala Masarro Paita di anu iya
mupogau'.*

²²Admin. 5 Desember 2017. *Ijarah Muntahiya Bitamilk dan Musyarakah Muntanaqishah*

Surah Az-Zukhruf ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Terjemahnya:

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

Terjemahan Bahasa Mandar

Apa' ise'iyadi mambare-bare pammasena Puangmu ? Iyami'mo tu'u mappato' atuoangna ise'iya di lino, anna Iyami' to'o mappatinggi (mappakaraya) sambareang ise'iya di sambareang laengna sisaapa onro, mamoare'i sambareang ise'iya mala mappapa'guna di laengna. Anna pammasena Puangmu la'bi macoai pole di anu iya napasirumung ise'iya.

2. Hadits

Hadits Nabi Riwayat Muslim

Artinya : Diriwaatkan dari Handolah bin Qois Al Anshori bahwa dia berkata “Aku bertanya kepada Rafi” bin Khudaij tentang sewa menyewa tanah dengan emas dan perak. Maka dia berkata : “Tidak apa-apa. Dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallahu alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan dan dengan bagian tertentu dari hasil tanam, sehingga bagian di sini binasa dan di bagian lain selamat, dan bagian ini selamat dan bagian lainnya binasa. Dan manusia tidak melakukan sewa menyewa kecuali dengan model ini. Karena itulah hal ini dilarang. adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa. (HR Muslim).

4. Tinjauan Syariah tentang penggabungan Dua akad menjadi Satu

Rasululllah dengan tegas melarang penggabungan dua akad menjadi satu, karena di indikasikan akan terjadi gharar dan juga maisir. Pelarangan ini diriwayatkan oleh Imam Ahmad,

Artinya: *dari Abi Hurairah, berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang melakukan dua penjualan dalam satu kali transaksi (HR. Ahmad)*

Hadits ini melarang dua akad menjadi satu, tetapi Adiwarmam membagi akad gabungan ini menjadi dua macam pembagian, yaitu:

- a. Akad *Ta'alluq* (bergantung), adalah akad yang terjadi jika pada dua akad yang saling bertautan, maka yang berlaku hanya 1 akad meskipun terdiri dari dua akad.
- b. Akad *Shafqatain fi Al-Shafqah*, adalah satu akad yang difasilitasi dengan dua akad sekaligus, sehingga menimbulkan ketidakjelasan dalam akad mengenai akad yang akan diterapkan. Akad ini harus memenuhi tiga unsur utama yaitu, kesamaan objek, kesamaan pelaku dan kesamaan waktu.

Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik* merupakan akad gabungan antara akad *Ijarah* dengan akad jual beli atau akad pemberian (Hibah) di akhir masa sewa. Akad ini mempunyai 2 faktor kesamaan dari 3 kesamaan Akad *Shafqatain fi Al-Shafqah* yaitu kesamaan objek akad dan kesamaan pelaku. Kesamaan objek terjadi ketika diakhir akad penjual akan diberikan pilihan untuk memindahkan kepemilikan baik dengan cara jual beli dengan harga simbolis atau memberikan dengan cara hibah, tetapi dalam akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik* pemindahan kepemilikan hanya bisa dilakukan jika angsuran yang diwajibkan harus lunas atau tidak punya tanggungan sama sekali.

Kesamaan pelaku pada akad *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bittamlik* yaitu sama, antara bank dan nasabah.

Ulama madzhab Hanafiyah melihat penggabungan dua akad menjadi satu berpendapat pihak yang melakukan akad memiliki kebebasan dalam menentukan syarat dalam sebuah akad, dan itu menurut mereka adalah boleh (*mubah*) dengan syarat tidak bertentangan dengan syariat Islam. Ulama malikiyah juga membolehkan penggabungan dua akad menjadi satu, selama tidak ada unsur menafikan salah satu atau keduanya. Begitu pula ulama madzhab syafi'i dan hambali membolehkan penggabungan antara dua akad dengan diakhiri dengan akad hibah.

5. Rukun dan Syarat Pembiayaan Ijarah Al muntahiyah Bittamlik

Rukun Pembiayaan Ijarah *Al Muntahiyah Bittamlik* Sebagai sebuah transaksi umum, *Ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa atau *Ijarah* hanya ijab (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa).²⁶ Pada umumnya rukun Ijarah al muntahiyah bittamlik sama dengan Ijarah pada umumnya. Sesuai dengan Fatwa DSN No. 27 tahun 2000. Jumhur ulama berpendapat, rukun sewa menyewa ada empat :

a. Aqid (orang yang berakad)

Menurut ulama hanafiyah. Aqid (orang yang melakukan akaq) disyaratkan harus berakal dan mumayyis (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri, akad ijarah anak mumayyiz, di pandang sah apabila telah mendapatkan ridha dari walinya. Sedangkan menurut Malikiyyah tamyiz adalah syarat ijarah dan

jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak mumayyiz adalah sah, tetapi bergantung pada keridhaan walinya. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang melakukan akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak yang mumayyiz belum dikategorikan ahli akad.²⁸ Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan "Mu'jir", Sedangkan orang yang menyewa disebut dengan "Musta'jir". Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal) serta dewasa (balig).

b. Shighat akad

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab "*Al Aqdu*" yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan. Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa. *Ijab* dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda.

Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya.

c. *Ujrah* (Upah)

Uang upah atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "*ujrah*". Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan.

d. Manfaat objek *ijarah*

Dalam kalangan ulama menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal.³² Barang-barang yang dilarang tersebut adalah barang-barang yang dilarang oleh syara, seperti menyewakan rumah untuk hal-hal kemaksiatan dan lain-lain.

Syarat Pembiayaan *Ijarah Al Muntahiyah Bittamkik*

Syarat pembiayaan *Ijarah Al muntahiyah Bittamlik* akan sah apabila syarat dalam *ijarah* pada umumnya telah tercukupi. Adapun syarat-syarat sah *ijarah* adalah :

a. *Bagi* (*mu'jir* dan *musta'jir*)

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal (menurut mazhab Syafi'i dan Hanbali). Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah.

Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyizpun boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.

b. Harus adanya kerelaan antara kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah. Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahnya:

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Terjemahan Bahasa Mandar

E, inggannana to matappa', da sipande barang-barang di antaramu mie' (tangkalang iya) salah, selaengna sawa' pa'danggangan iya melo' para melo' di antaramu mie'. Anna da mie' pappatei alawemu. Sitongangna Puang Allah Taala Diangi Masarro Makkesayang di sesemu mie'.

c. Upah atau Imbalan

Dalam akad sewa menyewa Upah / imbalan harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari. Dalam Fiqh Sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik

dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.

d. Objek *ijarah*

- 1) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
- 2) Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
- 3) Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal.
- 4) penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.

