

Analisis Penerapan Akad Ijarah pada Rumah Susun dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Galih Buana Ibrahim¹, Fauziah², Ramiah Lubis³

Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang

Corresponding email: fauziah_uin@radenfatah.ac.id

Abstract:

The suitability of a building is determined not only by its physical condition, but also by the environment in which it stands. One example is the 26 Ilir Flats, which was initially touted as a modern area in Palembang City. However, the current condition is actually the opposite, where the flats have turned into a slum and are considered uninhabitable. However, these flats are still rented out. This study aims to determine the implementation of the ijarah contract in the 26 Ilir Flats in Palembang City and analyze it from the perspective of Islamic economic law in the context of uninhabitable houses. The research method used is qualitative with an empirical juridical approach. Data were collected through interviews, observations, and documentation with related parties, both apartment owners and tenants. The results of the study indicate deviations in the implementation of the ijarah contract, particularly in aspects of residential suitability that are not in accordance with Islamic principles, such as clarity of benefits and security of the leased object. In a review of Islamic economic law, the implementation of the ijarah contract in uninhabitable houses does not fully meet the requirements for a valid contract due to the lack of clear benefits and security guarantees for the tenant. Therefore, this study recommends the need for supervision and improvement by authorities to ensure that rental contracts are carried out in accordance with the principles of justice, welfare, and transparency as stipulated in Islamic economic law.

Keywords: *ijarah agreement; sharia economic law; suitability of the flat.*

Abstrak:

Kelayakan suatu bangunan tidak hanya ditentukan oleh kondisi fisik bangunannya, tetapi juga lingkungan tempat bangunan tersebut berdiri. Salah satu contohnya adalah Rumah Susun 26 Ilir yang pada awalnya digadang-gadang menjadi kawasan modern di Kota Palembang. Namun, kondisi saat ini justru berbanding terbalik, di mana rumah susun tersebut berubah menjadi kawasan kumuh dan dinilai tidak layak huni. Akan tetapi, rumah susun ini masih tetap disewakan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad ijarah pada Rumah Susun 26 Ilir Kota Palembang serta menganalisisnya dari perspektif hukum ekonomi syariah dalam konteks rumah tidak layak huni. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi terhadap pihak terkait, baik pemilik maupun penyewa rumah susun. Hasil penelitian menunjukkan adanya penyimpangan dalam pelaksanaan akad ijarah, khususnya pada aspek kelayakan hunian yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti kejelasan manfaat dan keamanan objek sewa. Dalam tinjauan hukum ekonomi syariah, pelaksanaan akad ijarah pada rumah tidak layak huni tidak sepenuhnya memenuhi syarat sah akad karena tidak terpenuhinya unsur manfaat yang jelas dan jaminan keamanan bagi penyewa. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan perlunya pengawasan dan perbaikan dari pihak berwenang agar praktik akad sewa-menyewa dapat berjalan sesuai prinsip keadilan, kemaslahatan, dan transparansi sebagaimana diatur dalam hukum ekonomi syariah.

Kata kunci: *akad ijarah; hukum ekonomi syariah; kelayakan rumah susun.*

Pendahuluan

Sewa menyewa, menurut Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) pasal 1548, adalah kontrak di mana satu pihak memberikan kenikmatan kepada pihak lain atas suatu barang selama periode tertentu dengan pembayaran harga sewa atau imbalan jasa. Untuk

mencegah konflik di kemudian hari, salah satu persyaratan kontrak sewa adalah bahwa manfaat menyewa harus dipahami dengan jelas. Ini dapat dicapai dengan menjelaskan jenis keuntungan dan jangka waktunya tersebut berada di tangan penyewa (Ghazaly et al., 2018).

Baik penyewa maupun pemilik bertanggung jawab dalam kontrak sewa-menyewa. Menurut Sudarsono (2001), orang yang menyewakan harus melakukan hal-hal berikut:

1. Memberikan kunci rumah untuk penyewa untuk menggunakan barang yang disewakan. Dengan kata lain, pemilik barang yang disewakan harus menyiapkan keperluan benda disewakan bersama dengan semua hal-hal yang diperlukan dan layak bagi penyewa untuk digunakan.
2. Memperbaiki perabotan sewaan, seperti membenah kerusakan. Keadaan perabotan sewaan yang rusak tidak layak pakai menghalangi penyewa untuk menikmati keuntungan yang telah disepakati.

