

**PENERAPAN AKAD IJARAH PADA PROPERTI DI NGABAR BUSSINES
CENTER (NBC) PONDOK PESANTREN WALI SONGO NGABAR**

SKRIPSI



**OLEH :
YENI LESTARI
NIM: 2023620204017**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM RIYADLOTUL MUJAHIDIN
PONDOK PESANTREN WALI SONGO NGABAR
PONOROGO
2025**

**PENERAPAN AKAD IJARAH PADA PROPERTI DI NGABAR BUSSINES
CENTER (NBC) PONDOK PESANTREN WALI SONGO NGABAR**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas Sebagian Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Program Strata Satu (S-1)



Oleh:
Yeni Lestari
NIM: 2023620204017

Pembimbing :
Iwan Ridhwani, M. E.

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM RIYADLOTUL MUJAHIDIN
PONDOK PESANTREN WALI SONGO NGABAR
PONOROGO
2025**



**PONDOK PESANTREN WALI SONGO
INSTITUT AGAMA ISLAM RIYADLOTUL MUJAHIDIN
FAKULTAS SYARI'AH
NGABAR PONOROGO JAWA TIMUR**

Jl. Sunan Kalijaga Ngabar Siman Ponorogo 63471 Telp (0352) 314309
Website: <https://iairm-ngabar.ac.id/> E-mail: humas@iairm-ngabar.ac.id

Hal : **Nota Dinas**
Lamp. : 4 (Empat) Exemplar
An. **YENI LESTARI**

Kepada Yang Terhormat
Dekan Fakultas Syari'ah
IAIRM Ngabar Ponorogo
Di –
NGABAR

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berkesimpulan bahwa skripsi atas nama:

Nama : **YENI LESTARI**
NIM : 2023620204017
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : **PENERAPAN AKAD IJARAH PADA PROPERTI DI
NGABAR BUSSINES CENTER (NBC) PONDOK
PESANTREN WALI SONGO NGABAR**

Telah dapat diajukan untuk memenuhi sebagian dari persyaratan tugas akademik dalam menempuh Program Sarjana Strata Satu (S1) pada Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Riyadlotul Mujahidin Ngabar Ponorogo.

Dan dengan ini skripsi tersebut dinyatakan dapat diajukan dalam sidang munaqasah Dewan Penguji Fakultas Syari'ah.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb.

Ponorogo, 20 Juni 2025
Pembimbing


IWAN RIDHWANI, M.E.



**PONDOK PESANTREN WALI SONGO
INSTITUT AGAMA ISLAM RIYADLOTUL MUJAHIDIN
FAKULTAS SYARI'AH
NGABAR PONOROGO JAWA TIMUR**

Jl. Sunan Kalijaga Ngabar Siman Ponorogo 63471 Telp (0352) 314309
Website: <https://iairm-ngabar.ac.id/> E-mail: humas@iairm-ngabar.ac.id

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Naskah skripsi berikut ini:

Judul : Strategi Pengembangan Bisnis Jasa Pengiriman dalam Menghadapi
Persaingan Industri Logistik (Studi Situs di J&T Express Sambit
Ponorogo)
Nama : Dwi Fathir
NIM : 2023620204013
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Telah diujikan dalam sidang munaqasah oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah Institut Agama
Islam Riyadlotul Mujahidin Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar Ponorogo pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 01 Juli 2025

Dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata dalam bidang Hukum
Ekonomi Syariah.

Demikianlah surat pengesahan ini dibuat untuk dijadikan pemeriksaan dan perhatian adanya.

Dewan Penguji:

Ketua Sidang : Iwan Ridhwani, M.E ()
Sekretaris : Indah Fatmawati, M.H ()
Penguji : Dr. Aang Yusril Musyafa, M.M ()



Ponorogo, 11 Juli 2025
Dekan Fakultas Syari'ah IAIMR


Iwan Ridhwani, S.H.I., M.E.
NIDN. 2107128204

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yeni Lestari

NIM : 2023620204017

Fakultas : Syariah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

PENERAPAN AKAD IJARAH PADA PROPERTI DI NGABAR BUSSINES CENTER (NBC) PONDOK PESANTREN WALI SONGO NGABAR

Secara keseluruhan adalah hasil karya saya sendiri, kecuali bagian tertentu yang dirujuk sumbernya.

Jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan duplikat, tiruan, atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar dan dapat dibuktikan kebenarannya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Ponorogo, 20 Juni 2025
Pembuat pernyataan,

Yeni Lestari
NIM: 2023620204017

ABSTRACT

Yeni Lestari, NIM 2023620204017, 2025. The Implementation of Ijarah Contract on Property at Ngabar Business Center (NBC) Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar in 2024–2025. Undergraduate Thesis. Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Riyadlotul Mujahidin Islamic Institute Walisongo Ngabar Ponorogo Islamic Boarding School Ngabar Ponorogo. Supervisor: Iwan Ridhwani, M.E.

Keywords: Ijarah Contract, Sharia Economic Law, Property

The method used in this research is a qualitative method with a descriptive approach and a type of field research. The aim is to directly observe how the ijarah contract is implemented in property rental at Ngabar Business Center (NBC), Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar. The data collected from the field is then analyzed using the perspective of Sharia Economic Law to assess the compliance of the practice with Sharia principles.

This research has two problem formulations: (1) How is the implementation of the ijarah contract on property at Ngabar Business Center (NBC) in Ngabar, Ponorogo? and (2) How is the analysis of Sharia Economic Law on the implementation of the ijarah contract on property at Ngabar Business Center (NBC) in Ngabar, Ponorogo?

The results of this study yield two main conclusions. First, the implementation of the ijarah contract on property at Ngabar Business Center (NBC) is carried out through the rental of rooms to guests using an online booking system, such as via the WhatsApp application. In practice, prospective tenants make a reservation in advance, after which the management provides complete information regarding the condition of the rented room. Once an agreement is reached, the tenant makes a down payment, and the remaining balance is paid upon check-out. All rooms offered for rent have the same facilities and pricing, are prepared in advance prior to the guest's arrival. Second, the implementation of the ijarah contract at NBC has generally fulfilled the pillars (rukun) and conditions (syarat) of ijarah in accordance with the provisions of Islamic economic law. The transaction is conducted based on mutual consent without coercion; the benefit of the leased object (the room) is clearly obtained, and the management is carried out professionally. This indicates that the execution of the ijarah contract at NBC aligns with sharia principles such as honesty, transparency, and mutual benefit, thereby making it valid and providing fair advantages for both parties.

Abstrak

Yeni Lestari, NIM 2023620204017, 2025. Penerapan Akad Ijarah Pada Properti di Ngabar Bussines Center (NBC) Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar Tahun 2024-2025. Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Riyadlotul Mujahidin Pondok Pesantren Walisongo Ngabar Ponorogo, Pembimbing: Iwan Ridhwani, M. E.

Kata Kunci: Akad Ijarah, Hukum Ekonomi Syariah, Properti

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan jenis penelitian lapangan (field research), yang bertujuan untuk mengetahui secara langsung bagaimana penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Business Center (NBC) Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar. Data yang diperoleh di lapangan kemudian dianalisis menggunakan perspektif Hukum Ekonomi Syariah untuk menilai kesesuaian praktik tersebut dengan prinsip-prinsip syariah.

Penelitian ini memiliki dua rumusan masalah yaitu: Bagaimana penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Bussines Center (NBC) Ngabar Ponorogo dan Bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Bussines Center (NBC) Ngabar Ponorogo?

Hasil penelitian ini menghasilkan dua kesimpulan utama. Pertama, penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Business Center (NBC) dilaksanakan dengan cara penyewaan properti kepada tamu melalui sistem pemesanan yang dilakukan secara daring, seperti melalui aplikasi WhatsApp. Dalam praktiknya, calon penyewa melakukan pemesanan terlebih dahulu, kemudian pihak pengelola memberikan informasi lengkap mengenai kondisi properti yang disewa. Setelah terjadi kesepakatan, penyewa melakukan pembayaran uang muka dan pelunasan dilakukan saat check-out. Seluruh properti yang disewakan memiliki fasilitas dan harga yang sama, serta dipersiapkan terlebih dahulu sebelum tamu datang. Kedua, penerapan akad ijarah di NBC secara keseluruhan telah memenuhi rukun dan syarat ijarah sesuai dengan ketentuan dalam hukum ekonomi syariah. Transaksi dilakukan atas dasar kerelaan kedua belah pihak tanpa paksaan, manfaat dari objek sewa (properti) dapat diambil dengan jelas, dan pengelolaan dilakukan secara profesional. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad ijarah di NBC sejalan dengan prinsip-prinsip syariah seperti kejujuran, transparansi, dan saling menguntungkan, sehingga dapat dianggap sah dan memberikan manfaat yang adil bagi kedua belah pihak.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا

أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمٌ

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.(An-Nisa: 29).¹

¹ QS. An-Nisa: 29

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Terima kasih kepada Ayahanda, Asikin Ibunda Nur Baya, serta adik Nila citrasari dan seluruh keluarga yang senantiasa memberikan cinta dan kasih sayang, nasehat, serta do'a kepada saya. Kalian adalah pilar kekuatan dalam hidup saya, dan tanpa kalian, pencapaian ini tidak mungkin terwujud. Semoga seluruh belas kasih kalian mendapatkan balasan yang lebih dari Allah SWT.
2. Bapak, Ibu dosen Institut Agama Islam Riyadlotul Mujahidin yang tiada pernah lelah mengarahkan saya selama menempuh Pendidikan di kampus.
3. Untuk dia yang namanya kini masih dijaga langit, yang kelak datang bukan sekadar teman hidup, tetapi sahabat dalam sujud, memimpin dalam kebaikan, menjadi pelindung dalam sabar, dan penyemangat dalam taat. Semoga Allah pertemuan kita dalam waktu terbaik, bukan karena saling mencari, tetapi karena sama-sama mendekat kepada-Nya.
4. Kawan-kawan seperjuangan angkatan tahun 2021 yang selalu menemani hari-hari dalam menempuh pendidikan di IAIRM.

KATA PENGANTAR

Dengan Rahmat dan Hidayahnya, sehingga dalam penulisan Skripsi yang berjudul penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar bussines center (NBC) pondok pesantren wali songo ngabar dapat terselesaikan, Sholawat beserta salam tidak lupa kita haturkan kepada baginda besar Nabi Muhammad SAW. Yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman terang benderang seperti yang kita rasakan saat ini. Dengan segala upaya dan usaha serta bantuan, bimbingan dari berbagai pihak dalam proses penulisan Skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati, peneliti mengucapkan terima kasih yang sedalam dalamnya kepada :

1. Rektor IAI. Riyadlotul Mujahidin Ngabar yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi.
2. Bapak Iwan Ridhwani, S.H.I., M.E. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah IAIRM Ngabar sekaligus pembimbing, yang telah bersedia memberikan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Bapak Muhammad Afif Ulin Nuha, M.H. Selaku Kaprodi HES yang telah bersedia memberikan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Kepada seluruh civitas akademika IAIRM yang selalu membimbing, mengajar dan membantu dengan penuh keikhlasan
5. Terima kasih kepada manager operasional NBC dan pengelola penginapan NBC Ngabar Siman-Ponorogo, yang telah memberikan izin dan bimbingan kepada peneliti dalam melakukan penelitian.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN NOTA DINAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iv
ABSTRACT	v
ABSTRAK	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
1. Pendekatan dan Jenis Penelitian	8
2. Kehadiran Peneliti	9
3. Lokasi Penelitian	9
4. Data dan Sumber Data.	10
5. Teknik Pengumpulan Data	10
6. Teknik Analisis Data	11
7. Pengecekan Keabsahan Temuan	12
BAB II IJAROH PADA BISNIS POPERTI	14
A. Ijarah	14
1. Pengertian Ijarah	14
2. Dasar Hukum Ijarah	17
3. Rukun Dan Syarat Ijarah.....	20
4. Prinsip Pokok Transaksi Ijarah	22
5. Macam-Macam Ijarah	24
6. Hak Dan Kewajiban dalam Ijarah.....	25
7. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah	27
B. Properti	28
1. pengertian Properti.....	28
2. Jenis-Jenis Properti	30
3. Bentuk-Bentuk Properti	31
C. Hasil Penelitian Terdahulu	33

BAB III DESKRIPSI DATA.....	39
A. Deskripsi Data Umum.....	39
1. Sejarah Berdirinya Ngabar Bussines Center.....	39
2. Visi Dan Misi Ngabar Bussines Center	40
3. Jumlah dan Fasilitas Properti	41
4. Prospek Usaha	41
5. Pasar Jual Ngabar Bussines Center.....	43
6. Stuktur Kepengurusan Ngabar Bussines Center	43
B. Penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Bussines Center (NBC) Ngabar Ponorogo	44
BAB IV Analisi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Properti Di Ngabar Bussines Center	52
A. Analisis Penerapan Akad Ijarah Pada Properti Di Ngabar Bussines Center	52
B. Analisis Hukum Ekonomi syariah Terhadap Peneraan Akad Ijarah Pada Properti Di Ngabar Bussines Center	55
BAB V PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
C. Kata Pentup.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65
LAMPIRAN-LAMPIRAN	67
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	78

LAMPIRAN

Lampiran	Judul
1	Surat Permohonan Izin Penelitian
2	Surat Balasan Penelitian
3	Transkrip Wawancara 1
4	Transkrip Wawancara 3
5	Transkrip Wawancara 3
6	Transkrip Dokumentasi
7	Lembar Konsultasi Bimbingan Skripsi
8	Lembar Perencanaan Penyelesaian Skripsi
9	Riwayat Hidup Peneliti

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, sistem perekonomian berbasis syariah berkembang dengan sangat cepat tidak hanya di sektor keuangan syariah dan non-syariah, tetapi juga memasuki sektor bisnis. dengan menerapkan ide-ide syariah. Menggunakan barang dan jasa harus sesuai dengan Maqasid Syariah karena mayoritas orang Indonesia adalah muslim. Dalam hal ini, peran produsen, perusahaan, dan bisnis usaha kecil berbasis syariah sangat menjanjikan di masa depan.

Salah satu contoh bisnis properti yang banyak di butuhkan masyarakat adalah properti berupa tempat penginapan atau *homestay*. Penginapan merupakan kebutuhan penting, terutama bagi masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal sementara yang nyaman. Saat ini, konsep penginapan dengan prinsip bisnis syariah semakin diminati, terutama oleh masyarakat muslim. Peluang seperti ini dimanfaatkan oleh pelaku bisnis properti untuk menyediakan fasilitas penginapan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan tetap berlandaskan pada prinsip syariah.

Di Indonesia, banyak perusahaan yang menggunakan prinsip Maqasidh Syariah sebagai dasar. Termasuk hotel syariah, salon syariah, rumah sakit syariah, properti syariah, dan masih banyak lagi. Dalam beberapa tahun terakhir, masyarakat Indonesia semakin tertarik pada bisnis properti syariah, Sehingga bisnis properti syariah ini mengalami perkembangan yang signifikan.

Kebutuhan akan tempat penginapan yang nyaman, aman, dan sesuai prinsip syar'i menjadi alasan utamanya. Konsep pengelolaan properti ini menggunakan akad-akad syariah yang berpedoman pada Al-Qur'an dan Al-Hadits serta tidak melanggar hukum Islam.

