

**HUKUM *SALE AND LEASE BACK* RUMAH TOKO
(RUKO) DI DESA BARUNG-BARUNG KECAMATAN
LIMA PULUH KABUPATEN BATU BARA
(Tinjauan Berdasarkan Fatwa MUI Nomor 71 DSN-
MUI/VI/2008)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Strata (S1)
Dalam Ilmu Syari'ah Pada
Jurusan Muamalah
Fakultas Syari'ah Dan Ilmu Hukum
UIN Sumatera Utara

Oleh:

ZAINAL ABIDIN

NIM : 24.14.3.016



**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SUMATERA UTARA
MEDAN
2020 M/ 1441 H**

**Hukum Sale And Lease Back Rumah Toko (RUKO)
Di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh
Kabupaten Batu Bara
(Tinjauan Berdasarkan Fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/VI/2008)**

SKRIPSI

Oleh :

ZAINAL ABIDIN

NIM : 24.14.3.016



**FAKULTAS SYARI'AH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SUMATERA UTARA
MEDAN
2020 M / 1441 H**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zainal Abidin

Nim : 24.14.3.016

Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum/Muamalah

Judul Skripsi : HUKUM *SALE AND LEASE BACK* RUMAH TOKO (RUKO) DI DESA BARUNG-BARUNG KECAMATAN LIMA PULUH KABUPATEN BATU BARA (Tinjauan Berdasarkan Fatwa MUI Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008)".

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya serahkan ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dari ringkasan-ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini, saya bersedia menerima konsekuensinya apabila pernyataan saya ini tidak benar. Atas perhatian Bapak/Ibu saya ucapkan terimakasih.

Medan, 23 Februari 2020

Yang membuat pernyataan,

Zainal Abidin

Nim: 24.14.3.016

**Hukum Sale And Lease Back Rumah Toko (RUKO)
Di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh
Kabupaten Batu Bara
(Tinjauan Berdasarkan Fatwa
MUI Nomor. 71 DSN-MUI/VI/2008)**

Oleh :

ZAINAL ABIDIN

Nim : 24.14.3.016

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

Rajin Sitepu, M. Hum

NIP.19660309 199403 1 003

Annisa Sativa, SH, M.Hum

NIP.19840719 200901 2 010

Mengetahui:
Ketua Jurusan Muamalah,
Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN-SU Medan

Fatimah Zahara. MA

NIP. 19730208 199903 2 00

IKHTISAR

Skripsi ini berjudul: **Hukum *Sale And Lease Back* Rumah Toko (RUKO) Di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara (Tinjauan Berdasarkan Fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/VI/2008).**