Sewa menyewa pada dasarnya diawali dengan adanya perjanjian antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, baik dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian tersebut dianggap berakhir apabila barang yang disewakan mengalami cacat atau aib, masa perjanjian telah habis, atau salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian meninggal dunia (Pohan & Hidayani, 2020; Tanoto, 2021).

Rumah susun sewa adalah jenis perumahan publik yang sebagian besar pembangunannya di danai oleh pemerintah. Rumah susun ini terdiri dari grup rumah yang membentuk permukiman, baik di kota maupun di pedesaan, yang memiliki infrastruktur, sarana, dan utilitas umum untuk memastikan bahwa mereka memiliki rumah yang layak huni (Salipu et al., 2023; Sunarti, 2019).

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga harus memenuhi aspek keselamatan, kesehatan, dan kelayakan lingkungan. Pemerintah telah berupaya menyediakan rumah yang layak huni, salah satunya melalui pembangunan rumah susun yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Undang-undang tersebut menekankan prinsip kesejahteraan, keadilan, keterjangkauan, serta keberlanjutan dalam pengelolaan rumah susun, dengan tujuan menciptakan permukiman yang sehat, aman, dan teratur serta mencegah timbulnya kawasan kumuh.

Dalam perspektif Islam, penyediaan tempat tinggal dan praktik sewa menyewa (al-ijarah) harus sesuai dengan nilai-nilai syariah yang menekankan keadilan, transparansi, dan kemaslahatan. Akad ijarah menuntut kejelasan manfaat, objek yang halal, serta kesepakatan yang dilakukan tanpa penipuan. Namun, dalam praktiknya sering terjadi ketidaksesuaian antara ketentuan syariah dan kondisi nyata di lapangan, terutama terkait kejelasan manfaat barang yang disewakan (Japarudin, 2024; Monoarfa & Juliana, 2025).

Permasalahan tersebut tampak pada kasus Rumah Susun 26 Ilir Kota Palembang, yang awalnya dibangun pasca-kebakaran besar tahun 1981 untuk menyediakan hunian layak. Seiring berjalannya waktu, rumah susun ini menjadi tidak terawat, bahkan tidak layak huni,

namun tetap disewakan oleh pemilik atau pengelolaan tanpa adanya penjelasan yang jelas mengenai kondisi fisik unit kepada calon penyewa. Hal ini menimbulkan persoalan hukum, khususnya terkait keabsahan akad ijarah, karena salah satu unsur penting dalam akad sewa menyewa adalah kejelasan manfaat dan jaminan keamanan objek sewa.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad ijarah pada Rumah Susun 26 Ilir Kota Palembang serta menilai kesesuaiannya dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Selain itu, penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji apakah akad ijarah yang dilakukan pada rumah susun yang tidak layak huni dapat dianggap sah menurut hukum Islam, serta memberikan rekomendasi agar praktik sewa menyewa lebih sesuai dengan nilai keadilan, kemaslahatan, dan transparansi sebagaimana diatur dalam hukum ekonomi syariah.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bertujuan memperoleh informasi langsung terkait pelaksanaan akad ijarah pada Rumah Susun 26 Ilir Palembang. Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggabungkan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi terhadap penduduk, pemilik, serta penyewa rumah susun, sedangkan data sekunder diperoleh dari buku, jurnal, artikel, dan sumber literatur lainnya. Metode ini dipilih agar peneliti dapat menggambarkan dan menjelaskan fenomena di lapangan secara lebih jelas dan akurat, khususnya mengenai kesesuaian pelaksanaan akad ijarah dengan prinsip hukum ekonomi syariah.