Bisnis properti syariah memiliki kedudukan yang sama pentingnya dengan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagai bagian dari Lembaga Ekonomi Islam berbasis syariah yang mendukung pembangunan nasional. Keberadaan bisnis properti syariah ini mencerminkan implementasi pemahaman umat muslim di Indonesia terhadap prinsip-prinsip muamalah dalam hukum ekonomi syariah, yang kemudian diwujudkan dalam bentuk perantara ekonomi Islam yang praktis dan aplikatif.

Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) menjelaskan bahwa *Al-Ijarah* adalah akad sewa-menyewa manfaat suatu barang atau jasa yang pada saat akad dilakukan hanya dijelaskan melalui sifat, spesifikasi, kuantitas, dan kualitasnya tanpa menyerahkan barang tersebut secara langsung.² Manfaat barang atau jasa dalam akad ijarah harus dijelaskan secara rinci dan spesifik agar terhindar dari potensi perselisihan atau sengketa. Manfaat tersebut harus dapat diserahterimakan, disepakati waktu penyerahan, dan masa ijarahnya, serta sesuai dengan prinsip syariah. Dalam ajaran Islam, sahnyanya suatu akad atau perjanjian bergantung pada terpenuhinya rukun dan syarat yang telah ditentukan. Rukun dan syarat ini adalah elemen mutlak yang

²Fatwa DSN MUI No. 102 Tahun 2016 tentang *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* pada produk PPR-Indent

harus ada dalam setiap peristiwa atau tindakan. Jika rukun dan syarat akad tersebut tidak terpenuhi, maka akad tersebut dianggap batal menurut hukum.³

Dalam dasar hukum akad ijarah yang telah diatur dalam fikih klasik, salah satu syarat sahnya adalah kejelasan dan ketegasan mengenai objek yang diperjanjikan. Oleh karena itu, barang yang dijadikan objek sewa-menyewa harus ada secara nyata dan menjadi hak milik penuh dari pihak yang menyewakannya. Kejelasan ini penting untuk memastikan bahwa akad tersebut sah dan tidak menimbulkan keraguan atau sengketa di kemudian hari.⁴Demikian pula dalam KUH Perdata, agar suatu perjanjian dinyatakan sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, harus memenuhi unsur dan syarat sah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Salah satu kekhawatiran yang muncul dalam pelaksanaan akad ijarah adalah potensi ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip syariah yang telah ditetapkan. Ketidaksesuaian ini dapat berupa kurangnya kejelasan mengenai manfaat barang atau jasa yang disewakan, durasi akad yang tidak ditentukan secara spesifik, hingga ketidakjelasan dalam penetapan upah atau biaya sewa. Selain itu, dalam beberapa kasus, akad yang dilakukan tidak didokumentasikan secara tertulis, sehingga berpotensi menimbulkan perselisihan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah ini tidak hanya berdampak pada validitas akad, tetapi juga dapat

³Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Cet. Ke-50 (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2011), 3014

⁴Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Konsep, Regulasi Dan Implementasi)*, (Yogyakarta:IBFIM, 2010), 72

mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem ekonomi syariah secara keseluruhan.

Terkait hal tersebut, muncul pula pertanyaan apakah semua akad yang dilakukan dalam transaksi sewa-menyewa telah memenuhi rukun dan syarat ijarah sebagaimana yang ditetapkan dalam hukum syariah. Rukun dan syarat ini mencakup kejelasan manfaat barang atau jasa yang disewakan, keridaan dari kedua belah pihak, serta keabsahan objek akad yang disewakan. Ketidaksesuaian dalam memenuhi rukun dan syarat tersebut dapat menyebabkan akad menjadi fasid (rusak) atau bahkan batal secara hukum. Hal ini menjadi perhatian serius, mengingat pentingnya akad ijarah sebagai bentuk implementasi muamalah dalam mendukung perekonomian berbasis syariah yang transparan dan terpercaya.

Masalah lain yang kerap muncul dalam pelaksanaan akad ijarah adalah kurangnya dokumentasi yang memadai terkait akad atau detail kesepakatan antara pihak penyewa dan pemberi sewa. Dokumentasi yang minim atau bahkan tidak ada dapat mengakibatkan ketidakjelasan dalam memahami hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga membuka peluang terjadinya perselisihan di kemudian hari. Padahal, dalam prinsip syariah, setiap akad harus didasarkan pada kejelasan dan transparansi untuk menjaga amanah serta menghindari gharar (ketidakpastian). Ketidak lengkapan dokumentasi juga dapat menimbulkan keraguan mengenai keabsahan akad, yang pada akhirnya berisiko menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem ekonomi syariah.

Ketidakpahaman pihak penyewa atau pengelola terkait akad syariah menjadi salah satu permasalahan yang sering muncul dalam praktik akad ijarah. Meskipun akad ijarah telah memiliki rukun dan syarat yang jelas dalam hukum ekonomi syariah, kurangnya pemahaman terhadap konsep ini dapat menyebabkan pelaksanaan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Misalnya, pengelola atau penyewa mungkin tidak sepenuhnya memahami ketentuan terkait objek akad, waktu penyewaan, atau penetapan ujah (upah/sewa), yang dapat berujung pada pelanggaran syariah atau konflik antara pihak-pihak yang terlibat. Hal ini menunjukkan pentingnya edukasi dan transparansi dalam proses penyusunan serta pelaksanaan akad agar dapat meminimalisir risiko ketidaksesuaian.

Untuk itu Ngabar Business Center (NBC) yang didirikan sekitar 15 tahun yang lalu, tepatnya pada tahun 2007, ide pendirian NBC didasarkan pada visi besar untuk menggabungkan konsep bisnis modern dengan nilai-nilai spiritual dan agama. Hal ini terinspirasi dari kebutuhan masyarakat akan pusat bisnis yang tidak hanya berorientasi pada keuntungan duniawi, tetapi juga berpijak pada prinsip-prinsip syariah. NBC diresmikan oleh Ketua Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (MPR-RI) saat itu, Dr. H. Hidayat Nur Wahid, M.A., sebagai bentuk dukungan terhadap pengembangan ekonomi berbasis syariah.

NBC merupakan salah satu unit usaha strategis yang dimiliki Pondok Pesantren Walisongo Ngabar. Sebagai pusat bisnis yang menyediakan berbagai layanan, termasuk persewaan properti seperti *homestay*, NBC berupaya

menjalankan operasionalnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam konteks ini, penerapan akad ijarah menjadi landasan utama dalam pengelolaan sistem persewaannya.

Sebagai unit usaha berbasis syariah, NBC memiliki tantangan tersendiri dalam memastikan setiap akad yang dilakukan memenuhi rukun dan syarat ijarah. Rukun ijarah seperti adanya pihak yang berakad, manfaat barang atau jasa yang disewa, dan harga yang disepakati menjadi elemen penting dalam setiap transaksi. Selain itu, transparansi dalam penetapan biaya sewa dan detail kesepakatan, seperti jangka waktu dan kewajiban masing-masing pihak, menjadi upaya NBC untuk meminimalkan risiko perselisihan.

Namun, dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan kendala, seperti kurangnya pemahaman dari pihak penyewa atau pengelola terkait aturan akad syariah yang benar. Hal ini dapat berdampak pada potensi terjadinya akad yang cacat atau tidak sah menurut hukum ekonomi syariah. Oleh karena itu, NBC terus berkomitmen untuk memberikan edukasi kepada pihak-pihak terkait dan meningkatkan dokumentasi akad agar setiap transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip hukum syariah.

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, penerapan akad ijarah di NBC tidak hanya menjadi bagian dari aktivitas bisnis semata, tetapi juga sebagai bentuk implementasi nilai-nilai Islam dalam dunia usaha. Dengan memastikan setiap transaksi berjalan sesuai dengan ketentuan syariah, NBC bukan hanya mendukung keberlanjutan ekonomi pondok pesantren, tetapi juga

memberikan kontribusi dalam meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya bisnis berbasis nilai syariah.

B. Rumusan Masalah

Dengan latar belakang masalah di atas, peneliti mengambil beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Bussines Center (NBC) Ngabar Ponorogo?
2. Bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Bussines Center (NBC) Ngabar Ponorogo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis bagaimana penerapan akad ijarah pada bisnis properti di Ngabar Business Center (NBC) Ngabar, Ponorogo.
2. Untuk mengkaji penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Business Center (NBC) Ngabar, Ponorogo, dari perspektif hukum ekonomi syariah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur dan referensi ilmiah mengenai penerapan akad ijarah terhadap properti, khususnya

di Ngabar Business Center (NBC), dari perspektif hukum ekonomi syariah.

- b. Memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum ekonomi syariah, khususnya pada kajian akad ijarah dalam sektor properti.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pengelola Ngabar Business Center (NBC):

Penelitian ini dapat menjadi masukan atau evaluasi dalam memperbaiki sistem penerapan akad ijarah sehingga lebih sesuai dengan prinsip syariah dan meningkatkan kualitas layanan persewaan properti

b. Bagi Penyewa Properti:

Memberikan pemahaman tentang hak dan kewajiban mereka dalam transaksi berdasarkan akad ijarah, sehingga dapat mendukung terwujudnya transaksi yang adil dan transparan.

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan jenis penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah kualitatif yang merupakan suatu bentuk penelitian dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Adapun penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan hasil pengolahan data yang berupa kata-kata, gambaran umum yang terjadi di lapangan.

2. Kehadiran peneliti

Dalam penelitian ini, peneliti berperan sebagai instrumen utama dalam pengumpulan data di lapangan. Kehadiran peneliti di lokasi penelitian, yaitu Ngabar Business Center (NBC) Pondok Pesantren Walisongo Ngabar, Ponorogo, bertujuan untuk melakukan observasi langsung terhadap praktik akad ijarah yang diterapkan, wawancara dengan pihak pengelola, penyewa properti, dan pihak-pihak lain yang relevan, serta pengumpulan dokumen-dokumen terkait. Peneliti juga berinteraksi dengan subjek penelitian secara langsung untuk memastikan data yang diperoleh bersifat autentik, mendalam, dan sesuai dengan kebutuhan penelitian.

Dengan pendekatan ini, peneliti dapat memahami konteks dan dinamika yang terjadi di lapangan, sehingga dapat memberikan analisis yang komprehensif terkait penerapan akad ijarah dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

3. Lokasi Penelitian Ngabar Bussines Center (NBC)

Dalam penelitian ini lokasi yang peneliti pilih adalah :

Desa : Ngabar

Kecamatan : Siman

Kabupaten : Ponorogo

Provinsi : Jawa Timur

Kode Pos : 63471

4. **Data dan sumber data**

a. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh peneliti langsung dari informan atau objek yang berkaitan dengan masalah yang akan menjadi objek penelitian. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah Manager Oprasional yang membahas pengelolaan properti, dan transaksi akad.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh peneliti tidak secara langsung dari informasi atau objek yang diteliti, melainkan melalui media seperti referensi atau buku yang relevan mengenai akad serta prinsip prinsip ijarah

5. **Prosedur Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang akurat, peneliti menggunakan teknik berikut dalam proses pengumpulan data:

a. Metode Observasi

Pengamatan secara langsung pada obyek penelitian, peneliti melakukan pengamatan fasilitas, tempat, seta peneliti melakukan catatan-catatan penting sebagai hasil pengamatan untuk data sesuai dengan permasalahan yang dikaji tentang Penerapan Akad Ijarah pada Persewaan Property di Ngabar Bussines Center (NBC) Pondok Pesantren Walisongo Ngabar.

b. Wawancara

Wawancara mengacu pada teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung atau tertulis yang bertujuan untuk mendapatkan respon. Selain itu, wawancara dapat diartikan sebagai percakapan dengan maksud tertentu. Itu adalah percakapan yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang menawarkan jawaban dan responden dalam penelitian ini adalah manager Operasional di Ngabar Bussines Center (NBC) Pondok Pesantren Walisongo Ngabar.

c. Dokumentasi

Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan data terkait gambaran umum Ngabar Bussines Center (NBC) Pondok Pesantren Walisongo Ngabar yang meliputi informasi geografis, isi sejarah, sarana dan prasarana keadaan. Dokumentasi ini peneliti gunakan untuk mendapatkan atau mencari keterangan tentang proses akad antara pegawai dan cutomer dan fasilitas yang diberikan serta hal-hal yang berhubungan dengan penelitian Penerapan Akad Ijarah pada Persewaan Property di Ngabar Bussines Center (NBC) Pondok Pesantren Walisongo Ngabar.

6. Teknis Analisis Data

Nasution menyatakan bahwa analisis data adalah proses pengorganisasian data untuk ditafsirkan. Pengorganisasian data melibatkan pengkategorian data berdasarkan topik. Lexy J. Moleng

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikannya, dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dipahami, Untuk mensintesis, mencari dan menemukan pola, mengidentifikasi informasi penting, belajar darinya, dan berbagi dengan orang lain.⁵ Analisis data melibatkan kategorisasi data untuk mengidentifikasi pola, tema, dan memberikan wawasan untuk penelitian.

7. Pengecekan Keabsahan Temuan

Untuk memastikan bahwa data yang diperoleh dapat dianggap valid, peneliti akan melaksanakan langkah-langkah berikut:

a. Keikutsertaan Peneliti

Keberadaan peneliti di lapangan memiliki peran penting dalam memastikan keakuratan informasi dan validitas kesimpulan yang diperoleh. Proses penelitian yang dilakukan secara mendalam dan berkelanjutan menjadi upaya untuk menghindari kemungkinan adanya tindakan seperti penipuan, kepura-puraan, atau ketidakjujuran dari pihak narasumber.

b. Member check

Member check bertujuan untuk memastikan bahwa informasi yang diperoleh peneliti benar-benar sesuai dengan apa yang disampaikan oleh informan atau narasumber.

c. Triangulasi

⁵Lexy J. Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2000), 248.

Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan langsung dengan manajer NBC, agar hasil wawancara dapat dibandingkan dengan dokumen resmi yang dimiliki oleh NBC. Pendekatan ini bertujuan untuk memastikan validitas data dan memperoleh perspektif yang lebih komprehensif mengenai pelaksanaan akad ijarah.⁶

b. Peningkatan Ketekunan

Dalam penelitian ini, peneliti perlu meningkatkan ketekunan dengan melakukan pengamatan yang teliti, mendalam, dan berkesinambungan sepanjang proses penelitian. Langkah ini dapat dilanjutkan dengan observasi yang seksama, wawancara mendalam, serta partisipasi aktif dalam berbagai kegiatan yang relevan, guna memastikan data yang diperoleh benar-benar valid dan akurat

⁶ Prof.DR.Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif*, 106.

BAB II

IJARAH PADA BISNIS PROPERTI

A. Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Pengertian al-ijarah menurut etimologi “*bai’ul manfaati*” (menjual manfaat) adalah imbalan atas suatu pekerjaan (Syaripudin, 2018). *Al-ijarah* diambil dari bahasa arab yang mempunyai makna upah, sewa, jasa atau imbalan. Secara Istilah *Ijarah* adalah pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (*mu’ajir*) oleh orang yang menyewa (*musta’jir*), serta pemilikan harta dari pihak *mua’jir* oleh seorang *musta’jir*. Dengan demikian, maka *ijarah* berarti suatu transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula (Hasan & Si, 2018).

Menurut Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 09/DSN MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri (Hasan & Si, 2018).