Permasalahan dalam penelitian ini adalah apakah pelaksanaan *Sale and Lease Back* rumah toko (RUKO) yang ada di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara apakah sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa MUI Majelis Ulama Indonesia (MUI) atau tidak. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), penulis melakukan penelitian ini dengan menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dan subyek penelitian yang dilakukan penulis adalah masyarakat muslim yang berada di Desa Barung-Barung. Dalam penelitian ini metode yang digunakan ialah *Interview*, *Library Research* dan *Dokumentasi Study*. Dari penelitian yang dilakukan diketahui bahwa pelaksanaan *Sale and Lease Back* Rumah Toko (RUKO) di Desa Barung-Barung adalah haram karena tidak terpenuhi ketentuan-ketentuan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) tentang *Sale and Lease Back*. Terkait dengan ketentuan pelaksanaan *Sale and Lease Back*, Fatwa MUI Nomor 71/VI Tahun 2008 Tentang Standar *Sale and Lease Back* memberikan keputusan tentang ketentuan khusus diantaranya akad yang digunakan adalah *Bay'* dan *Ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah, akad *Ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai objek *Ijarah*. Akan tetapi penulis berkesimpulan bahwa pelaksanaan *Sale and Lease Back* di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara yang dilakukan Bapak Muhammad Yusuf, Bapak Rais dan Bapak Darsiman adalah haram, karena pelaksanaannya yang tidak sempurna. Maka pelaksanaan jual beli sewa kembali (*Sale and Lease Back*) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh kabupaten Batu Bara adalah Haram karena tidak terpenuhi Standar Fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/VI/2008. maka disarankan: Masyarakat khususnya di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara harus memperhatikan sehingga tidak terjerumus kepada kesesatan, Untuk Majelis Ulama Batu Bara hendaknya melakukan sosialisasi kepada masyarakat setiap fatwa-fatwa yang baru kepada masyarakat sehingga masyarakat tidak terjebak dalam praktik muamalat yang menyalahi hukum agama.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah rabbil ‘alamin, Allahumma Salli ‘ala Muhammad wa’alali Muhammad. Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT. atas limpahan rahmat dan karunia-Nya serta nikmat iman dan Islam serta shalawat dan salam penulis hadiahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. pembawa risalah dan pemberi contoh keteladanan dalam menjalankan Syariat Islam yang kita berharap mendapat syafaat-Nya di *yaumul akhir* kelak kepada penulis, sehingga penulisan skripsi yang berjudul: ***HUKUM SALE AND LEASE BACK RUMAH TOKO (RUKO) DI DESA BARUNG-BARUNG KECAMATAN LIMA PULUH KABUPATEN BATU BARA (TINJAUAN BERDASARKAN FATWA MUI NO 71/DSN-MUI/VI/2008)***”. dapat diselesaikan. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Sarjana (S.I) pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan. Diawali dari pencarian objek kajian, inventarisasi data (bahan), penulisan, bimbingan, pencetakan, sampai penyelesaian dan akhirnya terwujud sebagaimana adanya, banyak pihak yang memberikan bantuan

kepada penulis, Penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat diselesaikan karena adanya arahan, bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak, maka untuk itu penulis menyampaikan ucapan terimakasih.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada Ayahanda dan Ibunda tercinta Ayahanda Ilyas dan Ibunda Noerma yang telah menjaga, merawat, dan mengurus serta memberikan perhatian yang ekstra dikala penulis sudah patah semangat dan mendoakan yang terbaik bagi penulis di setiap sujudnya. Terima kasih telah mendidik dan memberikan pendidikan yang layak dan juga kepada kakanda Lina Sakinah, Adinda Hafsah dan Adinda Fitri Yani dan seluruh keluarga penulis yang sudah mendoakan dan mendukung dalam penyelesaian skripsi ini.

Juga kepada seseorang yang senantiasa selalu mendukung, memberi semangat dikala penulis merasa lelah, selalu memotivasi dalam hal yang positif. Serta saudara-saudara kandung penulis, yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara ini.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat bantuan, dorongan semangat dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Saidurrahman S, Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Islam Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Zulham, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
3. Ibu Fatimah Zahara, MA, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dan Penasehat akademik penulis sekaligus sebagai orang tua penulis di UIN Sumatera Utara yang selalu mengarahkan dan menasihati penulis dari aspek akademik maupun pribadi.
4. Ibu Tetty Marlina Tarigan, M.Kn selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) yang penuh kesabaran dalam menanggapi semua urusan di kejuruan, semoga Allah SWT membalas kebaikannya.
5. Bapak Rajin Sitepu, M. Hum selaku Pembimbing I penulis yang sudah banyak memberikan penulis masukan dan arahan dalam

menyelesaikan skripsi ini dan segenap jajaran birokrasi di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

6. Ibu Annisa Sativa, SH, M.Hum selaku Pembimbing II penulis yang senantiasa memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat dirampungkan.
7. Ibu Staff perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
8. Seluruh *staff* Koperasi Serba Usaha Syariah (KSUS) Haliman Fakultas Syariah dan Hukum.
9. Kepada Bapak Kepala Desa Barung-Barung Bapak Ilyas Efendi dan Staff pegawai dan tak lupa pula kepada Bapak Kepala Dusun II Desa Barung-Barung yang telah memberikan pengarahan kepada penulis dan melakukan penelitian di lingkungan Desa Barung-Barung.
10. Terkhusus untuk sahabat-sahabat penulis: Ahmad Qodri, SH, Nurmalia, SH, Arif Zuanda Fauzi, SH, Arkan Dewantara Simanjuntak, SH, Nurfahrina, SH, Adjie Septiahadyanto, SH, Arif Irama, SH, Hanafi Zein, SH. yang selalu mempunyai cara untuk membuat hari-hari terasa cerah penuh harapan.