Lokasi penelitian ditentukan di Rumah Susun 26 Ilir Palembang karena sesuai dengan kriteria penelitian dan penulis memiliki pengalaman tinggal di kawasan tersebut. Sampel penelitian diambil menggunakan teknik *purposive sampling* dengan total delapan responden yang terdiri dari dua penduduk, dua pemilik rusun, dan empat penyewa rusun. Pengumpulan data dilakukan secara sistematis melalui wawancara, observasi, dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif dengan penalaran deskriptif. Dengan cara ini, penelitian diharapkan dapat mengungkap permasalahan masyarakat terkait akad sewa menyewa rumah susun yang tidak layak huni sekaligus memberikan solusi dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Hasil dan Pembahasan

Pelaksanaan Akad Ijarah Rumah Susun 26 Ilir Kota Palembang

Penelitian ini dilakukan melalui wawancara yang berlangsung sejak Januari hingga Februari 2025. Wawancara diawali dengan pertanyaan mengenai kelayakan rumah susun yang ditempati, sehingga diperoleh berbagai informasi langsung dari para penyewa maupun pemilik rusun.

Dari sisi penyewa, BD, AR, dan MM sepakat bahwa kondisi rumah susun yang mereka huni tergolong tidak layak. Mereka mengeluhkan atap yang bocor, dinding yang

retak, listrik yang sering padam, aliran air yang tidak lancar, hingga lantai yang tidak rata. Namun, karena harga sewa yang relatif murah, mereka tetap bertahan meskipun harus menerima segala kekurangan tersebut. Senada dengan itu, RBP menganggap hunian ini masih cukup layak ditempati, tetapi ketidaknyamanan justru muncul dari lingkungan sosial yang terlalu sering mencampuri urusan pribadi. Meskipun demikian, faktor keterjangkauan harga membuat ia tidak memiliki banyak pilihan selain tetap tinggal di sana.

Sementara itu, dari pihak pemilik rusun, HS mengakui bahwa kondisi bangunan memang tidak layak, tetapi tarif sewa yang sangat murah menjadi alasan masih banyak masyarakat yang memilih tinggal. Ia menambahkan bahwa upaya perbaikan dilakukan sedikit demi sedikit sesuai kemampuan biaya. Hal senada diungkapkan KR yang menilai kerusakan sebagian besar terjadi akibat usia bangunan yang sudah tua. Menurutnya, dengan harga sewa yang murah, perbaikan besar-besaran sulit dilakukan, meski kebersihan dan keamanan tetap berusaha dijaga sebisa mungkin.

Temuan ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan dalam pelaksanaan akad ijarah. Di satu sisi, penyewa terpaksa menerima kondisi hunian yang tidak layak karena faktor keterjangkauan harga. Di sisi lain, pemilik menyewakan unit tanpa memberikan kejelasan manfaat dan jaminan keamanan sebagaimana disyaratkan dalam hukum ekonomi syariah. Hal ini menimbulkan persoalan keabsahan akad, karena salah satu rukun penting dalam ijarah, yakni kejelasan manfaat, tidak terpenuhi sepenuhnya.

Adapun proses pelaksanaan akad ijarah rumah susun 26 Ilir Kota Palembang sangat sederhana, sebagaimana diungkapkan oleh para penyewa seperti BD, AR, MM, dan RBP, yaitu cukup menandatangani kontrak dan membayar uang muka. Namun, mereka menilai tidak ada transparansi mengenai kondisi rumah maupun kewajiban pemilik untuk melakukan perbaikan. Akibatnya, penyewa terpaksa menerima segala kekurangan tanpa ruang negosiasi.