Adapun Dasar hukum ijarah (sewa menyewa) yaitu Al-Qur’an diantaranya terdapat dalam QS. Al-Qashash: 26, QS. Az-Zukhruf: 32, QS. An-Nahl: 97 dan lain sebagainya. kemudian sunnah yang artinya “Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda: berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering” (riwayat Ibnu Majah). Ijma, menurut Ibnu Qudumah, ijarah di bolehkan syari’at karena kebutuhan terhadap

manfaat sama kuatnya dengan kebutuhan terhadap benda (Aditia, 2018). Dan kaidah fiqih *“pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”* (Rahmawati, 2020).

Dalam praktik bisnis modern, akad ijarah sering kali diterapkan dalam bentuk sewa properti, leasing kendaraan, dan penggunaan tenaga kerja profesional. Hal ini memberikan kemudahan bagi pihak yang membutuhkan barang atau jasa tanpa perlu membeli atau memiliki barang tersebut secara permanen. Transaksi ijarah ini berlaku secara adil selama kedua pihak memenuhi hak dan kewajibannya, serta tidak melanggar prinsip-prinsip syariah

Menurut etimologi (bahasa), ijarah berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Selain itu, Sayyid Sabiq menyebut ijarah sebagai “ganti” karena itu adalah “pahala” yang dinamai (upah).⁷ Namun, dari segi terminologi (fiqih), definisi ijarah berbeda-beda di antara para ulama.

- a. Menurut ulama Hanafiyah. “Ijarah ialah suatu perjanjian yang mempunyai faedah, memiliki manfaat yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan ada imbalan pengganti”.⁸
- b. Menurut ulama Malikiyah. “suatu perjanjian yang memberikan faedah, memiliki manfaat sesuatu yang mubah pada masa yang diketahui dengan adanya upah”.⁹

⁷Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemah Kamaluddin A. Marzuki*, (Bandung: PT. al-Ma’arif, 1987), hlm. 7.

⁸Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, A. Terjemah H. Moh. Zuhri, dkk, (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1994), hlm. 166.

⁹Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat...*, hlm. 170.

- c. Menurut ulama Hanabilah. “ijarah ialah perjanjian atas manfaat yang mubah, yang diketahui, yang diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang diketahui”.¹⁰
- d. Menurut ulama asy-Syafi’iyah. “ijarah ialah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui”.¹¹

Menurut Sutan Remy, al-Ijarah merupakan akad yang bertujuan untuk memindahkan hak guna atas suatu barang atau jasa kepada pihak lain melalui pembayaran upah atau sewa, namun tidak disertai dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyyah) atas barang tersebut.¹²

Adapun menurut penafsiran hukum Islam, akad ini dianggap sebagai jenis akad yang di gunakan untuk memanfaatkan dengan jalan pergantian.¹³ *Ijarah*, sedangkan Fatwa Dewan Syaria’ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan hak guna dari yang menyewakan kepada penyewa.¹⁴ Namun, Pasal 20 angka (9) dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mendefinisikan "ijarah" sebagai penyewaan

¹⁰ Ibid, hlm. 173

¹¹ Ibid, hlm. 172

¹² Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Grafiti, 1999), h. 28

¹³ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Yogyakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 52.

¹⁴ Rosita Tehuayo, “Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah”, *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV, No. 1, Juni 2018, hlm. 86-94, Doi: <http://dx.doi.org/10.33477/thk.v14i1.576>.

barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran pembayaran yang di sepakati.¹⁵

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005, Pasal 1 ayat 10, mendefinisikan prinsip ijarah sebagai "transaksi sewa-menyewa atas suatu barang atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa."¹⁶ Definisi mengenai prinsip ijarah juga pernah di sampaikan oleh Remy, bahwa al Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dengan pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak milik (ownership /milkiyyah) atas barang itu sendiri.¹⁷ Dari beberapa pengertian di atas, al-ijarah adalah pemindahan hak guna atau manfaat terhadap barang atau jasa dari satu orang kepada orang lain dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

2. Dasar Hukum Ijarah

a. Al-Qur'an

Dalil yang menunjukkan kebolehan transaksi al-ijarah dapat ditemukan dalam Al-Qur'an, salah satunya pada QS. Ath-Thalaq ayat 6. Yang artinya "*Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.*" Dalil dari ayat tersebut terdapat pada ungkapan "*berikanlah kepada mereka upahnya,*" yang menunjukkan adanya kewajiban memberikan imbalan

¹⁵Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan ProsedurPenyelesaianSengketa Ekonomi Syariah diIndonesia* (Surabaya: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 185.

¹⁶ Zulfi Chairi, *Pelaksanaan Kredit Perbankan Syariah Menurut UU No. 10 Tahun 1998*, e-usu Repository, 2005, h. 12

¹⁷Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Islam...*, hlm. 28

atas jasa yang telah diberikan. Ungkapan ini mencerminkan adanya kewajiban membayar upah (fee) secara patut. Hal tersebut mencakup berbagai bentuk jasa, termasuk jasa penyewaan atau leasing. Istilah "upah" dalam ayat ini bersifat umum dan mencakup seluruh jenis transaksi sewa-menyewa (ijarah).

b. Al-Hadits

Kebolehan melakukan transaksi ijarah juga didasarkan pada hadis, salah satunya adalah hadis yang diriwayatkan dari Ibnu Aisyah r.a. sebagai berikut: *"Rasulullah saw. pernah menyewa seorang laki-laki dari Bani Ad-Dil untuk menjadi penunjuk jalan dalam perjalanan hijrah beliau bersama Abu Bakar Ash-Shiddiq."* (HR. Bukhari).¹⁸

Hadis ini menunjukkan bahwa sewa-menyewa atau ijarah hukumnya diperbolehkan dalam Islam. Hal ini dapat dipahami dari hadis fi'liyah Nabi saw yang menyewa dan memberikan upah kepada seorang penunjuk jalan yang memandu perjalanan beliau bersama Abu Bakar ra. Nabi Muhammad saw sebagai suri teladan utama dalam Islam memberikan contoh yang jelas mengenai kebolehan dan kehalalan akad ijarah, yang dapat diikuti oleh umat Islam. Sebagai seorang yang selalu mengedepankan prinsip-prinsip keadilan, beliau menunjukkan bahwa memberikan upah atas jasa yang diterima adalah suatu hal yang sah dan sesuai dengan syariat.

¹⁸ Al-Bukhari, *Sahih al-Bukhori*, Juz IV (Beirut: Dal-Kutub al-ilmiyyah, 1992), h. 442

c. Ijma'

Para ulama pada zaman sahabat telah sepakat akan kebolehan (jawaz) akad ijarah, karena pada waktu itu kebutuhan masyarakat akan berbagai jasa semakin meningkat, seperti halnya kebutuhan terhadap barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan dalam Islam, maka secara logis, akad ijarah juga harus diperbolehkan, karena ijarah pada hakikatnya adalah akad yang mirip dengan jual beli, namun objeknya bukan barang, melainkan manfaat atau jasa.¹⁹ Oleh karena itu, ijarah dianggap sah dan diperbolehkan dalam Islam sebagai bentuk pertukaran yang sah, di mana pihak yang menyewakan memberikan manfaat atau jasa kepada pihak penyewa, dan sebagai imbalannya, penyewa memberikan upah atau sewa yang sesuai.

Dalam hal ini, seluruh umat Islam sepakat (ijma') mengenai kebolehan akad ijarah. Tidak ada satu pun ulama yang membantah kesepakatan ini, meskipun terdapat beberapa pendapat yang berbeda mengenai rincian atau persyaratan dalam akad tersebut. Namun, perbedaan pendapat ini tidak menghalangi kesepakatan umum bahwa akad ijarah itu sah dan sesuai dengan prinsip syariat Islam. Oleh karena itu, ijarah merupakan salah satu akad yang diakui dalam Islam dan digunakan dalam kehidupan sehari-hari sebagai bentuk transaksi yang sah, selama memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam syariat.

¹⁹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001), hlm. 158.

Hukum akad ijarah dalam Islam pada dasarnya diperbolehkan dan diakui sebagai transaksi yang sah. Ijarah dibolehkan karena ia merupakan bentuk akad yang adil, di mana kedua belah pihak pemberi sewa dan penyewa mendapatkan manfaat sesuai dengan apa yang telah disepakati. Sebagai contoh, dalam Al-Qur'an Surat Ath-Thalaq ayat 6 disebutkan tentang kewajiban membayar upah yang merupakan bagian dari transaksi yang sah dalam ijarah.

Selain itu, dalam hadis Rasulullah SAW juga terdapat banyak contoh yang menunjukkan kebolehan akad ijarah, seperti hadis yang meriwayatkan bahwa Nabi Muhammad SAW pernah menyewa seorang penunjuk jalan dan memberikan imbalan atas jasa yang diberikan.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa hanya ada satu rukun al-ijarah, yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan menyewakan). Namun, mayoritas ulama berpendapat bahwa ada empat rukun al-ijarah yaitu orang yang berakad, sewa atau imbalan, manfaat, dan shighat (ijab dan qabul).

Menurut ulama Hanafiyah, orang yang berakad, sewa, imbalan, dan manfaat termasuk dalam syarat-syarat al-ijarah, bukan rukunnya.²⁰ Oleh karena itu, jika salah satu rukun sewa-menyewa (al-ijarah) tersebut tidak dipenuhi, maka akad sewa-menyewa tersebut dianggap tidak sah. Ini karena

²⁰Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Cet. II: Jakarta Gaya Media Pratama, 2007), h. 231

ketentuan dalam rukun sewa-menyewa di atas bersifat kumulatif (gabungan) dan bukan alternatif. Syarat-syarat dalam akad ijārah adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Mazhab Syafi'I dan Hanbali, salah satu syarat akad ijārah adalah bahwa kedua orang yang berakad harus baligh dan berakal. Dengan demikian, ijarah tidak sah jika seseorang belum baligh atau tidak berakal, seperti anak kecil atau gila, menyewakan hartanya, atau menyewa dirinya sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), tetapi Mahzab Hanafi dan Maliki berpendapat bahwa anak yang telah mumayyiz boleh melakukan akad ijārah dengan izin walinya.
- b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijārah itu, Jika salah satu dari keduanya terpaksa melakukannya, akad itu tidak sah.
- c. Manfaat objek ijārah harus diketahui secara jelas agar tidak ada perselisihan di kemudian hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu dikatakan tidak sah.
- d. Objek ijārah harus dapat diserahkan kepada penyewa dan langsung bisa dimanfaatkan tanpa cacat. Oleh karena itu, para ulama Fikih sepakat bahwa tidak diperbolehkan menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan atau tidak bisa langsung dimanfaatkan oleh penyewa.
- e. Syara' mengizinkan objek ijārah. Oleh karena itu, ulama Fikh setuju bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), atau menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau prostitusi. Selain itu, tidak boleh menyewakan

rumah kepada orang yang tidak beragama Islam sebagai tempat beribadah.

- f. objek ijarah adalah segala sesuatu yang dapat disewakan, seperti rumah, mobil, dan hewan tunggangan.
- g. Dalam akad ijarah, upah atau sewa harus jelas, serta nilai harta. Namun, tidak boleh barang yang dilarang oleh syara'.

4. Prinsip Pokok Transaksi *Ijarah*

Dalam Islam, seseorang yang hendak melakukan transaksi al-ijarah harus memenuhi prinsip-prinsip pokok yang menjadi landasannya. Prinsip-prinsip pokok tersebut meliputi:

- a. Agar transaksi al-ijarah dianggap sah, harus memenuhi syarat-syarat berikut:
 - a. Para pihak yang terlibat dalam transaksi harus sudah mumayyiz, yaitu mampu membedakan antara yang baik dan buruk. Dengan demikian, transaksi al-ijarah tidak sah jika salah satu atau kedua belah pihak belum mumayyiz, seperti anak kecil.
 - b. Transaksi atau akad harus dilakukan atas dasar keridaan kedua belah pihak, tanpa adanya unsur paksaan dari pihak mana pun.
- b. Transaksi ijarah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan aturan yang jelas guna mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak. Ijarah sendiri berarti pemanfaatan sesuatu yang disepakati dalam kontrak. Jika transaksi ijarah melibatkan seorang ajîr (pekerja), maka yang dimanfaatkan adalah tenaganya. Oleh karena itu, dalam

mengontrak seorang ajîr, perlu ditentukan secara rinci bentuk pekerjaan, durasi waktu, upah, serta tenaga yang akan diberikan. Oleh karena itu, jenis pekerjaan dalam transaksi ijarah harus dijelaskan secara rinci agar tidak menimbulkan ketidak jelasan (gharar). Transaksi ijarah yang masih kabur dianggap fasid (rusak) menurut hukum Islam. Selain itu, durasi waktu kerja juga harus ditentukan secara spesifik, misalnya harian, bulanan, atau tahunan. Upah kerja pun wajib ditetapkan dengan jelas. Oleh sebab itu, dalam transaksiijarah, ada beberapa hal yang harus dipastikan ketentuannya, yaitu:

1. Bentuk dan jenis pekerjaan (*nau al-amal*).
 2. Masa kerja (*muddah al-amal*).
 3. Upah kerja (*ujrah al-amal*).
 4. Tenaga yang dicurahkan dalam bekerja (*al-juhd alladziy yubdzalu fii al-amal*).
- c. Jasa yang menjadi objek transaksi haruslah halal, sehingga diperbolehkan melakukan akad al-ijarah untuk keahlian dalam memproduksi barang-barang kebutuhan sehari-hari yang sesuai syariat, seperti makanan, pakaian, dan peralatan rumah tangga. Namun, akad al-ijarah tidak diperbolehkan jika terkait dengan keahlian memproduksi barang atau melakukan aktivitas yang haram, seperti pembuatan minuman keras, narkoba, obat-obatan terlarang, atau kegiatan yang berhubungan dengan riba.

5. Macam-macam Ijarah

Akad ijarah berdasarkan objeknya terbagi menjadi dua jenis, yaitu ijarah atas manfaat benda nyata dan ijarah atas jasa pekerjaan. Pada jenis pertama, ijarah dianggap sah apabila barang yang disewakan telah diserahkan kepada penyewa untuk dimanfaatkan, seperti rumah, toko, kendaraan, pakaian, atau perhiasan.

Sedangkan pada jenis kedua, ijarah baru dianggap sah apabila pihak yang disewa (pekerja) telah menyelesaikan tugas yang menjadi tanggung jawabnya, misalnya tukang yang membangun rumah atau teknisi yang memperbaiki komputer. Setelah barang diserahkan atau pekerjaan diselesaikan, barulah pihak penyewa wajib memberikan pembayaran sewa atau upah yang telah disepakati.²¹

Ijarah tenaga kerja dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu ijarah bersifat pribadi dan ijarah bersifat serikat. Ijarah pribadi terjadi ketika seseorang digaji untuk memberikan layanan langsung kepada pemberi kerja, seperti pembantu rumah tangga. Sementara itu, ijarah serikat melibatkan seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasa mereka untuk kepentingan banyak orang, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit.