D. Fatwa MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah

1. Pengertian Fatwa

Pada awal abad ke-20, fatwa sering kali diberikan oleh ulama secara perorangan. Namun, seiring berlalunya waktu, cara penerbitan fatwa mengalami perubahan, dan pada tahun 1926, fatwa mulai dikeluarkan oleh kelompok ulama melalui organisasi Nahdlatul Ulama (NU). Meskipun pada awalnya Muhammadiyah tidak terlalu memprioritaskan masalah fatwa, mereka akhirnya membentuk sebuah panitia khusus yang disebut Majelis Tarjih pada tahun 1927. Pada tahun 1975, didirikan Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang terdiri dari ulama-ulama dari berbagai latar belakang. Hingga saat ini, MUI telah mengeluarkan berbagai fatwa yang mencakup berbagai masalah, termasuk transaksi ekonomi syariah, politik, ilmu pengetahuan, budaya, dan agama.

Istilah "al-fatwa" merujuk pada respon atau jawaban terhadap masalah hukum Islam atau peraturan yang kompleks. Seorang "al-Mufti" adalah orang yang memberikan interpretasi dan penjelasan tentang masalah hukum, atau seseorang yang berperan sebagai pemberi fatwa kepada masyarakat. Seorang "Mufti" adalah seorang cendekiawan hukum Islam yang ditunjuk oleh pemerintah atau otoritas untuk menjawab pertanyaan dan memberikan pandangan terkait masalah hukum Islam yang ada. Secara etimologi fatwa yakni menyelesaikan suatu masalah yang ada. Secara istilah, Fatwa adalah keputusan hukum terhadap suatu peristiwa yang berasal dari pertanyaan yang diajukan. Fatwa dianggap sebagai sebuah peraturan hukum syariah yang diberikan oleh seorang mufti.

Menurut Komisi Fatwa MUI, fatwa adalah penafsiran Hukum Islam terhadap situasi atau permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat, yang bertujuan untuk memberikan panduan dalam penerapan ajaran Islam. Dengan demikian, Fatwa MUI adalah pandangan atau keputusan yang dikeluarkan oleh MUI mengenai isu tertentu dalam kehidupan umat Islam.

Dalam menyampaikan hukum syariah yang belum memiliki hukum yang jelas, fatwa akan memberikan penjelasan terhadap masalah tersebut dengan memberikan interpretasi yang telah disusun melalui proses musyawarah dan ijtihad. Orang yang memberikan penjelasan tersebut adalah individu yang memiliki pemahaman yang mendalam terkait dengan permasalahan yang sedang dijelaskan.

Fatwa ini ditujukan kepada individu yang mungkin masih awam dan belum memahami sepenuhnya aspek-aspek hukum syariah yang dibahas.²³

2. Peran Fatwa dalam Pembentukan Hukum

Fatwa memegang peran penting dalam kerangka Hukum Islam karena fatwa mencerminkan sudut pandang para ahli Hukum Islam (*fuqaha*) terkait dengan status hukum suatu masalah yang muncul dalam masyarakat. Fatwa diperlukan karena seringkali tidak terdapat ketentuan hukum yang eksplisit dan tegas dalam Al-Qur'an, Sunnah, Ijma', atau pun pandangan-pandangan fuqaha yang sudah ada sebelumnya.

3. Dasar Hukum Fatwa

Dasar hukum fatwa terdapat dalam Q.S. an-Nisa: 4 ayat 127 sebagai berikut.²⁴

وَيَسْتَفْتُونَكَ فِي النِّسَاءِ قُلِ اللَّهُ يُفْتِيكُمْ فِيهِنَّ وَمَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ فِي الْكِتَابِ فِي يَتِمِّي النِّسَاءِ
الَّتِي لَا تَوْلُونَهُنَّ مَا كُتِبَ لَهُنَّ وَتَرْغَبُونَ أَن تَنْكِحُوهُنَّ وَالْمُسْتَضْعَفِينَ مِنَ الْوِلْدَانِ وَأَن
تَقُومُوا لِلْيَتَامَىٰ بِالْقِسْطِ وَمَا تَفْعَلُوا مِنْ خَيْرٍ فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِهِ عَلِيمًا ۝٣٧

Terjemahnya:

“Mereka meminta fatwa kepada engkau (Nabi Muhammad) tentang perempuan. Katakanlah, “Allah memberi fatwa kepadamu tentang mereka, dan apa yang dibacakan kepadamu dalam Al-Qur’an tentang para perempuan yatim yang tidak kamu berikan sesuatu (maskawin) yang ditetapkan untuk mereka, sedangkan kamu ingin menikahi mereka, serta

²³Efa Kurniati, *Sewa-Menyewa Tanah dalam Produksi Material Bangunan Perspektif Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah* (studi kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga), (skripsi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2022), h. 35.

²⁴ Nur Azizah, *Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 Terhadap Praktik Akad Ijarah Pada Angkutan Umum Di Kabupaten Bangkalan* (Studi Kasus Angkutan Kota Jalur Junok-Tanjung Bumi), (Skripsi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum Jurusan Hukum Perdata Islam Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2022), h. 32.

(tentang) anak-anak yang tidak berdaya. (Allah juga memberi fatwa kepadamu) untuk mengurus anak-anak yatim secara adil. Kebajikan apa pun yang kamu kerjakan, sesungguhnya Allah Maha Mengetahuinya”.

Terjemahan Bahasa Mandar:

Anna diangi merau tanggar disesemu masaala tobaine, pauango'o Puang Alla Taala mambei disesemu tanggar masala to baine mi'apa iya dibacang dilalang koroang, anna mambei toi tanggar masala tobaine beong iya andiangmubei apa- apa, mi'apa iya pura dipattantu disesena, anna diango'o melo' masialangi, anna tobaine iya dita malamma duapa. Anna diang Puang Alla Taala massio'o manjagai nanaeke beong (manggau') adil. Anna apa topa acoangang iya mupogau' jari sitonganna Puang Alla Taala naissangi.

4. Akad Ijarah Berdasarkan Fatwa DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah

Fatwa dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia memiliki struktur yang melibatkan beberapa tahapan, yang terdiri dari pertimbangan, mengingat, dan perhatian sebelum akhirnya mencapai keputusan.

Fatwa DSN Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah pada bagian “Menimbang” dicantumkan tiga butir bahasan, mulai dari butir “a”; “b”; dan “c”. Butir-butir tersebut secara umum berisikan tentang adanya keperluan umat dalam panduan akad ijarah; diterangkan bahwa Dewan Syari`ah Nasional belum pernah memfatwakan mengenai akad ijarah; selanjut pada butir “c” diterangkan adanya kepentingan untuk menetapkan satu fatwa mengenai akad ijarah.