Sebaliknya, pemilik seperti HS dan KR menegaskan bahwa harga murah memang sebanding dengan kondisi rumah yang tidak layak. Menurut mereka, hal ini selalu disampaikan kepada calon penyewa sebelum kontrak ditandatangani, bahkan kontrak disertai salinan resmi dan pembayaran dilakukan dengan fleksibilitas. Meski demikian, perbedaan persepsi antara penyewa dan pemilik menunjukkan adanya ketidakseimbangan informasi. Dari perspektif hukum ekonomi syariah, hal ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan dalam akad ijarah karena syarat utama berupa kejelasan manfaat dan transparansi belum sepenuhnya terpenuhi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penyewa dan pemilik/pengelola rumah susun, dapat disimpulkan bahwa penyewa memilih rumah susun ini terutama karena harga sewa yang sangat murah, meskipun mereka mengeluhkan kondisi fisik rumah yang buruk, seperti atap bocor, dinding retak, listrik sering mati, dan air tidak lancar. Proses sewa dianggap cepat dan sederhana, namun banyak penyewa merasa tidak mendapatkan penjelasan detail tentang kondisi rumah atau ruang untuk negosiasi lebih lanjut. Pemilik/pengelola mengakui bahwa harga sewa murah disebabkan oleh kondisi rumah yang tidak layak, dan mereka telah

menjelaskan hal ini kepada calon penyewa sebelum menandatangani kontrak. Mereka juga menyatakan sedang berusaha memperbaiki rumah secara bertahap, meskipun dengan keterbatasan dana.

Penyewa merasa diabaikan ketika mengeluh tentang kondisi rumah, dengan tanggapan dari pengelola yang cenderung defensif dan mengingatkan bahwa harga sewa sudah murah. Pemilik/pengelola mencatat keluhan dan berusaha menindaklanjutinya, namun dengan keterbatasan dana, perbaikan besar tidak dapat dilakukan. Dari perspektif syariah, penyewa merasa bahwa praktik yang dilakukan tidak sepenuhnya sesuai, terutama dalam hal kewajiban pemilik untuk menyediakan hunian yang layak, sementara pemilik/pengelola berusaha mematuhi prinsip syariah meskipun mengakui keterbatasan dalam menyediakan hunian yang layak karena harga sewa yang murah.

Konsep masalah (kebaikan bersama) juga dianggap tidak tercapai oleh penyewa, karena meskipun harga sewa murah, mereka tetap merasa dirugikan oleh kondisi rumah yang buruk. Pemilik/pengelola berusaha menyeimbangkan kepentingan kedua belah pihak, namun mengakui adanya keterbatasan dalam menyediakan fasilitas yang baik. Mekanisme penyelesaian sengketa juga dianggap tidak jelas oleh penyewa, sementara pemilik/pengelola memiliki tim khusus untuk menangani keluhan, meskipun penyelesaian masalah tidak selalu cepat karena keterbatasan dana.

Sebagai solusi, penyewa menyarankan agar pemilik lebih bertanggung jawab dalam memperbaiki rumah dan ada sanksi tegas jika pemilik melanggar akad, sementara pemilik/pengelola berencana memperbaiki rumah secara bertahap sesuai kemampuan dan terbuka untuk saran dari ahli hukum syariah. Penyewa juga menyarankan agar pemilik lebih transparan dan bertanggung jawab, serta ada sosialisasi tentang hak dan kewajiban penyewa, sedangkan pemilik/pengelola menyarankan agar penyewa ikut menjaga kebersihan dan keamanan, serta adanya insentif dari pemerintah untuk perbaikan rumah susun. Secara keseluruhan, diperlukan upaya bersama dari semua pihak, termasuk pemerintah, untuk menciptakan solusi yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah.

Secara keseluruhan, wawancara ini mengungkapkan ketidakseimbangan antara harapan penyewa akan hunian yang layak dengan keterbatasan finansial yang dihadapi oleh pemilik/pengelola. Diperlukan upaya bersama dari semua pihak, termasuk pemerintah, untuk menciptakan solusi yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah

Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Rumah Susun Yang Tidak Layak Huni

Berdasarkan dari hasil wawancara tersebut maka dapat diketahui bahwa konsep sewa-menyewa rumah susun dilakukan dengan konsep ijarah. Dalam konteks Fiqh Muamalah ijarah adalah salah satu bidang mu'amatat yang amat diperlukan dalam pergaulan hidup sehari-hari. Prinsip dasar muamalah adalah untuk menciptakan kemaslahatan umat manusia, dalam memenuhi kebutuhannya, manusia harus sesuai dengan ketentuan hukum islam yang disebut dengan fiqh muamalah yang semuanya merupakan hasil penggalan dari

Al-Quran dan Hadits. Dalil-dalil Al-Quran dan Sunnah Rasul yang khusus membahas mengenai ijarah itu amat sedikit, bila dibanding dengan ketentuan-ketentuan hukum yang diperlukan dalam perkembangan kehidupan Masyarakat (Al Fasiri, 2021; Ningsih, 2021; Pane et al., 2022).