Menurut para ulama fikih, kedua jenis ijarah ini hukumnya diperbolehkan. Meskipun secara umum persyaratannya hampir sama, terdapat perbedaan khusus yang membedakan antara keduanya. Dalam

²¹ Masduqi, *Fiqh Muamalah.*, hlm. 238.

ijarah tenaga kerja, diperlukan kejelasan mengenai karakteristik jasa yang diperjanjikan. Sementara itu, dalam ijarah barang, selain membutuhkan kejelasan yang sama, barang yang disewakan juga harus dapat dilihat atau dihadirkan saat akad berlangsung, serupa dengan syarat barang dalam jual beli. Pada ijarah tenaga kerja berlaku ketentuan tentang upah, sedangkan pada ijarah barang berlaku ketentuan yang menyerupai hukum jual beli. Ada beberapa jenis ijarah, antara lain *ijarah 'amal*, *ijarah 'ain/ijarah mutlaqah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, dan *ijarah multijasa*.²²

- a. *Ijarah 'Amal*: Sewa jasa yang berfokus pada pemanfaatan tenaga kerja atau layanan, seperti menyewa tukang atau teknisi.
- b. *Ijarah 'Ain/Ijarah Mutlaqah*: Sewa barang yang berfokus pada pemanfaatan benda tertentu, seperti menyewa rumah atau kendaraan.
- c. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*: Sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang oleh penyewa setelah masa sewa selesai, biasanya melalui akad tambahan.
- d. *Ijarah Multijasa*: Sewa yang mencakup berbagai jenis layanan dalam satu kesepakatan, misalnya layanan paket dalam bisnis transportasi atau logistik.

6. Hak dan Kewajiban Dalam Ijarah

Akibat hukum dari terpenuhinya ijab dan kabul dalam akad ijarah adalah timbulnya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Pihak yang menyewakan (*mu'jir*) berkewajiban menyediakan barang atau jasa

²² Ibid, hlm. 239

yang dijanjikan, dengan hak untuk menerima imbalan berupa upah dari penyewa (musta'jir). Jika terjadi kerusakan pada barang yang disewakan, maka tanggung jawab perbaikan berada pada pihak penyewa (mu'jir), kecuali kerusakan tersebut secara jelas disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan pihak penyewa (musta'jir).²³ Para pihak yang melaksanakan transaksi ijarah memiliki hak dan kewajiban tertentu, antara lain:²⁴

- a. Pemberi sewa memiliki kewajiban untuk menyediakan aset yang akan disewakan dan menjamin kondisi barang sewa dari segala cacat yang dapat mengurangi manfaatnya. Dalam pemenuhan kewajiban ini, pemberi sewa dapat melakukan berbagai upaya, seperti membuat, membeli, atau menyewa barang yang akan disewakan. Selain itu, pemberi sewa juga dapat melengkapi dan menyediakan sarana pendukung lainnya yang diperlukan agar manfaat yang diperoleh penyewa sesuai dengan kesepakatan dalam akad. Jika terdapat kecacatan pada barang sewa yang mengurangi manfaat dari objek tersebut, pemberi sewa berkewajiban untuk menjelaskan cacat tersebut kepada penyewa. Apabila cacat tersebut baru diketahui setelah akad berlangsung, penyewa diberikan hak opsi, yaitu untuk membatalkan akad sewa atau meminta pengurangan atas pembayaran imbalan sewa sesuai dengan kesepakatan.

²³ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), hlm. 99-100

²⁴ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi.*, hlm. 121-122.

- b. Penyewa memiliki kewajiban untuk menjaga keutuhan aset yang disewa dan membayar imbalan sewa sesuai dengan kesepakatan. Para ulama sepakat bahwa aset yang disewa adalah amanah yang berada di tangan penyewa. Namun, jika kerusakan terjadi tanpa adanya pelanggaran atau kelalaian dari pihak penyewa dalam menjaga aset, maka penyewa tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut. Hal ini karena, ketika penyewa diizinkan untuk memanfaatkan aset yang disewa, ia tidak dianggap sebagai penjamin atas kerusakan atau kehilangan aset tersebut.
- c. Terkait dengan pemeliharaan aset yang disewa, kedua belah pihak dalam transaksi ijarah dapat merinci hak dan kewajiban mereka sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman yang berlaku dalam masyarakat. Misalnya, penyewa dapat meminta pemberi sewa untuk melakukan pemeliharaan terhadap objek sewa guna memastikan aset tersebut tetap dapat digunakan secara berkelanjutan. Contohnya, pemeliharaan mesin yang memerlukan penggantian oli secara berkala atau perawatan lainnya agar aset tetap memberikan manfaat. Kesepakatan mengenai pemeliharaan ini dapat diatur dengan jelas dalam kontrak, sehingga kedua pihak mendapatkan hak mereka sesuai dengan tujuan perjanjian sewa.

7. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Ijarah termasuk dalam jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak memungkinkan pembatalan sepihak, karena sifatnya sebagai akad

pertukaran. Namun, pembatalan (fasakh) dapat terjadi jika ditemukan kondisi tertentu yang mewajibkannya. Menurut Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah*, ijarah dapat batal (fasakh) apabila terdapat hal-hal berikut²⁵:

- a. Apabila terjadi cacat pada barang sewaan yang muncul akibat tindakan atau kelalaian penyewa.
- b. Kerusakan barang sewaan yang membuatnya tidak dapat digunakan, seperti runtuhnya rumah atau kerusakan besar lainnya.
- c. Kerusakan barang yang menjadi objek jasa, seperti robeknya baju yang dijahitkan.
- d. Tercapainya manfaat yang diperjanjikan, berakhirnya masa sewa yang disepakati, atau selesainya pekerjaan sesuai akad.
- e. Menurut Hanafiyah, diperbolehkan salah satu pihak membatalkan akad ijarah, misalnya jika seseorang menyewa toko untuk berdagang namun dagangannya dicuri, maka ia dapat membatalkan sewa tersebut.

B. Properti

1. Pengertian Properti

Menurut Siplawfirm, properti adalah bentuk kepemilikan atas harta atau kekayaan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak termasuk tanah, bangunan, dan hak eksklusif yang melekat padanya. Sedangkan menurut Menurut Investopedia, properti terdiri dari aset-aset

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*., hlm. 123

baik berwujud maupun tidak yang secara sah dimiliki oleh individu atau badan hukum. Properti dibedakan menjadi real property (tanah dan bangunan) serta personal property (aset bergerak atau hak tak berwujud seperti paten atau merek dagang) .

Dalam hukum umum, properti didefinisikan sebagai segala sesuatu yang secara hukum dapat dimiliki oleh seseorang atau badan hukum, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Menurut Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang termasuk benda adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik. Properti dalam pengertian umum lebih mengacu pada benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan, yang dapat dijadikan sebagai objek transaksi hukum, termasuk jual beli, hibah, maupun sewa menyewa²⁶.

Dalam perspektif ekonomi syariah, properti termasuk dalam kategori *mal* (harta), yaitu segala sesuatu yang memiliki nilai dan dapat dimanfaatkan secara halal menurut ketentuan syariat. Imam al-Ghazali menyebutkan bahwa *mal* adalah sesuatu yang secara *tabi'i* cenderung disukai manusia dan dapat disimpan untuk digunakan ketika diperlukan²⁷. Dalam konteks akad ijarah, properti dapat dijadikan objek sewa selama memenuhi syarat: manfaatnya halal, jelas, dan tidak menimbulkan mudarat. Islam memperbolehkan pemanfaatan properti melalui sewa-menyewa

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Pasal 499, tentang pengertian benda dalam sistem hukum Indonesia.

²⁷ Al-Ghazali, *Ihya' Ulumuddin*, juz II, (Beirut: Darul Fikr, t.t.), hlm. 85.

sebagai bentuk transaksi muamalah yang sah selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

2. Jenis- jenis Properti

Secara umum, properti dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis berdasarkan sifat, kegunaan, dan kepemilikannya, yaitu:

- a. Properti Perumahan (Residential Property) Jenis ini meliputi rumah tinggal, apartemen, rumah susun, dan tempat hunian lainnya yang digunakan untuk kebutuhan tempat tinggal individu atau keluarga.
- b. Properti Komersial (Commercial Property) Merupakan properti yang digunakan untuk kegiatan bisnis, seperti ruko, pusat perbelanjaan, hotel, perkantoran, dan gedung usaha lainnya.
- c. Properti Industri (Industrial Property) Termasuk dalam kategori ini adalah bangunan pabrik, gudang, pusat distribusi, dan fasilitas produksi yang digunakan untuk kepentingan industri dan manufaktur.
- d. Properti Pertanian (Agricultural Property) Jenis ini mencakup tanah atau lahan yang digunakan untuk pertanian, perkebunan, peternakan, atau perikanan.
- e. Properti Khusus (Special Purpose Property) Merupakan properti yang dibangun untuk tujuan tertentu dan tidak dapat dengan mudah dikonversi untuk penggunaan lain, misalnya tempat ibadah, rumah sakit, sekolah, dan stadion.

3. Bentuk-Bentuk Properti

Dalam ekonomi Islam, istilah "properti" termasuk dalam kategori al-māl (harta), yaitu segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dimanfaatkan secara halal menurut ketentuan syariah. Properti dibedakan berdasarkan bentuk dan penggunaannya sebagai berikut:

- a. Properti Milik Pribadi (al-milk al-khāṣṣ) Merupakan properti yang dimiliki oleh individu atau badan hukum swasta untuk tujuan pribadi atau komersial yang sah. Misalnya rumah, toko, atau lahan usaha. Islam mengakui kepemilikan pribadi selama tidak bertentangan dengan hukum Allah, dan penggunaannya memberi manfaat secara halal bagi pemilik dan masyarakat.²⁸
- b. Properti Milik Umum (al-milk al-‘āmm) Yaitu properti yang diperuntukkan bagi kepentingan masyarakat secara luas, seperti jalan umum, masjid, atau sumber air. Rasulullah ﷺ bersabda, “Manusia berserikat dalam tiga perkara: air, padang rumput, dan api.” (HR. Abu Dawud).²⁹
- c. Properti Negara (al-milk al-daulah) Merupakan harta yang dikelola oleh pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan rakyat, seperti bangunan instansi, tanah negara, atau BUMN. Properti ini wajib dikelola secara adil dan bertanggung jawab. Dalam fiqh Dalam fiqh

²⁸ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Jilid 4 (Beirut: Dār al-Fikr, 2002), hlm. 2762.

²⁹ Abu Dawud, *Sunan Abī Dāwūd*, Kitāb al-Buyū‘, Hadis No. 3477.

siyasah, negara berperan sebagai pengelola (nāzir) harta publik demi kemaslahatan umat.³⁰

Dalam fikih muamalah, properti dapat dijadikan objek akad ijarah (sewa-menyewa), selama memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam hukum Islam. Ijarah adalah akad pemindahan hak manfaat suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu, tanpa memindahkan kepemilikannya. Properti, seperti rumah, ruko, atau bangunan usaha lainnya, termasuk objek ijarah yang diperbolehkan. Para ulama sepakat bahwa manfaat (al-manfa‘ah) dari properti dapat menjadi objek ijarah apabila memenuhi tiga syarat utama:

1. Manfaat harus diketahui dengan jelas Misalnya, rumah yang disewakan selama enam bulan untuk tempat tinggal, atau ruko yang disewakan untuk berdagang. Penjelasan tentang jenis, lama, dan tujuan penggunaan harus disebutkan secara jelas agar tidak menimbulkan gharar (ketidakjelasan).³¹
2. Properti harus dapat diserahkan secara fisik Artinya, penyewa memiliki akses nyata terhadap properti dan dapat menggunakannya sesuai dengan perjanjian. Penyewaan properti yang sedang disengketakan atau belum tersedia secara fisik tidak diperbolehkan.³²

³⁰ Amir Syarifuddin, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 122.

³¹ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Jilid 5 (Beirut: Dār al-Fikr, 2002), hlm. 3433.

³² Muhammad Rawwas Qal’ah Ji, *Mu‘jam Lughah al-Fuqahā’*, (Beirut: Dar al-Nafa’is, 2004), hlm. 43.

3. Manfaat dari properti harus halal dan tidak bertentangan dengan syariat
Misalnya, menyewakan rumah untuk tempat tinggal adalah sah, tetapi menyewakannya untuk kegiatan maksiat tidak dibenarkan dalam hukum Islam.³³

C. Telaah Hasil Penelitian Terdahulu

Selain menggunakan buku atau referensi yang relevan, peneliti juga meninjau hasil penelitian sebelumnya dengan tujuan untuk mengidentifikasi persamaan dan perbedaan antara penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini dan menghindari persamaan atau pengulangan. Beberapa peneliti sebelumnya untuk membandingkan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penelitian ini tentang “ Implementasi akad Ijarah terhadap praktik jasa penilaian properti dan bisnis di kantor jasa penilai publik Sapto Kasmodiard dan rekan Purwokerto” oleh Yusril Faza Arlian pada tahun 2020 di Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, penelitian ini memaparkan bahwa praktik jasa penilaian properti dan bisnis di kantor Jasa Penilaian Publik Sapto Kasmodiard dan Rekan Purwokerto dilaksanakan melalui akad ijarah yang sesuai dengan rukun dan syarat sahnya akad. Dalam praktik ini, penyewa jasa menerima layanan penilaian properti atau bisnis berdasarkan kesepakatan awal antara kedua belah pihak. Jenis akad ijarah yang diterapkan adalah ijarah ‘amal, di mana objek sewanya berupa jasa yang diberikan dengan imbalan upah.

³³ Amir Syarifuddin, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 150.

- b. Penelitian ini tentang “Analisis Penerapan Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Aldzimmah pada Produk KPR Indent Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” oleh Fatechatul Ulfi pada tahun 2021 di Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, penelitian ini memaparkan bahwa penerapan akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah pada produk KPR Indent secara umum sudah sesuai dengan ketentuan syariah meskipun termasuk dalam kategori multiakad yang pada dasarnya diharamkan, namun telah memenuhi kriteria multiakad yang diperbolehkan dalam hukum Islam kontemporer. Oleh karena itu, akad ini sah diterapkan dalam lembaga keuangan syariah. Dari perspektif hukum positif Indonesia, akad ini juga memenuhi ketentuan perjanjian dalam KUH Perdata. Namun, penerapannya dalam praktik masih menghadapi tantangan, terutama dalam hal akuntansi dan efektivitas yang dapat menimbulkan risiko bagi lembaga keuangan syariah. Selain itu, akad ini tidak termasuk dalam kategori jual beli hutang dengan hutang yang dilarang oleh Rasulullah SAW, sehingga tidak menimbulkan masalah hukum terkait hal tersebut.
- c. Penelitian ini tentang “Penerapan Akad Ijarah Terhadap Penerapan Harga Sewa Properti Kos Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” oleh Angie Alivia Sudeta pada tahun 2025 di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, penelitian ini memaparkan bahwa *pertama*, meskipun akad sewa menyewa (ijarah) telah dilaksanakan secara sah dengan terpenuhinya rukun dan syarat ijarah, namun dalam aspek penetapan harga masih ditemukan ketidaksesuaian yang berpotensi menimbulkan ketidakpuasan di

kalangan penyewa. Perbedaan tarif sewa antara lantai yakni Rp500.000,00 untuk lantai 1 dan 2 serta Rp400.000,00 untuk lantai 3 tidak diimbangi dengan perbedaan fasilitas atau kondisi yang signifikan. Hal ini mengakibatkan ketimpangan permintaan, di mana properti lantai 3 lebih diminati, sementara lantai 2 sering kosong. Oleh karena itu, meskipun akad ijarah secara hukum ekonomi syariah telah dijalankan, namun aspek keadilan dan kemaslahatan dalam penetapan harga perlu ditinjau ulang agar tercipta kesetaraan dan keberlanjutan dalam pengelolaan properti sewa. *Kedua*, ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah, dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa tersebut telah memenuhi prinsip-prinsip dasar akad ijarah, seperti adanya ijab qabul, kejelasan objek sewa, dan kesepakatan sukarela antara kedua belah pihak. Meskipun terdapat perbedaan tarif sewa antar lantai, hal tersebut tidak melanggar ketentuan syariah selama informasi disampaikan secara terbuka dan tidak mengandung unsur penipuan (gharar). Transaksi dilaksanakan atas dasar kerelaan, kejujuran, dan saling menguntungkan, sehingga secara keseluruhan praktik ijarah ini dapat dikategorikan sebagai sah dan sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah.