Fatwa DSN Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah mencantumkan pada bagian “Memperhatikan”. Dituliskan di dalamnya adanya hal-hal yang menjadikan bahan perhatian dalam fatwa, diantaranya: surat dari Permata Bank atas permohonan fatwa, saran yang muncul dari Working Group Perbankan Syari`ah (WGPS), yang merupakan gabungan dari beberapa unsur, meliputi: DSN-MUI, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Dewan Standar Akuntansi Syari`ah IAI

(DSAS-IAI), dan Mahkamah Agung. Menjadi bahan perhatian lainnya adalah terhadap pendapat Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.

Dalam bagian keputusan tersebut, terdapat tahapan penentuan yang dibagi menjadi beberapa aspek atau ketentuan yang meliputi:

Ketentuan umum pertama adalah sebagai berikut:

- a. Akad *ijarah* adalah bentuk perjanjian sewa yang melibatkan *mu'jir* (pihak yang menyewa) dan *musta'jir* (pihak yang menyewakan).
- b. *Mu'jir*, yang dapat menjadi penyewa atau pihak yang menyewakan barang, bisa berupa individu (*syakhshiyah 'itibariah*) atau entitas hukum (*syakhshiyah hukmiah*).
- c. *Ajir* merujuk pada pihak yang memberikan jasa.
- d. Manfa`ah merujuk pada kegunaan atau manfaat yang diperoleh dari suatu barang.
- e. *Mahall al-manfa`ah* mengacu pada barang yang disewakan sebagai alat untuk mewujudkan manfaat tersebut.
- f. *Ijarah ala al-ayan* adalah jenis perjanjian sewa yang terkait dengan manfaat dari suatu barang.
- g. *Ijarah `ala al-asykhash* adalah jenis perjanjian sewa yang melibatkan penyewaan jasa atau pekerjaan.

Kedua: ketentuan terkait hukum bentuk *Ijarah*,

- a. Diketahui bahwa perjanjian ijarah diperbolehkan dalam tiga konteks, yaitu ijarah *ala al-ayan* (sewa atas manfaat barang), *ijarah ala al-mal* (sewa atas barang), dan *ijarah ala al-asykhash* (sewa atas jasa atau pekerjaan).
- b. Perjanjian sewa (*ijarah*) diizinkan dalam dua situasi, yaitu ijarah *tasyghiliyah* (sewa atas manfaat barang tanpa janji pemindahan kepemilikan) dan ijarah *muntahiyah bi at-tamlik* (sewa yang mencakup opsi untuk memindahkan kepemilikan barang sewa).

Ketiga: ketentuan terkait shigat akad *ijarah*,

- a. Dalam akad, diperlukan kejelasan atau ketegasan.
- b. Akad dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti lisan, tulisan, isyarat, tindakan, media elektronik, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Keempat: ketentuan terkait *mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir*,

- a. Ini menjelaskan bahwa baik individu maupun badan hukum diperbolehkan untuk melakukan akad.
- b. Setiap komponen dalam akad harus memiliki kapasitas hukum yang memadai.
- c. Pihak yang menyewa (*mu'jir*) memiliki wewenang untuk menjalankan akad.
- d. *Mu'jir* harus memiliki kapabilitas untuk memberikan manfaat.
- e. Pihak yang menyewa (*musta'jir*) harus memiliki kemampuan untuk melakukan pembayaran.
- f. Pihak yang memberikan jasa (*ajir*) harus memiliki kemampuan untuk menyediakan jasa atau melakukan tindakan hukum.

Kelima: ketentuan terkait mahal *al-manfa'ah* dalam ijarah '*ala al-a'yan*,

- a. Mahall manfa'ah harus berupa barang yang memenuhi syarat syariah (*mutaqawwam*).
- b. Mahall manfa'ah harus dapat dialihkan sesuai dengan perjanjian (*ijarah maushufah az-zimmah*).

Keenam: Ketentuan terkait manfaat dan waktu sewa

- a. Manfaat yang dimaksud tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.
- b. Jelas.
- c. Mengetahui tata cara penggunaan barang atau jasa serta batas waktu yang telah ditentukan.
- d. *Musta'jir* dapat mengontrakkan kembali kepada pihak lain, selama tidak ada larangan dari mu'jir.
- e. Dalam perjanjian *ijarah ala al-ayan*, *Musta'jir* tidak memiliki tanggung jawab terhadap risiko.

Ketujuh: Ketentuan terkait `Amal yang dilakukan Ajir;

- a. Pekerjaan adalah sesuatu yang diizinkan oleh syariah.
- b. Mengetahui jenis pekerjaan dan durasi waktu pekerjaan tersebut.
- c. Pekerjaan yang dijalankan harus sesuai dengan perjanjian.
- d. Dalam akad *ijarah ala al-amal*, *musta'jir* diizinkan untuk menyewakan kepada pihak lain, selama tidak dilarang oleh ajir.
- e. Ajir tidak diharuskan bertanggung jawab atas risiko.

Kedelapan: Ketentuan terkait *Ujrah*

- a. Ujrah dapat berupa mata uang, layanan, atau barang yang memberikan manfaat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- b. Jumlah dan mutu upah harus dijelaskan secara jelas sesuai dengan perjanjian.
- c. Upah dapat diberikan secara sekaligus atau dengan pembayaran bertahap sesuai dengan kesepakatan dan ketentuan yang berlaku.
- d. Upah yang telah disepakati dapat diubah jika mustajir belum menerima manfaat yang dijanjikan.

Kesembilan: Ketentuan Khusus untuk Kegiatan/ Produk

- a. Perjanjian ijarah mencakup ketentuan-ketentuan dan batasan yang berlaku.
- b. Ini juga berlaku dalam kerangka peraturan mengenai ijarah munta'hiyah bi at-tamlik (sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan).
- c. berlaku dalam konteks perjanjian pembiayaan multijasa.
- d. Hal ini juga berlaku dalam peraturan tentang ijarah dalam konteks al-maushufah fi az-zimmah.
- e. Prinsip ini juga berlaku pada produk IMFD yang mencakup PPR inden dalam konteks ijarah al-maushufah fi az-zimmah dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPPR).

Kesepuluh: Ketentuan Penutup.

- a. Jika ada konflik, penyelesaiannya mengikuti peraturan hukum yang berlaku setelah tidak ada kesepakatan melalui proses musyawarah.