Suatu akad atau transaksi haruslah memenuhi rukun dan syarat dalam perjanjian atau kesepakatan itu sendiri agar akad dianggap sah sesuai *syara'*. Perlu diketahui tujuan dari penerapan *al-ijarah'* untuk memberikan kemudahan dalam kehidupan sehari-hari. Banyak orang yang memiliki banyak uang tetapi tidak bisa bekerja, sementara yang lain memiliki tenaga atau keahlian namun membutuhkan uang. Melalui *ijarah'* kedua pihak dapat saling meraih keuntungan dan manfaat (Mubarok & Hasanudin, 2017).

Oleh karena itu dalam Pelaksanaan Akad Ijarah Rumah Susun harus memenuhi rukun dan syarat sahnya akad *ijarah'* agar sesuai dengan hukum Islam. Adapun rukun ijarah, yaitu mu'jir sebagai pemberi sewa/pemilik dan musta'jir sebagai penerima sewa/penyewa. Shighat (ijab kabul) dilakukan secara tatap muka, di mana penyewa menyetujui syarat dan ketentuan yang ditetapkan pemilik, serta pembayaran dapat dilakukan secara kontan atau melalui dompet elektronik. Selain itu, manfaat jasa dan objek sewa dijelaskan dengan jelas, termasuk benda, pekerjaan, uang sewa, batas waktu, dan upah, sehingga seluruh rukun ijarah terpenuhi (Mubarok & Hasanudin, 2017).

Sewa Rusun di kawasan 26 Ilir dibidang jauh dari manfaat karena hunian ini sudah tidak layak huni dan ditempati, dikarenakan harga sewa yang relative murah para penyewa mau tidak mau harus menerima dipikiran mereka dari pada tidak ada tempat tinggal lebih baik tinggal di sini untuk sementara waktu. Sedangkan bagi pihak pemberi sewa mereka telah menjelaskan secara singkat kondisi rumah susun tapi dikarenakan mereka juga butuh uang meskipun tau rusun ini sudah tidak layak huni mereka mau tidak mau juga menyewakan rusun tersebut karena dalam pikiran pemilik rusun orang yang menyewa rusun ini tidak akan menyewa dalam kurun waktu yang lama. Di saat awal sewa pemilik telah menerangkan kondisi rusun secara singkat dan apa saja kendala rusun saat ini. Jika penyewa setuju penyewa bisa menempati rusun. Setelah penyewa telah melihat rusun dan merasa cocok walaupun dengan kondisi yang alakadarnya penyewa bisa melakukan deal dengan pemilik dan bisa menempati rusun.

Syarat *ijarah'* yaitu: 1) Para pihak, penyewa dan yang menyewa di syartkan *baligh* dan berakal. Di mana pihak melakukan akad karena kedua belah pihak setuju dan tidak terdapat paksaan atau ancaman (Ghazaly et al., 2018). Dalam hal ini, Penyewa Rusun memenuhi syarat tersebut, dikarenakan usia mereka rata-rata berusia 18 tahun dan sudah berkeluarga. 2) Objek atau jasa yang dihalalkan dalam *syara'*. dimana objek yang disewakan tidak mengarah ke perbuatan yang haram atau untuk tujuan yang dilarang. 3) Manfaat pada objek harus diketahui. Jika manfaat objek tidak diketahui maka akadnya jadi tidak sah. Sewa Rusun ini memberikan tempat tinggal sementara bagi kaum menengah kebawah yang tidak bisa menyewa tempat yang lebih layak untuk sementara waktu, bisa dibidang manfaat dari rusun tidak layak huni ini adalah sebagai tempat berteduh untuk sementara waktu sampai