- d. Penelitian ini tentang Penerapan Akad Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Sawah (Studi Pada Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang) oleh Puji Hastusi pada tahun 2022 di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UINFAS) Bengkulu Bengkulu. penelitian ini memaparkan bahwa *pertama*, Sistem sewa menyewa sawah di Desa

Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pemilik sawah dan penyewa sawah secara lisan, tanpa adanya perjanjian tertulis. Kesepakatan ini umumnya dilakukan atas dasar saling percaya, mengingat relasi yang dekat antara kedua belah pihak, seperti tetangga atau kerabat. Dalam praktiknya, perjanjian meliputi waktu pelaksanaan, pembagian hasil panen, serta bentuk pembayaran sewa yang bisa berupa uang atau hasil panen (padi), dan seringkali mengacu pada hasil panen sebelumnya. Meskipun tanpa bukti tertulis, perjanjian tersebut dianggap sah selama dijalankan atas dasar kerelaan, saling pengertian, serta tidak mengandung unsur penipuan atau paksaan. *Kedua*, Penerapan akad ijarah dalam praktik sewa menyewa sawah di Desa Tanjung Agung Kecamatan Ulumusi Kabupaten Empat Lawang dapat dikategorikan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Meskipun dilaksanakan secara lisan dan tanpa perjanjian tertulis, transaksi tersebut tetap memenuhi unsur-unsur pokok akad ijarah, yaitu adanya objek sewa yang jelas (sawah), kesepakatan masa sewa, serta penetapan upah atau imbalan yang disepakati bersama. Kesepakatan dilakukan secara sukarela antara kedua belah pihak dan dilandasi prinsip saling tolong-menolong serta kepercayaan. Oleh karena itu, praktik ini tetap sah menurut syariah selama tidak mengandung unsur gharar (ketidakjelasan), riba, ataupun penipuan.

- e. Penelitian ini tentang Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Rental Alat Camping Dalam Perspektif Fatwa Dewam Syariah Nasional MUI (Studi Kasus Rntal Awan Adventure Di Kabupaten Jember) oleh Akmar Arif

Wijaya di Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. penelitian ini memaparkan bahwa *pertama*, Penerapan praktik sewa-menyewa pada bisnis rental alat camping Awan Adventure, jika ditinjau dari perspektif Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah dan Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah pada Usaha Jasa Keuangan, telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Proses sewa yang mencakup tahap booking, pengambilan, penggunaan, pengembalian, hingga pengecekan barang menunjukkan adanya kejelasan manfaat, kesepakatan antara kedua belah pihak, serta tidak mengandung unsur gharar atau ketidakpastian. Dengan terpenuhinya rukun dan syarat akad ijarah, serta dilaksanakannya transaksi secara transparan dan profesional, maka praktik sewa-menyewa di Awan Adventure dapat dikategorikan sah dan sesuai dengan ketentuan hukum ekonomi syariah.

Kedua, Bentuk wanprestasi dalam bisnis rental alat camping Awan Adventure meliputi beberapa hal, antara lain: keterlambatan pengembalian barang, kerusakan barang, dan kehilangan barang yang disewa. Ketiga bentuk pelanggaran tersebut merupakan manifestasi dari tidak dipenuhinya kewajiban oleh penyewa sebagaimana telah disepakati dalam akad. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 129/DSN-MUI/VII/2019, tindakan wanprestasi tersebut mewajibkan adanya ta'widh atau ganti rugi yang dapat diberikan dalam bentuk uang atau barang yang setara nilainya. Dengan demikian, penerapan sanksi ganti rugi terhadap penyewa yang melakukan

wanprestasi adalah sah secara syariah dan merupakan bentuk perlindungan terhadap hak-hak pemilik barang dalam akad ijarah.

BAB III

DESKRIPSI DATA

A. Ngabar Bussines Center (NBC)

1. Sejarah Berdirinya Ngabar Bussines Center (NBC)

Pondok Pesantren “Wali Songo” Ngabar atau Pondok Ngabar sejak berdiri pada tahun 1961 merupakan lembaga pendidikan Islam yang bersifat swasta, dimana segala kebutuhan pembiayaan yang dilaksanakan oleh pesantren yang meliputi pembayaran air, listrik, biaya pendidikan, pengadaan sarana prasarana, pembangunan dan lain sebagainya semua itu bersumber dari keuangan internal. Dan untuk mencukupi semua kebutuhan diatas tentulah pondok membutuhkan sumber penghasilan berupa unit usaha yang mana hasil dari keuntungannya bisa digunakan untuk memenuhi semua kebutuhan pondok. Salah satu sumber keuangan yang dimiliki pondok adalah Ngabar Bussines Center (NBC). Yang dulu bernama Walisongo Business Center (WBC) Unit usaha ini pertama kali didirikan 15 tahun yang lalu, ide pendirinya didasarkan keinginan untuk semacam pusat bisnis dan nilai spiritual atau agama. Banyak pusat bisnis tapi tidak banyak yang berlandaskan agama. WBC berdiri dan diresmikan pada tahun 2007 oleh Ketua Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (MPR-RI) Bapak Dr. H. Hidayat Nur Wahid MA. Akan tetapi pada saat ini nama Walisongo Business Center (WBC) berubah menjadi Ngabar Business Center (NBC) latar belakang perubahan nama ini lebih karena faktor *branding* (merk dagang). Karena nama Walisongo sudah

dipakai banyak lembaga dan institusi lain sehingga tidak melekat ke Pondok Pesantrennya. Selain itu alasan *refreshment* (penyegaran) dengan perubahan manajemen dan orientasi bisnisnya WBC menjadi NBC. Perubahan nama ini disahkan pada tanggal 5 bulan Agustus 2017 dan sudah di sahkan oleh Ust. Zaki Su'aidi, Lc. MA selaku ketua Yayasan Pemeliharaan dan Pengembangan Wakaf Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar (YPP-PPWS).³⁴

2. VISI dan MISI

1. VISI

- a) Menjadi penginapan yang nyaman, bersih, dan ramah nilai, dengan pelayanan yang profesional dan lingkungan yang mendukung ketenangan bagi seluruh tamu.

2. MISI

- a) Menyediakan fasilitas penginapan yang nyaman, bersih, dan terawat.
- b) Menjaga suasana yang tenang dan tertib, sesuai dengan nilai kesopanan dan etika universal.
- c) Memberikan pelayanan yang ramah, amanah, dan menghargai privasi tamu.
- d) Menyediakan fasilitas ibadah dan penunjang kebutuhan spiritual bagi tamu yang membutuhkan.

³⁴ Data diperoleh dari Dokumen NBC.

- e) Menumbuhkan kontribusi positif terhadap lingkungan sekitar melalui usaha yang beretika dan bertanggung jawab.³⁵

3. Jumlah dan Fasilitas Properti

Dalam konteks pengelolaan properti, Ngabar Business Center (NBC) saat ini menyediakan layanan penginapan yang terdiri atas 9 properti dan 1 gudang. Setiap properti telah dilengkapi dengan fasilitas penunjang kenyamanan, antara lain pendingin ruangan(AC), kasur, selimut, handuk, sajian teh pagi (morning tea), serta akses internet nirkabel (Wi-Fi) secara gratis. Adapun biaya sewa per malam ditetapkan sebesar Rp150.000, yang dinilai cukup terjangkau dengan mempertimbangkan kelengkapan fasilitas yang diberikan.

4. Prospek Usaha

Ngabar Bussines Center (NBC) dalam bidang properti memiliki berbagai macam prospek usaha yang dapat dijalankan, diantaranya:

a. Mart

Ngabar Business Center (NBC) juga mengelola unit usaha berupa Mart, yaitu toko ritel yang difungsikan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari para santri Pondok Pesantren Walisongo Ngabar. Keberadaan NBC Mart bertujuan untuk menyediakan berbagai barang konsumsi dan perlengkapan santri secara praktis dan terjangkau. Selain sebagai sarana pemenuhan kebutuhan internal pesantren, unit usaha ini juga mendukung aktivitas ekonomi pesantren dalam rangka

³⁵ Data Diperoleh Dari Dokumen NBC

mewujudkan kemandirian dan pemberdayaan ekonomi berbasis pondok pesantren.

b. Penginapan

Dalam konteks pelayanan dan penyediaan akomodasi, saat ini Ngabar Business Center (NBC) mengelola unit usaha penginapan yang awalnya dibangun untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal sementara bagi wali santri yang datang menjenguk ke Pondok Pesantren Walisongo Ngabar. Penginapan ini memiliki 9 properti dan 1 gudang yang difungsikan sebagai penyimpanan perlengkapan operasional. Penginapan ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti AC, kasur, selimut, handuk, morning tea, dan akses Wi-Fi gratis. Tujuan dari penyediaan layanan penginapan ini adalah memberikan kenyamanan bagi tamu yang berkunjung, baik dari kalangan wali santri maupun masyarakat umum. Selain itu, unit usaha ini juga menjadi bagian dari upaya kemandirian ekonomi pesantren melalui penyewaan properti dengan tarif Rp150.000 per malam.

c. Meeting Hall

Meeting Hall merupakan salah satu fasilitas yang dikelola oleh Ngabar Business Center (NBC) dan difungsikan sebagai ruang pertemuan serbaguna. Awalnya, meeting hall ini digunakan untuk menunjang berbagai kegiatan internal santri Pondok Pesantren Walisongo Ngabar, seperti acara keagamaan, seminar, pelatihan, dan kegiatan resmi lainnya.

Seiring waktu, pemanfaatannya diperluas dan kini dapat disewakan untuk umum, baik oleh masyarakat sekitar maupun pihak luar yang membutuhkan tempat pertemuan dan untuk tarifnya sebesar Rp300.000. Ruangan ini mampu menampung kurang lebih 200 orang dan telah dilengkapi dengan fasilitas pendukung seperti AC, meja, dan kursi, sehingga menunjang kenyamanan peserta selama kegiatan berlangsung.³⁶

5. Pasar Jual Ngabar Bussines Center (NBC)

- a. Santri Pondok Pesantren “Walisongo” Ngabar
- b. Wali santri
- c. Masyarakat sekitar dan umum

6. Struktur kepengurusan Ngabar Bussines Center (NBC)

Struktur Ngabar Bussines Center (NBC) dalam bidang peternakan sebagai berikut:

Dewan Pengawas	: KH. Moh Bisri, M.A
Dewan Pembina	: KH. Moh. Tolhhah, S.Ag
	:Drs. KH. Moh. Ihsan, M.Ag
	:KH. Heru Saiful Anwar,M.A
Wakil Ketua Bidang Keuangan	: Parwito, M.Pd
	: Ikhsan wakhid Saputra
Koordinator Sekretaris	: Andik Ahmat Herfiandi, S.H
Sekretaris Bidang Administrasi	: Fahmi Aulia Zaki Romdhoni

³⁶ Data Diperoleh Dari Data NBC.

	: Siti Wuryani
Bendahara	: Ilham Aziz Maulaya
PT. Ngabar mandiri Sejahtera	: Drs. H. Amir Mukmin, M.S.I
	: Ujang Usin Sujana, M.E
	: Muhammad Ulfi, M.E
	: Haris Hidayat Muttaqin, S.H
	: Ulang Titah Suharta
Pengelola Penginapan NBC	: Nabil Mubarok
Anggota	: Aris ³⁷

B. Penerapan akad ijarah pada properti di Ngabar Bussines Center (NBC)

Ngabar Ponorogo

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa narasumber yang menjadi informan dan diminta untuk menjelaskan praktik penyewaan properti pada unit usaha penginapan yang dikelola oleh Ngabar Business Center (NBC) di lingkungan Pondok Pesantren Walisongo Ngabar. Narasumber pertama adalah pengelola Ngabar Penginapan atau penginapan sebagai pihak yang bertanggung jawab atas operasional harian layanan penginapan. Sedangkan narasumber kedua adalah manajer operasional NBC yang memiliki peran dalam pengawasan dan pengelolaan seluruh unit usaha yang berada di bawah naungan NBC, termasuk penginapan. Dan yang terakhir adalah pengguna atau penyewa properti yang memiliki pengalaman langsung dalam penyewaan properti.

³⁷ Data Diperoleh Dari Dokumen NBC

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Nabil Mubarak selaku pengelola properti di NBC mengatakan bahwa:

Dalam praktik akad ijarah, fleksibilitas tetap menjadi salah satu keunggulan utama yang ditawarkan kepada calon penyewa untuk memilih properti atau layanan yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensinya. Meskipun dalam pelaksanaannya calon penyewa tidak selalu melihat secara langsung kondisi fisik ruangan sebelum menempatnya karena umumnya proses pemesanan dilakukan terlebih dahulu melalui chat atau komunikasi daring, namun informasi mengenai fasilitas dan kondisi unit biasanya telah disampaikan secara rinci oleh pihak pengelola.

Penyewa diberikan gambaran jelas terkait fasilitas yang tersedia, seperti AC, tempat tidur, selimut, handuk, Wi-Fi gratis, serta layanan tambahan seperti morning tea. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun akad dilakukan tanpa tatap muka langsung, prinsip transparansi dalam ijarah tetap dijaga. Pihak pengelola bertanggung jawab memberikan informasi yang akurat dan jujur, sementara penyewa diberikan kebebasan untuk menentukan pilihan berdasarkan informasi yang diterima. Dengan demikian, sistem ini tetap mencerminkan nilai-nilai dalam hukum ekonomi syariah, seperti kejelasan akad, kerelaan kedua belah pihak, dan keadilan dalam pemanfaatan aset yang disewakan.