- b. Fatwa mulai berlaku setelah tanggal yang telah ditetapkan.²⁵

²⁵ Fatwa DSN Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Akad Ijarah*.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian

Sebuah penelitian yang dipakai merupakan penelitian lapangan atau *field research* yaitu turun langsung menyurvei di lokasi dengan menggunakan metode kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisis fenomena, peristiwa, aktifitas sosial, sikap, persepsi, pemikiran orang secara individual maupun kelompok.

Lokasi penelitian yang diambil untuk melakukan penelitian ini adalah berada disebuah kompleks perumahan Pesona griya Leppangan, Kabupaten Majene, provinsi Sulawesi Barat.

B. Pendekatan Penelitian:

Pendekatan yang dilakukan peneliti adalah penelitian kualitatif. Pendekatan metode kualitatif yang menghasilkan data deskriptif di mana terdapat kata tertulis, atau lisan dari seseorang serta perilaku yang telah diamati.

C. Sumber Data

Bagaimana kita menggali informasi dari narasumber atau yang ditemukan dalam dokumen baik dalam bentuk statistik maupun bentuk yang lainnya, yang diperlukan untuk keperluan penelitian. Dalam penelitian ini, sumberdata terdiri dari data primer dan sekunder sebagaimana tercantum dibawah ini:

1. Data Primer

Ialah sumber data yang dihasilkan dari hasil wawancara terkait penelitian yang diteliti, dan sebagainya.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu informasi yang melengkapi data primer untuk tambahan informasi penelitian yang dilakukan yang meliputi jurnal, artikel, Al Qu'ran, Hadits, dan situs internet.²⁶

D. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Metode pengumpulan data adalah cara untuk mendapatkan serta mengumpulkan data melalui beberapa cara berdasarkan penelitian yang terjadi di lapangan yakni dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi.

1. Observasi

Observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan data yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang sedang dijadikan sasaran pengamatan.²⁷ Observasi digunakan dalam penelitian untuk mengumpulkan data dari kegiatan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti secara langsung, observasi ini akan dilakukan di Perumahan Pesona Griya Leppangan Majene untuk melihat dan

²⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1986), h. 12.

²⁷Neong Muhajir, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Cet. 1, Yogyakarta: Rake Serasin, 2002), h. 167.

mengamati bagaimana Tinjauan akad Ijarah Muntahiyya Bittamlik di Perumahan tersebut.

2. Wawancara

Wawancara adalah sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan orang yang diwawancarai.²⁸ Wawancara ini dilakukan untuk memudahkan peneliti mengumpulkan informasi ketika peneliti mewawancarai informan. Beberapa daftar informannya:

1. Hasriaty A.Saleh
2. Ani
3. Fikri

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi bagian penyempurna dalam pengumpulan data dari kedua hasil tanya jawab dan pengamatan yang memberi nilai tambah dalam penelitian kualitatif sehingga lebih akurat.²⁹ Dokumentasi merupakan suatu cara untuk mendapatkan data dalam penelitian kualitatif dengan cara mengumpulkan beberapa data pendukung selama penelitian untuk dianalisis demi mendapatkan data yang akurat. Metode dokumentasi dalam pengumpulan data dapat berupa gambar. Dokumentasi dapat digunakan sebab beberapa alasan, diantaranya :

- a. Dokumentasi berisi data yang sesuai dengan sumbernya.
- b. Data digunakan sebagai bukti penunjang.

²⁸ Hardani dkk, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, (Cet. I; Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020), h. 137.

²⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*, (Cet. 19, Bandung: Alfabeta, 2013), h. 240.

- c. Susunan isinya dapat digunakan dalam penelitian kualitatif.
- d. Lebih mudah dan hemat biaya.
- e. Mempermudah proses pengumpulan data.

Tahap pengkajian data diproses secara bertahap sehingga dapat memperluas wilayah kajian dalam pengetahuan.

E. Instrumen Penelitian

instrumen penelitian merujuk pada alat yang digunakan untuk mengumpulkan data atau mengukur objek dari suatu variabel penelitian. Pentingnya instrumen yang valid, konsisten, dan dapat diandalkan (reliable) menjadi kunci untuk memperoleh data yang akurat, sehingga kesimpulan yang dihasilkan dapat sesuai dengan keadaan yang sebetulnya.³⁰ Handphone yang digunakan ketika peneliti ingin mengambil foto, merekam suara atau video selama penelitian berlangsung baik itu dalam proses wawancara, observasi, ataupun catatan.

Penelitian kualitatif menggunakan peneliti sebagai instrumen atau alat penelitian. Oleh karena itu, penting untuk menguji keandalan peneliti sebagai alat penelitian sebelum mereka terlibat dalam penelitian lapangan. Validasi terhadap peneliti sebagai instrumen melibatkan pengujian pemahaman mereka terhadap metode-metode kualitatif, tingkat pemahaman mereka tentang subjek penelitian, dan kesiapan mereka untuk masuk ke dalam lingkungan penelitian yang sesuai.³¹

³⁰Febrianawati yusup, *Uji Validasi Dan Reabilitas Instrument Penelitian Kuantitatif*, Jurnal Tarbiyah: Jurnal Ilmiah Kependidikan (Volume. 7, No. 1, 2018), h. 17.

³¹Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (pendekatan kuantitatif, Kualitatif dan R & D)* (Cet. 19; Bandung: Alfabeta, 2013), h. 222.

Adapun instrument penelitian yang dilakukan oleh penelitian dalam memperoleh data yang relevan serta dapat dipertanggung jawabkan, berikut ini diuraikan :

1. Pedoman observasi yaitu tahap awal yang dijadikan sumber langkah awal penelitian sebagai pedoman dalam proses penelitian.
2. Pedoman wawancara (*interview*) yaitu suatu bentuk instrumen penelitian yang digunakan untuk memperoleh informasi-informasi secara langsung dari narasumber sehingga informasi yang diperoleh lebih akurat.

Dokumentasi yaitu pengumpulan semua bentuk perolehan data guna untuk mempertanggung jawabkan serta memperkuat kebenaran data yang dikumpulkan selama penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Dokumentasi tersebut dapat berupa gambar, ringkasan, rekaman suara dan lain sebagainya.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Teknik pengolahan dan analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan pendekatan induktif. Pendekatan ini mencakup analisis berdasarkan data yang diperoleh, dengan mengikuti alur tahapan berikut:³²

1. Reduksi data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Proses ini berlangsung, bahkan sebelum data

³²Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Cet. 27: Bandung: Alfabeta, 2018), h. 335.

benar-benar terkumpul sebagaimana terlihat dari kerangka konseptual penelitian, permasalahan studi, dan pendekatan pengumpulan data yang dipilih oleh peneliti.³³

2. Penyajian data

Seusai data direduksi, maka langkah berikutnya adalah menyajikan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, hubungan antar kategori, dan sejenisnya. Tetapi yang paling sering dipakai dalam penelitian kualitatif adalah teks yang bersifat naratif.³⁴

3. Penarikan kesimpulan

Langkah selanjutnya adalah menyimpulkan. Dengan demikian diharapkan dapat menjawab persoalan yang sudah dituliskan diawal.