mendapatkan tempat yang lebih layak. 4) Transaksi atau akad *ijarah* dilaksanakan dengan jelas dalam ijab qabul. Kedua belah pihak baik *mu'jir* dan *musta'jir* memahami transaksi yang dilakukan serta objek harus jelas. Sewa rusun sudah dijelaskan oleh pihak pemilik rusun yaitu rusun disewakan sebagai hunian tapi rusun yang disewakan ini alakadarnya atau jauh dari kata layak huni. Pihak penyewa (*Musta'jir*) harus memahami penjelasan tentang kondisi rusun yang akan disewa. Dengan memahami kondisi rusun dan tau akan kondisi rusun tersebut yang seperti ini penyewa bisa lanjut untuk melakukan pembayaran kepada pemilik sebagai bukti kesepakatan sewa rusun.

Akad *ijarah* dalam ekonomi syariah merupakan kontrak sewa-menyewa yang diatur berdasarkan prinsip-prinsip Islam. Dalam konteks rumah susun (rusun), akad *ijarah* digunakan sebagai mekanisme untuk memberikan hak penggunaan unit hunian kepada penyewa (*musta'jir*) dengan imbalan uang sewa (*ujrah*) yang disepakati. Namun, masalah muncul ketika rumah susun yang disewakan ternyata tidak layak huni. Tinjauan hukum memastikan keadilan dan kepatuhan terhadap prinsip syariah (Nagri, 2016; Sakti & Adityarani, 2020).

Dalam konsep fiqh muamalah sewa-menyewa atau *ijarah* yakni merupakan hasil-hasil *ijtihad* para ulama-ulama, itu tidak mutlak mengikat generasi-generasi umat islam berikutnya. Oleh karena itu untuk menghadapi perkembangan-perkembangan hidup pada masa-masa setelah para ulama itu, dimungkinkan bahkan diperlukan adanya *ijtihad-ijtihad* baru.

Sewa-Menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk sekedar menentukan kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu. Dalam pasal 1548 KUH Perdata, sewa-menyewa adalah perjanjian dimana pihak yang menyewa mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.

Dalam perspektif syariah, properti yang disewakan harus memenuhi kriteria layak huni, meliputi keselamatan, kenyamanan, dan fungsi utama. Keselamatan berarti bangunan harus aman dan tidak membahayakan penghuni, kenyamanan mengacu pada standar minimal agar hunian dapat ditinggali dengan layak, sedangkan fungsi utama menegaskan bahwa properti harus dapat digunakan sesuai tujuan akad, yaitu sebagai tempat tinggal. Apabila rumah susun tidak memenuhi kriteria tersebut, akad *ijarah* dapat dianggap cacat (*fasid*) karena objek akad tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam hukum syariah (Nabila, 2024; Triana, 2025).

Pelaksanaan akad *ijarah* pada rumah susun yang tidak layak huni menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara harapan penyewa akan hunian yang layak dengan keterbatasan finansial yang dihadapi oleh pemilik/pengelola. Dari perspektif hukum ekonomi syariah, pemilik/pengelola memiliki kewajiban untuk menyediakan properti yang layak huni, sementara penyewa berhak mendapatkan hunian yang memenuhi standar kelayakan. Diperlukan upaya bersama dari semua pihak, termasuk pemerintah, untuk

menciptakan solusi yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah, sehingga masalah (kebaikan bersama) dapat tercapai.

Dengan demikian, maka proses pelaksanaan sewa-menyewa rumah susun 26 Ilir Kota Palembang tidak sesuai dengan syariat Islam jika dilihat dari sisi kelayakan tempat yang ditinggali. Setelah ditetapkan dari segi akad ijab dan kabul, walaupun adanya unsur sukarela dan persetujuan antara kedua belah pihak maka telah terjadi suatu akad yang dimana didalam akad tersebut ada syariat islam yang tidak terpenuhi maka akad tersebut adalah tidak sah.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan akad ijarah di Rumah Susun 26 Ilir Kota Palembang yang tidak layak huni, dapat disimpulkan beberapa hal. Pertama, pelaksanaan akad ijarah dilakukan secara sederhana dengan harga sewa yang sangat murah, namun kurang disertai transparansi mengenai kondisi fisik rumah susun. Penyewa menerima kondisi tersebut karena keterbatasan finansial, meskipun menghadapi masalah seperti atap bocor, dinding retak, dan fasilitas yang tidak memadai. Pemilik rumah susun mengakui keterbatasan dana untuk melakukan perbaikan besar, sehingga perbaikan hanya dilakukan secara bertahap.