Dalam prakteknya, pengelolaan penginapan di Penginapan NBC telah aktif sejak tahun 2012. Sistem yang digunakan dalam penyewaan properti adalah sistem booking terlebih dahulu, di mana calon penyewa melakukan pemesanan melalui komunikasi jarak jauh, seperti chat atau telepon. Sebelum transaksi penyewaan dilakukan, pengelola biasanya akan mengirimkan foto kondisi properti dan fasilitas yang tersedia sebagai bahan pertimbangan bagi calon penyewa. Hal ini dilakukan guna memastikan bahwa calon penyewa mendapatkan informasi yang jelas dan lengkap mengenai properti yang akan disewa, meskipun belum melihatnya secara langsung. Untuk mengamankan pemesanan, calon penyewa diminta membayar uang muka (DP) sebesar Rp50.000, sementara pelunasan dilakukan saat check-out. Sistem ini memberikan kemudahan dan fleksibilitas, khususnya bagi tamu dari luar kota, serta tetap menjaga prinsip transparansi dan kejelasan dalam praktik akad ijarah.³⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Ulfi selaku Manager di NBC mengatakan bahwa:

³⁸ Nabil Mubarak, 01/W/16-05-2025, Pukul 14.10 WIB

Proses penyewaan properti di Penginapan NBC dilakukan melalui beberapa tahapan yang telah diterapkan sejak tahun 2012. Pertama, calon penyewa melakukan pemesanan properti (booking) melalui komunikasi jarak jauh seperti chat atau telepon. Umumnya, calon penyewa tidak datang langsung ke lokasi saat proses pemesanan. Sistem booking ini diterapkan agar pihak pengelola dapat menyiapkan properti terlebih dahulu sebelum penyewa datang, sehingga kenyamanan dan kesiapan fasilitas dapat terjaga dengan baik. Kedua, pihak pengelola akan mengirimkan foto-foto kondisi properti beserta fasilitas yang tersedia sebagai bentuk transparansi dan pertimbangan bagi penyewa, agar tetap dapat menilai kelayakan properti meskipun tanpa melihat secara langsung. Ketiga, setelah calon penyewa menyetujui properti yang akan disewa, pengelola akan meminta calon penyewa untuk melakukan pembayaran uang muka (down payment) sebesar Rp50.000 sebagai bentuk komitmen pemesanan. Keempat, pelunasan dilakukan saat proses check-out. Kelima, setelah properti digunakan dan penyewa merasa puas dengan pelayanan dan fasilitas yang disediakan, maka transaksi sewa dianggap selesai. Namun, jika terdapat keluhan atau ketidaksesuaian, penyewa dapat menyampaikannya kepada pihak pengelola untuk mendapatkan penyelesaian. Proses ini merupakan bagian dari penerapan akad ijarah dalam praktik sewa-menyewa properti secara syariah di lingkungan Ngabar Business Center.

Sistem pemesanan properti melalui metode booking yang diterapkan di Penginapan NBC memberikan kemudahan bagi calon penyewa karena mereka tidak perlu datang langsung untuk melihat kondisi properti sebelum memutuskan menyewa. Proses ini dinilai efisien dan praktis, terutama bagi tamu dari luar kota, karena mereka cukup melihat dokumentasi visual properti yang dikirimkan oleh pengelola sebagai bahan pertimbangan. Selain itu, dengan adanya sistem pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp50.000, penyewa dapat merasa lebih tenang karena properti yang dipesan telah dipastikan tersedia pada waktu yang dibutuhkan. Hal ini selaras dengan penuturan Saudara Nabil dalam wawancaranya: “Dengan sistem booking ini, kami bisa memastikan properti yang diinginkan oleh penyewa sudah disiapkan sebelumnya, jadi mereka tinggal datang tanpa khawatir tidak kebagian properti.”³⁹

Penginapan NBC sebagai penyedia layanan penginapan di lingkungan

Ngabar memiliki sejumlah keunggulan yang menjadikannya pilihan utama bagi tamu, baik dari kalangan wali santri maupun masyarakat umum. Pertama,

³⁹ M. Ulfi Ibnu Salim, M.E, 02/W/05-07-2025, Pukul 16.23 WIB

Penginapan NBC menawarkan fasilitas properti yang nyaman dan layak huni. Ketersediaan fasilitas ini penting untuk memberikan kenyamanan dan kepuasan bagi para penyewa selama menginap.

Kedua, sistem pemesanan properti dilakukan secara fleksibel dan efisien melalui media komunikasi jarak jauh, seperti chat atau telepon, yang memungkinkan calon penyewa untuk melihat dokumentasi visual properti sebelum memutuskan menyewa. Hal ini memberikan kemudahan, terutama bagi penyewa dari luar daerah yang tidak memiliki kesempatan untuk datang langsung sebelum menginap.

Ketiga, biaya sewa properti di Penginapan NBC tergolong terjangkau jika dibandingkan dengan berbagai fasilitas yang disediakan. Hal ini menjadikan Penginapan NBC sebagai alternatif penginapan yang ekonomis namun tetap memperhatikan aspek kenyamanan dan kelengkapan layanan bagi para tamunya.

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, praktik penyewaan properti melalui akad ijarah di Ngabar Business Center (NBC) dianalisis berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang mengatur transaksi sewa-menyewa (ijarah), dengan menekankan pada kejelasan objek sewa, kesepakatan kedua belah pihak, serta keadilan dalam penetapan harga dan pelayanan yang diberikan kepada penyewa.

Pertama-tama, dalam Islam, transaksi sewa menyewa dianjurkan untuk dilakukan dengan kejujuran dan keterbukaan.⁴⁰ Kejujuran dalam

⁴⁰ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, 18-19

Memberikan Informasi Mengenai Kondisi Properti Dalam praktik akad ijarah, kejujuran dan keterbukaan informasi mengenai objek sewa merupakan prinsip penting yang sejalan dengan nilai-nilai dalam hukum ekonomi syariah. Pada penyewaan properti di penginapan NBC, transparansi ini diwujudkan melalui penyampaian informasi dan kondisi properti secara jujur kepada calon penyewa. Hal ini menunjukkan bahwa pengelola senantiasa berupaya menjaga prinsip amanah dan transparansi dalam proses penyewaan, agar penyewa memperoleh informasi yang jelas sebelum melakukan akad, meskipun tidak melihat langsung kondisi properti.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Aulia Rahma selaku penyewa properti di NBC, beliau menyampaikan bahwa:

Dalam praktik sewa-menyewa properti di penginapan NBC, penyewa merasa terbantu dengan adanya sistem pemesanan yang fleksibel dan informatif. Meskipun tidak melihat langsung kondisi properti sebelum menempatnya, penyewa tetap merasa aman dan percaya karena pihak pengelola memberikan informasi yang jelas dan terbuka mengenai kondisi dan fasilitas properti.

Sebelum melakukan pembayaran uang muka, penyewa telah menerima foto-foto properti, penjelasan detail fasilitas seperti tempat tidur, AC, properti mandi dalam, handuk, hingga akses Wi-Fi dan layanan tambahan seperti teh pagi. Informasi tersebut disampaikan melalui komunikasi daring (chat WhatsApp) dan disampaikan secara jujur dan sesuai kenyataan.

Menurut penyewa, sistem ini sangat membantu karena memberikan kemudahan dalam memesan properti dari jauh tanpa harus datang langsung ke lokasi. Selain itu, tidak adanya unsur paksaan dan adanya kesepakatan yang dibuat secara sukarela juga menjadi alasan kenyamanan dalam bertransaksi. Penyewa juga merasa bahwa harga sewa properti sangat sepadan dengan fasilitas dan layanan yang diberikan. Dengan transparansi informasi, pelayanan yang ramah, serta kesiapan properti saat kedatangan.⁴¹

⁴¹ Aulia Rahma, 03/W/07-07-2025, Pukul 10.20 WIB

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa dalam praktik penyewaan properti di Penginapan NBC, pengelola berpegang pada prinsip kejujuran dan keterbukaan kepada calon penyewa. Maksudnya, pengelola tidak menyembunyikan informasi penting ataupun memanipulasi fakta terkait dengan kondisi properti yang akan disewa. Hal ini mencakup fasilitas yang tersedia, seperti AC, tempat tidur, properti mandi, dan kelengkapan lainnya. Dengan memberikan foto-foto properti dan fasilitas secara langsung kepada calon penyewa sebelum akad dilakukan, pengelola menunjukkan komitmen terhadap prinsip transparansi dan amanah dalam akad ijarah sesuai dengan perspektif hukum ekonomi syariah.

Jika kondisi properti di Penginapan NBC memang sesuai dengan standar dan fasilitas yang dijanjikan, maka pengelola akan menyampaikan hal tersebut secara jujur kepada calon penyewa. Begitu pula sebaliknya, apabila terdapat keterbatasan atau kekurangan dalam properti yang akan disewa, pengelola tidak segan untuk menyampaikan kondisi tersebut secara terbuka. Komitmen ini mencerminkan nilai kejujuran dan keterbukaan dalam pelaksanaan akad ijarah, sehingga calon penyewa dapat mempertimbangkan informasi secara objektif sebelum menyetujui penyewaan. Dengan demikian, proses sewa-menyewa properti di Penginapan NBC berjalan secara transparan sehingga pembeli dapat membuat keputusan yang tepat berdasarkan informasi yang mereka terima.

Kedua, dalam perspektif hukum ekonomi syariah, praktik akad ijarah yang sah harus dilandasi dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak secara suka rela tanpa adanya unsur paksaan. Hal ini juga berlaku dalam proses

penyewaan properti di Penginapan NBC, di mana calon penyewa diberikan keleluasaan untuk mempertimbangkan informasi properti, termasuk fasilitas dan kondisi ruangan yang telah dijelaskan secara transparan oleh pengelola. Setelah itu, keputusan untuk melanjutkan penyewaan sepenuhnya berada di tangan calon penyewa. Dalam hal ini, prinsip kerelaan atau keridhaan (*tarādīn*) dari kedua pihak yaitu pihak penyewa dan pengelola penginapan senantiasa dijunjung tinggi, sebagaimana yang ditegaskan dalam mazhab Imam Malik, Syafi'i, dan Hambali bahwa tidak boleh ada unsur paksaan dalam transaksi sewa-menyewa.⁴²

Berdasarkan hasil pengamatan peneliti di lapangan, pengelolaan penyewaan properti di Penginapan NBC menunjukkan bahwa pihak pengelola tidak pernah memaksakan calon penyewa untuk menyewa properti yang telah ditawarkan. Proses pemesanan dilakukan dengan pendekatan yang transparan dan komunikatif, di mana calon penyewa diberi keleluasaan untuk mempertimbangkan pilihan properti melalui informasi dan dokumentasi visual yang dikirimkan terlebih dahulu. Dengan demikian, setiap transaksi penyewaan yang terjadi didasarkan atas kesepakatan bersama dan kerelaan kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar akad ijarah dalam hukum ekonomi syariah, yang menekankan pentingnya keridhaan dalam transaksi sewa-menyewa.

Selain menjalankan prinsip-prinsip syariah dalam praktik akad ijarah, pengelola Penginapan NBC juga memperhatikan aspek kenyamanan dan

⁴² Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz 4 (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 287.

kebersihan properti yang disewakan. Properti-properti yang tersedia senantiasa dirawat dan dijaga kebersihannya sebelum digunakan oleh penyewa. Misalnya, sebelum tamu menempati properti, ruangan terlebih dahulu dibersihkan secara menyeluruh, termasuk pengecekan kelayakan fasilitas seperti AC, kasur, selimut, handuk, dan properti mandi. Tindakan ini menunjukkan komitmen pengelola dalam memberikan layanan yang optimal serta menjaga kualitas properti yang disewakan, sehingga memenuhi standar kenyamanan bagi para tamu.

BAB IV

ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP

PENERAPAN AKAD IJARAH PADA PROPERTI DI NGABAR BUSSINES

CENTER (NBC) PONDOK PESANTREN WALI SONGO NGABAR

A. Analisis Penerapan Akad Ijarah Pada Properti di Ngabar Bussines Center (NBC) Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar

Sewa-menyewa atau ijarah merupakan salah satu bentuk muamalah yang telah berlangsung sejak lama serta menjadi bagian penting dalam kegiatan ekonomi masyarakat. Aktivitas ini melibatkan pertukaran manfaat dari suatu barang atau properti antara pihak penyewa dan pemilik, dengan adanya kesepakatan tertentu. Dalam hal ini, peneliti akan menganalisis praktik akad ijarah yang diterapkan pada layanan penginapan atau penginapan di Ngabar Business Center (NBC) yang berlokasi di Ngabar, Ponorogo. NBC merupakan salah satu unit usaha yang bergerak di bidang properti dan jasa penginapan, yang awalnya diperuntukkan bagi wali santri yang datang berkunjung, namun sekarang telah meluas penggunaannya untuk umum. Pengelolaan penyewaan properti di NBC dilakukan dengan sistem booking terlebih dahulu dan mencerminkan praktik ijarah yang relevan untuk dikaji dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang telah dilakukan oleh peneliti, maka dapat dianalisis data-data yang berkaitan dengan praktik akad ijarah pada penyewaan properti di Penginapan Ngabar Business Center (NBC) sebagai berikut:

Pertama, penginapan NBC menggunakan sistem pemesanan properti terlebih dahulu sebelum ditempati. Meskipun properti yang tersedia memiliki fasilitas yang seragam, penyewa tetap diberikan keleluasaan dalam menentukan tanggal pemakaian properti sesuai kebutuhannya. Sistem ini memudahkan pengelola dalam menyiapkan properti sebelum tamu datang dan memastikan ketersediaan properti dengan layanan yang optimal.

Kedua, proses penyewaan properti di penginapan NBC dilakukan melalui beberapa tahapan yang telah ditetapkan. Calon penyewa terlebih dahulu melakukan pemesanan (booking) melalui media komunikasi jarak jauh seperti pesan singkat atau panggilan telepon. Selanjutnya, pihak pengelola akan mengirimkan dokumentasi visual berupa foto kondisi properti sebagai bahan pertimbangan. Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, penyewa diminta untuk melakukan pembayaran uang muka sebagai bentuk komitmen pemesanan, sedangkan pelunasan dilakukan pada saat proses check-out. Sebelum tamu datang, pihak pengelola akan menyiapkan properti agar siap huni dan sesuai dengan standar kenyamanan yang telah ditetapkan.

Ketiga, penggunaan sistem booking dalam proses penyewaan properti di Penginapan NBC memberikan sejumlah keuntungan, baik bagi pihak pengelola maupun penyewa. Bagi pengelola, sistem ini memungkinkan adanya kepastian reservasi sehingga properti dapat dipersiapkan dengan baik sebelum kedatangan tamu. Hal ini juga membantu dalam mengatur jadwal hunian dan efisiensi operasional penginapan. Sementara bagi penyewa, sistem booking memberikan kemudahan dalam memastikan ketersediaan properti tanpa harus

datang langsung ke lokasi. Selain itu, calon penyewa juga dapat mempertimbangkan pilihan secara lebih matang berdasarkan informasi visual yang telah dikirimkan sebelumnya. Dengan demikian, sistem ini meningkatkan efisiensi, kenyamanan, serta transparansi dalam proses sewa-menyewa properti di Penginapan NBC.

Keempat, pengelola Penginapan NBC memastikan bahwa properti yang disewakan selalu dalam kondisi bersih dan layak huni sebelum digunakan oleh penyewa. Persiapan properti dilakukan dengan memperhatikan kebersihan, kelengkapan fasilitas, dan kenyamanan tamu. Meskipun fasilitas yang diberikan cukup lengkap, harga yang ditawarkan tetap terjangkau dan sebanding dengan kualitas pelayanan yang diberikan, sehingga memberikan keuntungan bagi penyewa tanpa mengurangi standar kenyamanan.

Penginapan NBC tidak menetapkan harga sewa properti yang terlalu tinggi maupun terlalu rendah, melainkan menyesuaikannya dengan standar harga yang wajar dan sepadan dengan fasilitas yang diberikan. Penentuan harga dilakukan secara proporsional, tanpa adanya unsur eksploitasi terhadap penyewa. Hal ini selaras dengan etika bisnis dalam Islam, sebagaimana dijelaskan oleh Prof. Dr. Wahbah Az-Zuhaili dalam kitab *Al-Fiqhul Islami wa Adillatuhu*, bahwa salah satu prinsip penting dalam berbisnis adalah tidak boleh berlebihan dalam mengambil keuntungan. Dalam pandangan ulama Malikiyah, batas maksimal keuntungan yang diperbolehkan adalah sepertiga, sebagaimana batas maksimal yang diperbolehkan dalam wasiat dan lainnya. Oleh karena itu,

keuntungan yang dianggap baik dan membawa keberkahan adalah keuntungan yang tidak melebihi sepertiga dari nilai transaksi.