G. Pengujian Keabsahan Data

Menguji keabsahan data peneliti mengumpulkan data menggunakan tehnik Triangulasi. Triangulasi dalam pengujian kredibilitas dapat diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan cara, dan waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data dan waktu.

³³Ahmad Rijali, *Analisis Data Kualitatif*, Jurnal Alhadharah (Volume 17, No. 33, 2018), h. 91.

³⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan pendekatan Kuantitatif Kualitatif dan R dan D* (Cet, 27: Bandung, Alfabeta, 2018), h. 341.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran umum perumahan Pesona Griya Leppangan Majene

1. Sejarah Perumahan Pesona Leppangan Majene

Pada tahun 2016 perumahan ini didirikan, awal mulanya pemilik ingin membangun sebuah rumah untuk anak-anaknya sebagai tempat tinggal, akhirnya tanah yang kosong tadi itu dikelola untuk dibangun sebuah rumah.

Setelah dibangun, tak berselang lama banyak orang yang berdatangan ke tempat tersebut untuk menanyakan perihal apakah ini sebuah perumahan, namun pemilik mengatakan” bahwasanya, rumah ini diperuntukkan untuk anak-anaknya. Karena orang sering berdatangan dengan pertanyaan yang sama hal itu sontak membuat pemilik berinisiatif dan memanggil anak-anaknya berembuk untuk membahas tentang pembuatan perumahan, dan setelah cukup lama berbincang akhirnya mereka pun sepakat dan menyetujui hal itu mengingat lahan yang dimiliki oleh developer sangat cukup untuk membangun sebuah perumahan karena letaknya juga yang sangat strategis tepat berada di pinggir jalan.

Untuk lebih serius mereka pergi ke tempat Notaris untuk membicarakan perihal bagaimana proses pembuatan sebuah perumahan, ternyata tidak gampang banyak lika-liku pada saat proses pengerjaan mulai dari IMB (Izin Mendirikan Bangunan), izin lokasi dan lain- lain sebagainya. Izin lokasi berkaitan dengan prinsip, sehingga developer sudah mengantongi surat izin prinsip dan mendapat Nomor Induk Berusaha (BIB) harus segera mengurus izin

lokasi. Tanpa adanya surat izin lokasi, proses pembangunan atau pengembangan proyek tidak dapat dilaksanakan.

Akhirnya dari sana pemilik langsung bergerak untuk membuat nama yaitu Pesona Griya Leppangan dan membangun beberapa tambahan unit rumah untuk diperjualbelikan, namun untuk dapat berhasil diperlukan kegigihan di dalam berusaha, mulai dari membagikan brosur-brosur ke masyarakat dan lain-lain untuk menarik khalayak ramai mengunjungi perumahan tersebut.

Dan lama kelamaan perumahan tersebut terus mengalami perkembangan hingga pada tahun ini sudah terbangun sekitar 36 unit rumah dengan tipe sesuai dengan keinginan developer, ada yang komersil dan juga ada yang subsidi (tipe 36) disesuaikan target pasar yang diinginkan, untuk yang komersil harganya terbilang lebih mahal dikarenakan dari segi kualitas yang diberikan oleh developer. Hingga saat ini masih akan dibangun beberapa unit rumah, karena lahan yang ditempati masih ada.

2. visi dan misi perumahan Pesona Griya Leppangan

Visi: “Terwujudnya pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang nyaman dan berkelanjutan sehingga masyarakat bisa merasa puas akan hal tersebut

Misi:

- a. Meningkatkan kualitas lingkungan permukiman yang sehat
- b. Mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman masyarakat yang layak huni
- c. Meningkatkan kualitas pengelolaan dan pemanfaatan pertanahan

3. Letak Geografis.

Kabupaten Majene ialah salah satu kabupaten yang terletak di Provinsi Sulawesi Barat, Indonesia. Ibu kota kabupaten ini terletak di Banggae. Kabupaten ini memiliki luas wilayah 947,84 km² dan berpenduduk sebanyak 173.844 jiwa (2020). Secara geografis, Kabupaten Majene terletak pada 2°38' - 3°38' Lintang Selatan dan 118°45' - 119°4' Bujur Timur. Kabupaten Majene berada di pesisir barat Pulau Sulawesi yang berjarak sekitar 143 km dari ibu kota provinsi Sulawesi Barat, kota Mamuju dan sejauh 378 km berkendara dari Kota Makassar, provinsi Sulawesi Selatan.

Kabupaten Majene memiliki topografi yang bervariasi yaitu dataran rendah, perbukitan dan juga dataran tinggi. Wilayah dataran rendah di Kabupaten Majene memperoleh persentase sebesar 25%. Persentase dataran tinggi di Kabupaten Majene sebesar 60%. Sementara perbukitan memiliki persentase sebesar 15%.^[5] Ketinggian wilayah Kabupaten Majene antara 0-1.600 meter di atas permukaan air laut (mdpl). Namun sebagian besar wilayah Kabupaten Majene berupa perbukitan hingga pegunungan yang membentang dari utara ke selatan. Pesisir yang terletak di sepanjang batas barat wilayah ini cenderung datar dan sempit.³⁵

Pesona Griya Leppangan, Majene ini merupakan salah satu perumahan yang terletak di Jl. Poros Majene – Mamuju No. 28, Totoli Kecamatan Banggae, Kabupaten Majene, Provinsi Sulawesi Barat.

³⁵ https://id.wikipedia.kabupaten_majene.id (Diakses 03 November 2023)

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* di Perumahan Pesona Griya Leppangan

Akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* disebut juga sebagai akad yang baru, akad ini mencakup kesepakatan antara pengelola dengan penyewa. Hasil wawancara dengan pemilik perumahan ini untuk memberikan gambaran yang lebih jelas terkait penerapan akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* yang terjadi di perumahan tersebut. Sebagaimana hasil wawancara dengan ibu Hasriaty A. Saleh mengungkapkan bahwa:

“Berawal diperuntukkan hanya untuk keluarga, mengingat ada sebidang tanah yang cukup luas sehingga kepikiran untuk membangun sebuah perumahan mengingat bahwasanya rumah ialah kebutuhan pokok yang mesti kita penuhi sebab tempat untuk berlindung dari teriknya matahari dan dinginnya air hujan untuk sebagai tempat tinggal. Besaran harga per unit rumah sebesar 156 juta untuk rumah subsidi dan 220 untuk rumah komersil dengan uang muka sebesar 11 juta rupiah untuk subsidi dan 45 juta untuk yang komersil. Sekarang mengingat persaingan bisnis sehingga sudah tidak ada lagi uang muka melainkan langsung dihuni yang penting administrasinya tidak ada yang bermasalah dengan bank maka boleh langsung ditempati.”³⁶