Kedua, dari perspektif hukum ekonomi syariah, akad ijarah ini belum sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan, tanggung jawab, dan masalah. Pemilik memiliki kewajiban untuk menyediakan objek ijarah yang layak huni, karena ketidaklayakan rumah dapat dianggap cacat tersembunyi yang mengurangi manfaat objek akad. Selain itu, penyelesaian sengketa antara pemilik dan penyewa belum memiliki mekanisme yang jelas, sehingga dibutuhkan mediasi untuk mencapai solusi yang adil.

Ketiga, kondisi rumah susun yang tidak layak berdampak pada kualitas hidup penyewa, termasuk masalah kesehatan dan kenyamanan. Oleh karena itu, intervensi dari pemerintah atau pihak ketiga diperlukan untuk memperbaiki infrastruktur rumah susun dan memastikan standar kelayakan huni terpenuhi, sehingga akad ijarah dapat berjalan sesuai prinsip syariah sekaligus memberikan manfaat yang adil bagi semua pihak.

Referensi

- Al Fasiri, M. J. (2021). Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah. *Ecopreneur: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(2), 236–247.
- Ghazaly, A. R., Ihsan, G., & Shidiq, S. (2018). *Fiqh Muamalat*. Kencana.
- Japarudin, A. (2024). *Implementasi Ijarah (Sewa Menyewa) Sawah Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus Desa Cempaka Kecamatan Sangtombolang Kabupaten Bolaang Mongondow)*. IAIN MANADO.
- Monoarfa, H., & Juliana, M. E. (2025). *Falsafah dan Praktik Bisnis Islami: Dari Rasulullah*

- hingga Era Digital*. Ranka Publishing.
- Mubarok, J., & Hasanudin. (2017). *Fikih Muamalah Maliyyah akad ijarah dan ju'alah*. Simbiosis Rekatama Media.
- Nabila, S. R. (2024). *Perlindungan Terhadap Pemanfaatan Bangunan Rumah Susun Sewa Dalam Perspektif Haq Al-Jiwar (Studi di Rumah Susun Sewa Gampong Keudah Kota Banda Aceh)*. Fakultas Syariah dan Hukum.
- Nagri, T. S. P. (2016). *Analisis Perlindungan Konsumen Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Tabungan Negara (BtN) Kantor Cabang Syariah Serang*. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Ningsih, P. K. (2021). *Fiqh Muamalah*. Rajawali Pers.
- Pane, I., Syazali, H., Halim, S., Asrofi, I., Is, M. F., Saleh, M., Asmaret, D., Ridwan, M., Sungkawaningrum, F., & Yuana, A. G. (2022). *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Yayasan Penerbit Muhammad Zaini.
- Pohan, M. N., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45–58.
- Sakti, L., & Adityarani, N. W. (2020). Tinjauan hukum penerapan akad ijarah dan inovasi dari akad ijarah dalam perkembangan ekonomi syariah di Indonesia. *Jurnal Fundamental Justice*, 39–50.
- Salipu, A., Nurmaningtyas, A. R., Angraeni, D., Alfons, A. B., & Utomo, S. (2023). *Pengantar Perumahan dan Permukiman Tinjauan tentang Standar dan Aturan Dalam Perencanaan Pembangunan Permukiman Modern dan Tradisional*. Deepublish.
- Sudarsono. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Rineka Cipta.
- Sunarti, S. (2019). *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*.
- Tanoto, W. (2021). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar*. Universitas Islam Riau.
- Triana, W. (2025). *Legalitas Pengembang Perumahan Syariah di Indonesia dan Dampak Hukumnya (Studi Kasus Perumahan Syariah Palima Grand City, Azzura Homes, dan Al-Madina Premiere)*. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.