Secara keseluruhan, praktik penyewaan properti di Penginapan NBC Ngabar Ponorogo memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi para penyewa. Dengan sistem pemesanan yang sederhana, transparansi informasi melalui pengiriman dokumentasi properti, serta fasilitas properti yang layak dan representatif, pengelola mampu menghadirkan pelayanan yang efisien dan profesional. Harga sewa yang ditawarkan juga sepadan dengan fasilitas yang tersedia, sehingga menjadikan Penginapan NBC sebagai pilihan akomodasi yang tepat bagi tamu yang membutuhkan tempat menginap yang nyaman dan terjangkau di lingkungan Ngabar Business Center.

B. Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Properti di Ngabar Bussenis Center (NBC) Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar

Berdasarkan hasil data yang telah dipaparkan sebelumnya, peneliti dapat menarik beberapa kesimpulan analitis mengenai praktik penyewaan properti di Penginapan NBC Ngabar Siman–Ponorogo dalam perspektif hukum ekonomi syariah, sebagai berikut:

Prinsip Kejujuran dan Transparansi: Penginapan NBC Ngabar menunjukkan komitmen terhadap prinsip kejujuran dan transparansi dalam pelaksanaan akad ijarah. Pengelola secara terbuka memberikan informasi mengenai kondisi properti, termasuk fasilitas yang tersedia seperti tempat tidur, AC, properti mandi, dan akses Wi-Fi. Calon penyewa juga diberikan

dokumentasi berupa foto-foto properti sebagai bentuk pertimbangan sebelum menyewa. Hal ini mencerminkan penerapan nilai-nilai hukum ekonomi syariah,, yang menekankan pentingnya kejujuran dalam penyampaian informasi dan keterbukaan dalam transaksi agar tidak merugikan salah satu pihak.

Kesepakatan Tanpa Unsur Paksaan: Dalam pelaksanaan akad ijarah pada praktik penyewaan properti di Penginapan NBC Ngabar, prinsip kesepakatan tanpa adanya paksaan menjadi salah satu hal yang dijunjung tinggi. Proses pemesanan properti dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, yaitu antara penyewa dan pengelola, secara sukarela. Pengelola tidak memberikan tekanan dalam bentuk apapun kepada calon penyewa, melainkan memberikan kebebasan penuh dalam mengambil keputusan untuk melanjutkan atau membatalkan proses penyewaan. Hal ini selaras dengan prinsip dasar dalam hukum ekonomi syariah yang menyatakan bahwa suatu transaksi akad dianggap sah apabila dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak (*tarāḍin*) dan bebas dari unsur paksaan (*ikrah*).

Perhatian terhadap Kebersihan dan Kelayakan Hunian: Penginapan NBC Ngabar menunjukkan komitmen dalam menjaga kebersihan dan kelayakan properti yang disewakan kepada para tamu. Sebelum properti digunakan oleh penyewa, pengelola terlebih dahulu melakukan pembersihan menyeluruh dan memastikan bahwa seluruh fasilitas dalam properti, termasuk tempat tidur, properti mandi, dan perlengkapan lainnya, berada dalam kondisi yang layak huni. Tindakan ini mencerminkan bentuk tanggung jawab dan profesionalisme pengelola dalam memberikan pelayanan terbaik, serta sejalan

dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah yang menekankan pentingnya menjaga kemaslahatan, kenyamanan, dan memenuhi hak-hak konsumen dalam setiap transaksi muamalah, termasuk dalam akad ijarah.

Selanjutnya, sahnya suatu transaksi sewa-menyewa dapat dinilai apabila terpenuhi rukun dan syarat dari akad ijarah. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Syaikh Abdul Hamid Hakim dalam kitab *Mabadi 'ul Awaliyah*, bahwa suatu perbuatan atau transaksi dinyatakan sah apabila memenuhi dua hal, yaitu rukun (unsur pokok) dan syarat (ketentuan tambahan). Rukun dalam hal ini merujuk pada unsur-unsur esensial yang wajib ada dalam akad sewa menyewa, seperti adanya pihak yang menyewakan (mu'jir), pihak penyewa (musta'jir), manfaat dari objek sewa (manfa'ah), serta ijab dan qabul yang menunjukkan kesepakatan. Sedangkan syarat mencakup hal-hal tambahan yang harus dipenuhi, seperti kejelasan harga sewa, jangka waktu sewa, serta kondisi properti yang disewakan. Dengan terpenuhinya rukun dan syarat tersebut,

Dengan demikian, untuk menjamin keabsahan dan keberlakuan suatu transaksi dalam perspektif hukum, maka harus terpenuhi terlebih dahulu unsur-unsur pokok (rukun) yang merupakan komponen esensial dalam suatu akad, serta syarat-syarat pelengkap yang menjadi ketentuan tambahan. Suatu transaksi hanya dapat dinyatakan sah secara hukum apabila kedua unsur tersebut, baik rukun maupun syarat, telah dipenuhi secara utuh dan sesuai ketentuan yang berlaku. Berdasarkan teori rukun sewa menyewa itu ada tiga, diantaranya:

Pertama, *'aqid* atau pihak yang melakukan akad. Dalam hal ini, yang dimaksud adalah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan (pemilik manfaat). Para ulama sepakat bahwa pihak-pihak yang berakad harus memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti berakal, cakap hukum, dan memiliki kewenangan untuk melakukan akad. Menurut pendapat mazhab Syafi'i dan Hanbali, pihak yang berakad harus baligh dan berakal, sedangkan mazhab Hanafi dan Maliki memperbolehkan anak mumayyiz untuk melakukan akad ijarah dengan persetujuan walinya. Dalam konteks penelitian ini, pengelola Penginapan NBC bertindak sebagai pihak yang menyewakan, dan penyewa sebagai pihak yang menerima manfaat dari properti. Peneliti lebih condong pada pendapat Syafi'i dan Hanbali, yang menekankan pentingnya kedewasaan dan akal sehat dalam melakukan akad, agar tercipta transaksi yang adil dan bertanggung jawab.

Kedua, *ma'qud 'alaih* atau objek sewa. Objek sewa dalam akad ijarah adalah manfaat dari suatu barang atau jasa tertentu. Dalam kasus ini, yang disewakan adalah manfaat dari properti atau ruang inap, bukan kepemilikan atas bangunannya. Para ulama menetapkan bahwa manfaat tersebut harus jelas, diketahui secara rinci, dan tidak mengandung unsur gharar (ketidakjelasan). Selain itu, manfaat tersebut harus mubah, artinya tidak bertentangan dengan syariat. Dalam konteks Penginapan NBC, properti yang disewakan harus dalam kondisi layak huni, bersih, dan memenuhi standar kenyamanan, sehingga manfaatnya dapat diperoleh secara maksimal oleh penyewa. Jika manfaat tidak

jelas atau tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya, maka akad ijarah menjadi tidak sah.

Ketiga, *sighat* atau ijab dan qabul. *Sighat* merupakan bentuk pernyataan saling setuju antara kedua belah pihak dalam akad. Ulama sepakat bahwa *sighat* harus menunjukkan kesepakatan secara eksplisit, baik melalui lisan, tulisan, maupun isyarat yang dapat dimengerti. Dalam praktik kontemporer, termasuk yang terjadi di Penginapan NBC, ijab qabul dilakukan melalui media komunikasi seperti telepon atau pesan singkat (chat), yang telah dianggap sah selama memenuhi unsur ridha (kerelaan), kejelasan objek sewa, serta kesepakatan mengenai harga dan durasi sewa. Praktik ini sesuai dengan perkembangan hukum Islam kontemporer yang memperbolehkan penggunaan teknologi dalam pelaksanaan akad selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Selain rukun, syarat juga harus dipenuhi dalam sewa menyewa (ijarah). Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam jual beli antara lain:

Pertama, syarat yang menjadi konsekuensi dari akad ijarah, seperti kewajiban membayar sewa dan memberikan manfaat sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kedua, syarat yang berkaitan dengan kemaslahatan akad, seperti ketentuan mengenai penundaan pembayaran sewa, pembagian waktu penggunaan manfaat, atau penyebutan kriteria tertentu terhadap objek sewa, misalnya properti yang harus bersih dan layak huni sebelum digunakan. Apabila syarat-syarat tersebut dipenuhi, maka akad ijarah menjadi bersifat mengikat dan harus dijalankan sesuai ketentuan. Ketiga, syarat

yang mengandung kemanfaatan tertentu bagi penyewa maupun pemilik jasa (mu'jir), selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah dan tidak merugikan salah satu pihak, maka syarat tersebut dibolehkan dan tidak membatalkan akad.

Berdasarkan analisis terhadap data yang telah dipaparkan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa praktik penyewaan properti di Penginapan NBC Ngabar Siman–Ponorogo secara keseluruhan telah memenuhi ketentuan hukum ekonomi syariah, khususnya dalam aspek akad ijarah. Praktik penyewaan ini telah memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan dalam akad sewa menyewa, yakni adanya pihak yang berakad (mu'jir dan musta'jir), manfaat yang diperoleh dari objek sewa, serta adanya ijab qabul yang menunjukkan kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, proses transaksi juga dilaksanakan secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan, serta didasarkan pada prinsip transparansi dan kejelasan manfaat yang disewa. Dengan demikian, praktik penyewaan properti di NBC dapat dinyatakan sah menurut hukum ekonomi syariah karena tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar akad ijarah dan memberikan kemaslahatan bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam akad.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penelitian yang dilakukan oleh peneliti, meliputi analisis, interpretasi, dan eksposisi data yang diperoleh, maka dapat disimpulkan dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

1. Praktik penyewaan properti di Penginapan NBC Ngabar dalam implementasinya dilakukan dengan sistem booking yang sederhana namun terstruktur. Penyewa melakukan pemesanan melalui komunikasi langsung kepada pihak pengelola, baik melalui pesan singkat maupun telepon. Setelah adanya kesepakatan, pihak pengelola akan mengirimkan dokumentasi berupa foto properti sebagai bahan pertimbangan. Penyewa kemudian diminta untuk membayar uang muka (down payment/DP) sebagai bentuk keseriusan transaksi. Pelunasan dilakukan ketika masa sewa berakhir. Dalam hal ini, pihak pengelola memastikan bahwa properti telah dalam kondisi layak huni sebelum penyewa datang. Sistem ini menunjukkan adanya keterbukaan informasi, serta kejelasan dalam harga dan manfaat, yang sesuai dengan prinsip-prinsip akad ijarah dalam hukum ekonomi syariah.
2. Praktik penyewaan properti di Ngabar Business Center (NBC) Siman–Ponorogo secara keseluruhan dapat dinyatakan sah karena telah memenuhi rukun dan syarat dalam akad ijarah sebagaimana ditetapkan dalam hukum ekonomi syariah. Proses penyewaan dilakukan berdasarkan prinsip

kesepakatan kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan, serta disertai kejelasan objek sewa dan manfaat yang diberikan. Selain itu, penerapan sistem uang muka (down payment) sebagai bentuk tanda jadi juga telah sesuai dengan ketentuan syariah, selama disertai kesepakatan dan tidak merugikan salah satu pihak. Prinsip kejujuran, transparansi informasi, serta komitmen terhadap akad yang telah disepakati menjadikan praktik sewa menyewa ini selaras dengan nilai-nilai etika muamalah dalam Islam dan memberikan manfaat baik bagi pihak pengelola maupun penyewa.

B. Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan, peneliti ingin memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Kepada pengelola Ngabar Business Center (NBC) Siman-Ponorogo, diharapkan agar senantiasa menjaga kejujuran dan keterbukaan dalam memberikan informasi kepada calon penyewa terkait kondisi properti, fasilitas yang tersedia, serta ketentuan penyewaan yang berlaku. Hal ini penting untuk menciptakan kepercayaan serta menghindari adanya kesalahpahaman dalam transaksi sewa menyewa. Transparansi informasi merupakan salah satu prinsip utama dalam hukum ekonomi syariah, sehingga perlu dijaga dalam setiap proses akad ijarah yang dilakukan.
2. Kepada pengelola Penginapan NBC Siman-Ponorogo, disarankan untuk terus meningkatkan sistem pemesanan dan pelayanan properti agar lebih profesional, misalnya dengan menerapkan sistem pencatatan digital yang terintegrasi. Hal ini tidak hanya memudahkan dalam proses administrasi,

tetapi juga meningkatkan akuntabilitas dan efisiensi pengelolaan. Selain itu, penting pula untuk menyusun perjanjian sewa secara tertulis yang memuat hak dan kewajiban kedua belah pihak, sebagai bentuk perlindungan hukum yang selaras dengan prinsip-prinsip akad ijarah dalam hukum ekonomi syariah.

C. Kata Penutup

Dengan penuh rasa syukur, penulis memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah Subhānahu Wa Ta‘ālā atas segala limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Meskipun disusun dengan segala keterbatasan dan masih jauh dari kata sempurna, skripsi ini berhasil penulis rampungkan dengan judul “Penerapan Akad Ijārah pada Properti di Ngabar Business Center (NBC) Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar.”

Penulisan skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1). Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini masih terdapat berbagai kekurangan dan ketidaksempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan karya ilmiah ini di masa mendatang.

Peneliti juga ingin memohon maaf dan mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam proses pembuatan skripsi ini. Semoga tulisan skripsi ini memberikan manfaat baik bagi peneliti maupun bagi

pembaca, dan diharapkan dapat menjadi amal jariyah yang diterima sebagai ibadah di sisi Allah Subhanahu Wa Ta'ala. Amin ya Rabbal 'Alamin.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Bukhari, *Sahih al-Bukhori*, Juz IV Beirut: Dal-Kutub al-ilmiyyah 1992
- Al-Ghazali, *Ihya' Ulumuddin*, juz II, Beirut: Darul Fikr, t.t.
- Al-Jaziri, Abdur Rahman. Terjemah Fiqih Empat Madzhab, A. Terjemah H. Moh. Zuhri, dkk Semarang: CV. Asy-Syifa, 1994
- Al-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Jilid 4 Beirut: Dār al-Fikr, 2002
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Indonesia Konsep, Regulasi Dan Implementasi* Yogyakarta: IBFIM, 2010
- Chairi, Zulfi. Pelaksanaan Kredit Perbankan Syariah Menurut UU No. 10 Tahun 1998, e-usu Repository, 2005
- Dawud, Abu. *Sunan Abī Dāwūd*, Kitāb al-Buyū', Hadis No. 3477.
- Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001
- Fatwa DSN MUI No. 102 Tahun 2016 tentang *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* pada produk PPR-Indent
- Fiqh Sunnah Terjemah Kamaluddin A. Marzuki, Bandung: PT. al-Ma'arif, 1987
- Harun, Nasrun. *Fiqh Muamalah*, Cet. II: Jakarta Gaya Media Pratama, 2007
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHP, Pasal 499, tentang pengertian benda dalam sistem hukum Indonesia.
- Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*.
- Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2000
- Masduqi, *Fiqh Muamalah*.
- Mubarok, Nabil.
- Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016
- Mujahidin, Ahmad. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* Surabaya: Ghalia Indonesia, 2010
- Mubarok, Nabil. 01/W/16-05-2025, Pukul 14.10 WIB
- Prof. DR. Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif*
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Yogyakarta: Sinar Grafika, 2004)
- Salim, M. Ulfi Ibnu. M.E. 02/W/05-07-2025, Pukul 16.23 WIB
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi*.
- Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Cet. Ke-50 Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2011
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*.
- Syahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Grafiti, 1999
- Syarifuddin, Amir. *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Kencana, 2006

Tehuayo, Rosita. "Sewa Menyewa dalam Sistem Perbankan Syariah", *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV, No. 1, Juni 2018

Qal'ah Ji, Muhammad Rawwas. *Mu'jam Lughah al-Fuqahā'*, Beirut: Dar al-Nafa'is, 2004

QS. An-Nisa: 29

Rahma, Aulia. 03/W/07-07-2025, Pukul 10.20 WIB



**PONDOK PESANTREN WALI SONGO
INSTITUT AGAMA ISLAM RIYADLOTUL MUJAHIDIN
FAKULTAS SYARI'AH
NGABAR PONOROGO JAWA TIMUR**

R. Sunan Kalijaga Ngabar Sunan Ponorogo 63471 Telp (0352) 3140309
Website: <https://iain-ngabar.ac.id/> E-mail: humas@iainngabar.ac.id

Nomor : 123/4.052/Sy/K.B.4/11/2023,

Lamp. :-

Hal : **PERMOHONAN IZIN PENELITIAN**

Kepada Yth.