Adapun juga yang disampaikan oleh ibu Ani selaku penyewa rumah di perumahan tersebut:

“Alasan mengapa mengambil rumah disini yakni karna suami bekerja di kampus Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Majene (STAIN) dibagian P3M, sehingga akses ke kampus itu lebih cepat dan rumah disini itu kualitasnya bagus. Rumah yang beliau sewa yakni yang komersil dengan angsuran 1,3 juta perbulan dengan waktu 13 tahun, dan sudah 4 tahun pembayaran setelah pembelian”.³⁷

Adapun hasil dari wawancara oleh saudara Fikri selaku yang menyewa di perumahan tersebut:

³⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Hasriaty A. Saleh selaku pemilik perumahan yang dilakukan pada Hari Rabu Tanggal 31 Desember 2024, pukul 13.47.

³⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Ani selaku penyewa perumahan yang dilakukan pada Hari Kamis Tanggal 29 Desember 2024, pukul 16.56.

“Alasannya memilih untuk menyewa rumah di perumahan tersebut ialah karena disamping harganya lebih terjangkau dibanding rumah yang ia sewa sebelumnya. Dan juga pada saat proses penyewaannya itu gampang dan tidak ada kendala yang dirasakan karena pelayanannya begitu ramah dan fast respon ketika ada penyewa menanyakan tentang seputar perumahan”.³⁸

Dapat dianalisis dalam konteks akad Ijarah, yang merupakan bentuk perjanjian sewa menyewa berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Berikut adalah rukun dan syarat ijarah:

1. Ijab dan Qabul

Ijab dan *qabul* dalam akad ini pemilik perumahan (*mu'jir*) dengan (*musta'jir*) penyewa. perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak, dilaksanakan pada saat proses sewa-menyewa berlangsung antara pemilik perumahan dengan penyewa.

2. Orang yang Melakukan Ijab dan Qabul

Orang yang melakukan ijab dan qabul dalam hal ini adalah pemilik perumahan dan penyewa. Kedua belah pihak harus saling sepakat dan menjalankan perjanjian dengan itikad baik untuk memastikan keberlangsungan akad ijarah. Tidak boleh diwakili karna jangan sampai ada kekeliruan dalam penyewaan nantinya.

3. Barang atau objek sewa

Mencakup adanya rumah yang akan dipersewakan kepada penyewa nantinya, barangnya tidak boleh ada kerusakan sampai ke tangan si penyewa.

³⁸ Hasil wawancara dengan saudara Fikri selaku penyewa yang dilakukan pada Hari Rabu 27 Maret 2024 , pukul 10.30.

Diberitahukan secara transparan rumahnya seperti tipe apa, luas bangunannya berapa, dan juga fasilitas apa saja yang ada didalamnya.

Dalam implementasi akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* pengelola dapat mempertimbangkan prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan akad ijarah. Ini melibatkan keterbukaan, keadilan dalam penentuan tarif, dan penanganan keluhan jikalau memiliki keluhan dan pastinya yang sesuai dengan nilai-nilai syariah.

Dalam konteks diatas bahwasanya penyewa tidak ada keluhan ataupun komplek pada saat proses penyewaan dilakukan. Dikarenakan tarif dari objek sewa yakni rumah memiliki kualitas yang bagus oleh pemilik dan berbanding lurus, artinya sesuai dan tidak ada yang merasa dirugikan antara kedua belah pihak, juga karena penyewa tersebut bekerja di salah satu kampus yang berada di Kabupaten Majene yaitu Sekolah Tinggi Agama Islam Majene, yang letaknya lumayan dekat sehingga sangat cocok.

Adapun ketentuan yang diberikan developer perumahan Pesona Griya Leppangan ialah penyewa memiliki batasan untuk dapat menyewa, maksudnya bagi yang mempunyai pendapatan 5 juta keatas tidak diperbolehkan mengambil yang subsidi karena diperuntukkan bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi dan pasti dialihkan untuk mengambil yang komersil.

Menurut penelitian yang dilakukan, keabsahan akad Ijarah bergantung pada pemenuhan rukun dan syarat yang telah ditetapkan. Dalam perspektif ulama Hanafiyah, rukun akad ijarah terdiri *ijab* dan *qabul* dengan penggunaan lafadz *Ijarah* dan *isti'jar*. Sementara menurut pandangan umum ulama terdapat tiga rukun

akad *Ijarah* yaitu aqidain yang terdiri dari *mu'jir* dan *musta'jir*, serta Shigat yang melibatkan *ijab* dan *qabul*.

Di sisi lain, Majelis ulama Indonesia (MUI) telah membentuk lembaga bernama Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) yang bertanggung jawab dalam mengeluarkan fatwa terkait ekonomi syariah. Salah satu peran utama Dewan Syariah Nasional adalah memberikan fatwa atas permintaan individu atau entitas yang membutuhkan kepastain hukum Syar'i terkait masalah yang mereka hadapi.

1. Aqid atau pelaku akad

Pelaku akad *ijarah* adalah *mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir*. *Mu'jir* merupakan pihak yang memberikan sewa atau pihak yang menyewakan barang. Sedangkan *musta'jir* merupakan pihak yang menerima manfaat dari barang yang disewakan atau pihak yang menyewa barang. *Ajir* merupakan pihak yang memberikan jasa dalam akad atau pihak perantara dalam akad *ijarah*. Dalam akad *ijarah* ini yang melakukan akad merupakan orang maupun yang dipersamakan dengan orang dan berbadan hukum maupun tidak.

Dalam fatwa DSN MUI pasal yang menyebutkan tentang pelaku akad adalah pasal keempat yakni ketentuan terkait *mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir* yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Akad *Ijarah* boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. *Mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. *Mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad ijarah baik kewenangan yang bersifat *ashiliyyah*³⁹ maupun *niyabiyyah*.⁴⁰

Pada poin kedua diuraikan bahwa pihak pengelola perumahan ini (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*) perlu mempunyai pemahaman yang mendalam tentang hukum syariah serta patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks akad sewa-menyewa perumahan Pesona Griya Leppangan, baik *mu'jir* maupun *musta'jir* merupakan individu yang telah menikah. Hal ini menandakan bahwa kedua belah pihak telah memenuhi syarat cakap hukum, baik menurut hukum syariah maupun peraturan perundang-undangan yang mengharuskan seseorang sudah dewasa atau berusia 21 tahun.

2. *Shighat* atau *Ijab* dan *Qabul*

Ijab qabul merupakan pernyataan penawaran beserta dengan pernyataan penerimaan suatu akad atau perjanjian. Dalam fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah disebutkan pada pasal ke tiga terkait shighat akad ijarah di mana yang pertama, akad ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *mu'jir/ajir* dan *musta'jir*. Yang kedua akad Ijarah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat dan perbuatan atau tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pasal tersebut telah disebutkan mengenai ketentuan shighat atau *ijab qabul* yakni dinyatakan secara tegas dan jelas dalam akad serta dapat dilakukan

³⁹ Ashiliyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.

⁴⁰ Niyabiyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.

secara lisan, tertulis, isyarat maupun tindakan.⁴¹ Pada perjanjian akad ijarah atau sewa menyewa dalam perumahan Pesona Griya Leppangan ini dilakukan secara langsung yakni dengan kesepakatan secara lisan dan perjanjian secara tertulis.

Dalam fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 menjelaskan dan memutuskan bahwa akad *ijarah muntahiyya bittamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku pada *Ijarah* pada umumnya (Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* Harus disepakati ketika akad ijarah selesai ditanda tangani. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwasanya Ijarah Muntahiyya Bittamlik di perumahan Pesona Griya Leppangan adalah sebuah kontrak tertulis dalam konteks kerjasama, di mana pihak penyedia (shahibul mal) menyediakan barang (ma'jur) yang kemudian diserahkan kepada pihak penyewa (musta'jir) sebagai objek sewa. Terdapat juga perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk poin yang menetapkan transfer kepemilikan barang sewa kepada penyewa.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 28 Maret 2002 merupakan :

⁴¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 112/DSN-MUI/IX2017 tentang Akad Ijarah.

1. Akad Ijarah al muntahiyah bittamlik harus di dahului dengan akad ijarah harus laksanakan akad ijarah dulu.
2. akad pemindahan kepemilikan (jual beli/hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

C. Tinjauan syariah tentang penggabungan dua akad menjadi satu yang terjadi pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

Ulama madzhab Hanafiyah melihat penggabungan dua akad menjadi satu berpendapat pihak yang melakukukan akad memiliki kebebasan dalam menentukan syarat dalam sebuah akad, dan itu menurut mereka adalah boleh (*mubah*) dengan syarat tidak bertentangan dengan syariat islam. Ulama malikiyah juga membolehkan penggabungan dua akad menjadi satu, selama tidak ada unsur menafikan salah satu atau keduanya. Begitu pula ulama madzhab syafi'i dan hanbali membolehkan penggabungan antara dua akad dengan diakhiri dengan akad *hibah*.⁴²

Keputusan fatwa Majma' Al Fiqh Al Islami yang menginduk kepada organisasi Konferensi Islam (OKI) menetapkan bahwa IMBT ada yang haram dan halal. Dalam fatwa tersebut dijelaskan batasan-batasan IMBT. Contoh gambaran akad IMBT yang diharamkan ialah

Akad IMBT yang melakukan akad ijarah terlebih dahulu selama masa tertentu dengan biaya tertentu dan setelah berakhir nya akad ijarah, maka penyewa akan seacra otomatis memiliki objek transaksi tanpa ada akad yang baru.

⁴² Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 131

Adapun gambaran yang diperbolehkan sebagaimana fatwa tersebut:

Akad ijarah memungkinkan bagi penyewa untuk memanfaatkan objek ijarah dengan biaya dan jangka waktu tertentu yang digabungkan dengan akad hibah (pemberian) terhadap objek akad ijarah setelah pelunasan dan habisnya masa ijarah, namun akad hibah dilakukan terpisah dengan akad ijarah atau *wa'd* (janji) dari pemilik sewa untuk menghibahkan objek sewa setelah pelunasan dan habisnya ijarah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil analisis peneliti yang dikumpulkan, maka kesimpulan dari peneliti adalah sebagai berikut:

Akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* merupakan akad baru yang menggabungkan antara dua akad dalam satu transaksi. Dalam perspektif hukum Islam IMBT telah memenuhi rukun, dan syarat akad. Dan juga ditinjau dari Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 28 Maret 2002 tentang *ijarah* dalam sewa menyewa di perumahan Pesona Griya Leppangan mengatur bahwa pemindahan kepemilikan objek terjadi setelah tidak adanya lagi angsuran yang dibayarkan dan berakhirnya masa *Ijarah*. dalam tinjauan Fatwa MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Ijarah* terdapat ketentuan terkait sewa bahwa kuantitas dan/atau kualitas ujarah harus jelas, baik berupa angka nominal, persentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. Fatwa tersebut mencakup aspek aspek seperti keadilan dalam menetapkan tarif sewa, persyaratan yang harus dipatuhi oleh objek sewa serta hal-hal lain yang sesuai dengan prinsip islam.

B. Implikasi Penelitian

Setelah menyelesaikan skripsi ini, penulis mencoba mengemukakan saran-saran yang penulis harapkan bisa berfungsi bagi penulis sendiri dan khususnya bagi masyarakat secara umum. Adapun saran-saran yang penulis kemukakan terkait akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* di perumahan Pesona Griya Leppangan Majene adalah sebagai berikut :

1. Bagi pengelola mesti menjelaskan ketentuan penyewaan Perumahan yang diberikan, sehingga Customer bisa tahu prosedur ketika ingin menyewa di perumahan tersebut.
2. tarif yang diberikan itu semoga selalu sesuai mengingat harga rumah pada dasarnya sering mengalami kenaikan sehingga perlu adanya keadilan dan kesesuaian didalam prinsip prinsip Syariah atau Agama Islam.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan terjemahan

Kementrian Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Urusan Agama Islam dan Pembimbingan Syariah, 2012)

Muh Idham Khalid Bodi, dkk, *Koroang Mala'bi Al Qur'an dan Terjemahan Bahasa Mandar dan Indonesia* (Makassar: Balitbabang Agama, 2019)

Jurnal dan Skripsi

Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Cet.5, Jakarta: Prenada Media Group, 2018), h. 277

Admin. 5 Desember 2017. *Ijarah Muntahiya Bitamilk dan Musyarakah Muntanaqishah*

Ahmad Rijali, *Analisis Data Kualitatif*, Jurnal Alhadharah (Volume 17, No. 33, 2018), h. 91.

Ascarya, *Akad & Produk Bank Syaria'ah* (Cet. III; Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 99.

Ashiliyyah adalah *kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.*

Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 131

Efa Kurniati, *Sewa-Menyewa Tanah dalam Produksi Material Bangunan Perspektif Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah* (studi kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga), (skripsi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2022), h. 35.