PT. Mandiri Ngabar Sejahtera & Ngabar Bistro

di -

Tempat

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Salam Ukhuwah Islamiyah kami sampaikan, semoga rahmat dan hidayah Allah SWT selalu menyertai kita semua. Amin.

Dengan Hormat, bersama ini kami sampaikan mahasiswa kami:

Nama : Yeni Lestari
NIM : 2023620204017
Fakultas : Syari'ah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah)

Dalam rangka penyelesaian Skripsi perlu kiranya mengadakan Penelitian di lembaga/instansi yang bapak/ibu/sdr. pimpin, dengan judul Skripsi **"PENERAPAN AKAD IJARAH pada PROPERTI di NGABAR BUSSINES CENTER (NBC) PONDOK PESANTREN WALI SONGO NGABAR"**

Demikian surat permohonan ini kami buat dan atas izinnya kami ucapkan terima kasih.

Wassalaamu'alaikumWr. Wb.

Ponorogo 3 Februari 2025

Dekan Fakultas Syari'ah,



Iwan Ridhwan, S.H.I., M.E.

ISN: 2107128204



Nomor : 11.01/SB/Sek/PTNMS/V/2025
 Lampiran : -
 Hal : Balasan Permohonan Izin Penelitian

Ponorogo, 31 Mei 2025

Kepada:

Yth. Yeni Lestari
 di tempat

Assalamu'alaikum wr. wb

Salam ukhuwwah Islamiyyah kami sampaikan, semoga kita semua selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin. Menindaklanjuti surat permohonan izin penelitian yang Saudara/Saudari ajukan tertanggal 3 Februari 2025, kami dari PT. Ngabar Mitra Sejahtera dengan ini menyampaikan bahwa permohonan izin penelitian telah kami setuju.

Saudara/Saudari diperkenankan untuk melaksanakan kegiatan penelitian dengan judul: "Penerapan Akad Ijarah pada Properti di Ngabar Business Center (NBC) Pondok Pesantren Wali Songo Ngabar". Penelitian ini akan dilaksanakan di PT. Ngabar Mitra Sejahtera divisi NBC pada tanggal 3 Februari 2025 sampai dengan 31 Mei 2025. Kami berharap Saudara/Saudari dapat menjaga etika selama proses penelitian berlangsung dan tidak mengganggu aktivitas operasional kami.

Segala bentuk data yang diperoleh selama penelitian agar digunakan sesuai dengan kepentingan akademik dan tetap menjaga kerahasiaan informasi internal kami.

Demikian surat balasan ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerja sama Saudara/Saudari, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

An. Direktur PT. Ngabar Mitra Sejahtera



Ujang Usin Sujana, M.E
 Wakil Direktur

TRANSKRIP WAWANCARA 1

Nama Informan : Nabil Mubarak

Tanggal : 19 Desember 2024

Pukul : 16 Mei 2025

Pekerjaan : Pengelola Penginapan NBC

Bagaimana awal mula penginapan NBC di bangun?	Jadi penginapan di NBC ini awalnya dibangun sekitar tahun 2012. Awalnya penginapan NBC dibangun untuk memenuhi kebutuhan para wali santri yang datang dari luar kota. Dulu, setiap kali ada kunjungan atau acara besar di pondok, banyak wali santri kesulitan mencari tempat menginap yang dekat.
Berarti memang fokus awalnya bukan untuk umum ya, Pak?	Betul. Fokus utamanya memang untuk memfasilitasi wali santri agar mereka bisa tinggal sementara dengan nyaman saat mengunjungi anaknya di pondok. Jadi lebih praktis dan efisien juga karena lokasinya masih dalam lingkungan pesantren.
Apakah sekarang sudah terbuka juga untuk masyarakat umum?	Iya, sekarang kami buka juga untuk umum. Tapi tetap prioritas kami adalah

	tamu-tamu yang punya kepentingan dengan pondok, seperti wali santri, alumni, atau pihak-pihak mitra pesantren.
Kalau boleh tahu, siapa yang menggagas pembangunan penginapan ini?	Gagasannya datang dari pengurus yayasan, karna memang segala kebutuhan pembiayaan yang dilaksanakan oleh pesantren itu bersumber dari keuangan internal jadi beliau ingin membuat fasilitas yang tidak hanya komersil, tapi juga jadi amal jariyah. Makanya konsepnya tetap menjaga nilai-nilai Islam, termasuk dari sisi pengelolaan akadnya.
Lalu bagaimana perkembangan penginapannya sampai sekarang?	Alhamdulillah, semakin baik. Saat ini sudah ada beberapa unit properti yang disewakan, fasilitas makin lengkap, dan sudah ada sistem pemesanan juga. Permintaan juga stabil, terutama saat ada acara besar pondok atau kunjungan wali santri

TRANSKRIP WAWANCARA 2

Nama Informan : M. Ulfi Ibnu Salim, M.E

Tanggal : 07 Mei 2025

Pukul :13.10 WIB

Pekerjaan : Manager Operasional NBC

Apa alasan utama NBC memilih menggunakan sistem booking seperti itu, Pak?	Pertama, karena jumlah properti di NBC terbatas. Dengan sistem booking, kami bisa mengatur alur tamu yang datang, menghindari penumpukan, dan memastikan tidak ada yang kecewa karena kehabisan properti. Selain itu, ini juga bagian dari upaya kami meningkatkan pelayanan agar lebih tertib dan profesional.
Apakah sistem ini juga memberikan manfaat dari sisi keterbukaan informasi?	Sangat, Mbak. Karena tamu bisa tahu dari awal properti mana yang tersedia, harga sewanya berapa, fasilitasnya apa saja. Kami sampaikan semua secara terbuka dan jujur. Jadi tamu merasa lebih nyaman dan percaya, tidak ada yang disembunyikan.

Kalau menurut Bapak, apakah sistem booking seperti ini memang penting diterapkan di zaman sekarang?	Sangat penting. Di era digital ini, orang maunya serba cepat dan pasti. Dengan sistem booking, prosesnya jadi efisien. Tamu bisa merencanakan perjalanan dengan baik, dan kami sebagai pengelola bisa menata jadwal penyewaan lebih tertib. Jadi sama-sama diuntungkan.
Pak. Berarti sistem booking ini bukan hanya memudahkan, tapi juga meningkatkan kepercayaan dan profesionalitas ya?	Iya betul, Dan insyaAllah kami terus berusaha memperbaiki sistem ini agar pelayanan semakin baik ke depan.
kalau tamu melakukan booking lewat WhatsApp, gimana caranya mereka bisa tahu kondisi properti? Kan mereka belum lihat langsung?	Nah, itu sudah kami siasati, Mbak. Biasanya sebelum tamu memutuskan untuk booking, kami kirimkan dulu foto-foto properti yang tersedia, lengkap dengan informasi fasilitasnya. Misalnya ada AC, properti mandi dalam atau luar, tempat tidur, dan lain-lain.
berarti cukup transparan ya Pak...	Iya, kami usahakan seperti itu. Karena dalam sewa-menyewa itu harus ada

	kejelasan manfaat barang yang disewa. Jangan sampai tamu merasa tertipu atau tidak sesuai harapan. Jadi dengan kirim foto dan video, itu bagian dari keterbukaan kami supaya mereka yakin sebelum datang.
--	---

TRANSKRIP WAWANCARA 3

Nama Informan : Aulia Rahma
 Tanggal : 7 Juli 2025
 Pukul : 10.20 WIB
 Pekerjaan : Penyewa Properti

Bagaimana pengalaman Ibu saat menyewa properti di Penginapan NBC?	Saya merasa cukup terbantu, Mbak, karena sistem pemesanannya fleksibel dan informatif. Saya tidak datang langsung ke lokasi, tapi saya tetap merasa aman dan percaya karena pengelola memberikan informasi yang jelas soal kondisi properti.
Apakah Ibu diberi gambaran tentang fasilitas properti sebelum melakukan pembayaran?	Iya, sebelum bayar uang muka, saya dikirim foto-foto properti dan dijelaskan juga fasilitasnya secara lengkap, seperti tempat tidur, AC, properti mandi dalam, handuk, Wi-Fi, bahkan ada layanan teh pagi. Semua informasi itu saya terima lewat chat WhatsApp.
Menurut Ibu, apakah sistem pemesanan seperti ini efektif?	Efektif banget, Mbak. Apalagi untuk kami yang dari luar kota. Saya bisa booking dari jauh tanpa harus datang dulu ke lokasi. Sistemnya jelas dan pengelola juga ramah dalam menjelaskan.
Bagaimana pendapat Ibu tentang harga sewa dibandingkan dengan fasilitasnya?	Menurut saya, harganya sangat sepadan dengan fasilitas dan pelayanan yang diberikan. Propertinya bersih, fasilitas lengkap, dan pelayanan dari pengelola juga baik. Saya puas.
Apakah Ibu merasa ada unsur paksaan dalam proses penyewaan?	Oh tidak. Semuanya dilakukan atas dasar kesepakatan. Saya diberi pilihan dan waktu untuk mempertimbangkan dulu. Jadi benar-benar bebas dan nyaman.

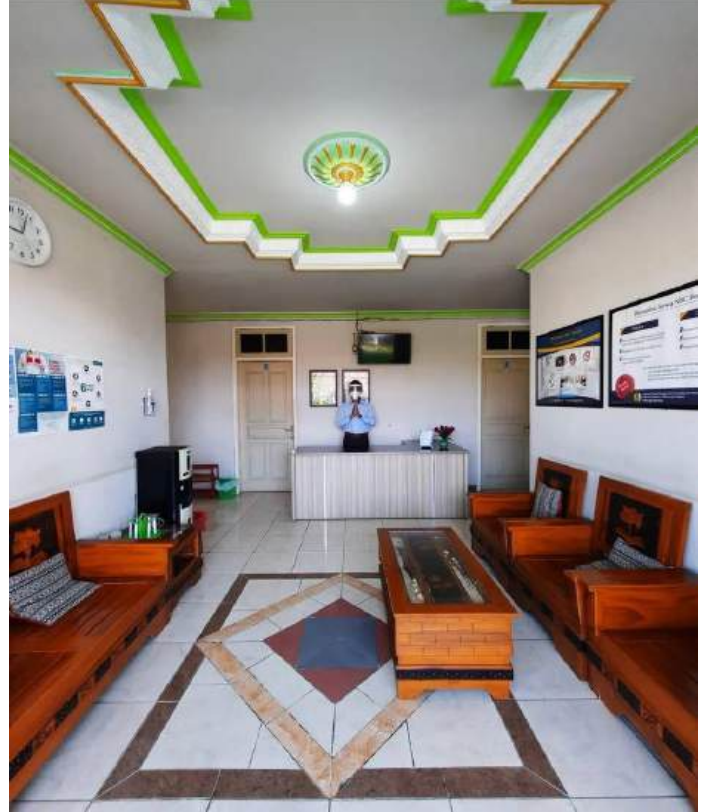
DOKUMENTASI WAWANCARA DENGAN MANAGER OPERASIONAL
NBC



DOKUMENTASI WAWANCARA DENGAN MENGELOLA
PENGINAPAN NBC



DOKUMENTASI RUANGAN PENGINAPAN NBC



DOKUMENTASI FASILITAS PENGINAPAN NBC





PONDOK PESANTREN WALI SONGO
INSTITUT AGAMA ISLAM RIYADLOTUL MUJAHIDIN
FAKULTAS SYAR'IAH
NGABAR PONOROGO JAWA TIMUR

Jl. Sumah Kalyana Ngrahm Sumah Ponowogo 63471 Telp. (0352) 3149309

Website: <http://www.ngabur.ac.id> E-mail: burungjurnal-ngabur.ac.id

LEMBAR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Dosen Pembimbing

2
1000 R. M. W. W.

Mahasiswa



**PONDOK PESANTREN WALI SONGO
INSTITUT AGAMA ISLAM RIYADLOTUL MUJAHIDIN
FAKULTAS SYAR'IAH
NGABAR PONOROGO JAWA TIMUR**

Jl. Sumbu Kaligrafi Ngablar Sumbu Ponorogo 61471 Telp. (0352) 3140309
Website: <http://iaim-ngabar.ac.id> E-mail: iaimngabar@iaimngabar.ac.id

LEMBAR PERENCANAAN PENYELESAIAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Yeni Lenjari
NIM : 2023620204012
Fakultas/Prodi : IAIM/AG/MS
Semester : II (Genap)
Judul Skripsi : Penerapan Model Jarak Jauh Berbasis Di Ngablar
Business Center (NBS) Pondok Pesantren Wali
Songo Ngablar

No	BAB/RAIAN	WAKTU PENYELESAIAN
1	Proposal Skripsi	3 Mei 2025
2	BAB I	6 Mei 2025 6 Mei 2025
3	BAB II	6 Mei 2025
4	BAB III	10 Mei 2025
5	BAB IV	19 Juni 2025
6	BAB V	19 Juni 2026
7	BAB VI	

Dosen Pembimbing

Iwan Rishwani

Mahasiswa

Yeni Lenjari

RIWAYAT HIDUP

Nama : Yeni Lestari
TTL : Dompu, 07 November 2002
Alamat : Ds. Temba Lae, Kec. Pajo, Kab. Dompu, Prov. NTB.
Nomor HP : 082145453083
Email : yenilestari612@gmail.com
Nama Ayah : Asikin
Nama Ibu : Nur Baya

Riwayat Pendidikan Formal:

1. SD 05 Kec. Pajo, Kab. Dompu
2. MTS Al-Kautsar Kec. Pajo, Kab. Dompu
3. MA Al-Kautsar Kec. Pajo, Kab. Dompu

Riwayat Pendidikan NonFormal:

in International Relations on Indonesian Foreign Policy Conference
(IROFONIC) "Global Initiatives for Sustainable Developments Goals"
Surabaya, June 20th2023