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 112/DSN-MUI/IX2017 tentang Akad Ijarah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 112/DSN-MUI/IX2017 tentang Akad Ijarah

Fatwa DSN Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Akad Ijarah*.

Febrianawati yusup, *Uji Validasi Dan Reabilitas Instrument Penelitian Kuantitatif*, *Jurnal Tarbiyah: Jurnal Ilmiah Kependidikan* (Volume. 7, No. 1, 2018), h. 17.

Hendi Suhendi, Op., cit., hlm 122

Imam Mustofa, *fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 101.

- Kementrian Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Urusan Agama Islam dan Pembimbingan Syariah, 2012), h. 86
- Kementrian Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Urusan Agama Islam dan Pembimbingan Syariah, 2012), h. 106
- Mahardani, *fiqh Ekonomi Syariah* (Cet-I; Jakarta: Kencana, 2012), h. 2.
- Muh Idam Khaliq Bodi, *Koroang Mala'bi Al-Qur'an dan Terjemahan Bahasa Mandar* (Makassar: Balitbang agama, 2019), h. 191
- Muhammad bin Yazid, Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibn Majah* (Bairut: Dar al-Fikr, Jilid II, 2004), h. 7
- Muhammad Syakroni, *Manajemen Sumber Daya Manusia Dalam Meningkatkan Mutu Pendidikan Di Madrasah* (Cet. I: Cirebon: PT Arr Rad Pratama, 2023), h. 25.
- Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Sidoarjo: CV Cahaya Intan XII, 2014), h. 20
- Neong Muhajir, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Cet. 1, Yogyakarta: Rake Serasin, 2002), h. 167
- Nila Sastrawati, “*Konsumtivismisme dan Status Sosial Ekonomi Masyarakat*“, *El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum*, vol. 2 no. 1 (Juni 2020), h. 22.
- Niyabiyyah adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang *bersangkutan* berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik
- Nur Azizah, *Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN MUI NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 Terhadap Praktik Akad Ijārah Pada Angkutan Umum Di Kabupaten Bangkalan* (Studi Kasus Angkutan Kota Jalur Junok-Tanjung Bumi), (Skripsi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum Jurusan Hukum Perdata Islam Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2022), h. 32.
- Observasi Awal (Perumahan Pesona Griya Leppangan, 2023)
- Penelitian Safitri, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Meyewakan Kembali Rumah Sewaan* (Studi pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjung Karang, 2018)”
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Kamaludin A. dan Marzuki (Bandung: PT al Ma'arif, 2007), h. 8.
- skripsi dengan judul “*Praktek Sewa-Menyewa Rumah Menurut Tinjauan Hukum Islam* (Studi Kasus di Dusun Barat Kopelma Darussalam Banda Aceh)”
- Skripsi Nabila ,’*Tinjauan Hukum Islam terhadap akad Sewa-Menyewa rumah(studi kampung Djoyodiningrat Kratonan Surakarta)*

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1986), h. 12.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1986), h. 12
- Subekti, 1995. *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 44
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Cet. 27: Bandung: Alfabeta, 2018), h. 335.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Cet. 27: Bandung: Alfabeta, 2018), h. 341.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Cet. 27: Bandung: Alfabeta, 2018), h. 204.
- Titra Weni, *Analisis Perencanaan Pembelajaran Pendidikan Kesetaraan Paket B Berbasis Kurikulum 2013 Di Sanggar Kegiatan Belajar (SKB) Kota Samarinda*, Papatuzdu: media Pendidikan dan Sosial Kemasyarakatan (Volume 16, No. 2, 2020), h. 91.
- Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, Jilid IV (Beirut: Dar al Fikr, 1989), h.766

Internet

https://id.wikipedia.kabupaten_majene.id (Diakses 03 November 2023)

Wawancara

- Hasil Wawancara dengan Ibu Ani selaku penyewa perumahan yang dilakukan pada Hari Kamis Tanggal 29 Desember 2024, pukul 16.56.
- Hasil Wawancara dengan Ibu Hasriaty A. Saleh selaku pemilik perumahan yang dilakukan pada Hari Rabu Tanggal 31 Desember 2024, pukul 13.47.
- Hasil wawancara dengan saudara Fikri selaku penyewa yang dilakukan pada Hari Rabu 27 Maret 2024 , pukul 10.30.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1

Pedoman wawancara dengan salah satu pemilik perumahan Pesona Griya Leppangan

wawancara dengan pemilik atau pengelola perumahan Pesona Griya Leppangan

1. Kapan berdirinya perumahan ini ?
2. perumahan ini kerja sama dengan bank apa?
3. yang bisa menyewa di perumahan tersebut siapa saja, apakah yang gajinya tetap atau seperti apa?
4. Harga rumah per unitnya berapa (komersil dan subsidi)?
5. Apa ketentuan di Perumahan tersebut untuk disewa?

Wawancara dengan penyewa di perumahan Pesona Griya Leppangan

1. penyewaannya berapa lama?
2. Apa syarat untuk menyewa di perumahan tersebut?
3. Berapa angsuran yang dibayar setiap bulan?

Lampiran 2
Foto Dokumentasi

INFORMAN

No	NAMA INFORMAN	KEDUDUKAN
1	Hasriaty	Pengelola atau pemilik perumahan pesona Griya Leppangan
2	Ani	Penyewa di perumahan pesona Griya Leppangan
3	Fikri	Penyewa di perumahan pesona Griya Leppangan

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis Bernama lengkap Muh Zanjani atau bisa dipanggil Anjas lahir di Makassar 11 November 2001. Penulis merupakan anak ke 5 dari 7 bersaudara dari pasangan ayah Bernama Syaifuddin Adam dan ibu Bernama Hj Fardia B. Saat ini penulis bertempat tinggal di Kandeapi, Kecamatan Tinambung, Kabupaten Polewali Mandar. Penulis memulai Pendidikan di SDN 055 Inpres Kandeapi pada tahun 2007-2013. Kemudian penulis melanjutkan Pendidikannya di MTS Negeri 1 Tinambung yang kemudian berubah menjadi MTS

Negeri 1 Polewali Kabupaten Polewali Mandar dan lulus pada tahun 2016. Dan lanjut Pendidikan di tingkat SMA yaitu di SMA Negeri 2 Majene di Kabupaten Majene dan lulus pada tahun 2019. Kemudian ditahun yang sama penulis mendaftar di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Majene melalui jalur UMPTKIN dan diterima sebagai mahasiswa Jurusan Syariah dan Ekonomi Bisnis Islam dengan prodi Hukum Ekonomi Syariah. Penulis mengajukan judul Skripsi sebagai tugas akhir dengan judul: **”Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Implementasi Akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik* di perumahan Pesona Griya Leppangan Majene.”**