11. Teman-teman di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) terutama Kelas B yang telah memberikan kenangan selama kurang lebih 4 (empat) tahun perkuliahan.

Akhirnya dengan mengharapkan ridho Allah SWT. semoga skripsi ini ada manfaatnya bagi penulis dan bagi masyarakat Islam pada umumnya, seraya penuh harap bagi para pembaca mengoreksi serta memberi kritik yang bersifat positif konstruktif.

Medan, 23 Februari 2020.

Penulis,

ZAINAL ABIDIN

Nim: 24.14.3.016

DAFTAR ISI

	Halaman
Persetujuan.....	i
Pengesahan.....	ii
Ikhtisar	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar isi	ix
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Pemikiran.....	11
F. Hipotesis	15
G. Metode Penelitian	15
H. Sistematika Pembahasan	21

BAB II LANDASAN TEORITIS

A. Pengertian <i>Sale And Lease Back</i>	23
B. Para Pihak dalam <i>Sale and Lease Back</i>	28
C. Objek dalam <i>Sale and Lease Back</i>	32
D. Syarat Sah <i>Sale And Lease Back</i>	34
E. Asal Usul <i>Sale and Lease Back</i>	46

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Letak Geografi	50
B. Mata Pencaharian	54
C. Tingkat Pendidikan	55
D. Agama dan Adat Istiadat.....	56

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Pelaksanaan <i>Sale And Lease Back</i> Rumah Toko (RUKO) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara.....	60
B. Pelaksanaan <i>Sale And Lease Back</i> di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara di tinjau dari Fatwa MUI NOMOR 71 DSN-MUI/VI/2008.....	67
C. Analisis Penulis.....	71

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	73
B. Saran-Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan dan jenis bentuk *Muamalah* yang dilaksanakan manusia sejak dulu hingga saat ini terus berkembang sejalan dengan perkembangan masing-masing. *Muamalah* merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab dengan *muamalah* ini manusia dapat saling berhubungan satu dengan yang lainnya sehingga menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, sehingga akan tercipta segala hal yang diinginkan dalam mencapai keinginan hidupnya.¹ Agama Islam telah memberi peraturan serta dasar yang cukup jelas dan tegas seperti yang diungkapkan oleh para *fuqaha* baik mengenai rukun, syarat, maupun bentuk *muamalah* yang diperbolehkan maupun yang tidak diperbolehkan.² Apalagi perkembangan zaman saat ini terus mengalami kemajuan sehingga masyarakat sering kali tidak siap menghadapi resiko-resiko yang terjadi yang disebabkan karena sebuah musibah yang terjadi, sehingga tidak jarang mereka harus menjual aset-aset untuk dimanfaatkan untuk kebutuhannya.

¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syari'ah Dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, (Jakarta : Kencana,2012), h. 71.

² Moh. Rifai, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2005), h. 420.

Perkembangan ini menjadi suatu tantangan tersendiri di tengah-tengah masyarakat, dan sering juga terjadi di tengah-tengah masyarakat kebutuhan yang medesak masyarakat untuk melakukan transaksi muamalah salah satunya transaksi jual beli aset untuk kemudian pembeli menyewakan kembali aset tersebut kepada penjual.³

Konsep ini dalam agama Islam berdasarkan pada prinsip moralitas dan berkeadilan, yang sesuai dengan *syari'at* Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan hadits serta *ijma'* para sahabat dan para ulama-ulama sesudahnya. Oleh karena itu selaras dan memenuhi prinsip-prinsip syari'ah, yaitu transaksi yang dilakukan para pihak bersifat adil, halal, *toyyib dan maslahat*.

Adapun *Sale* dalam kamus bahasa Inggris berarti penjualan; obral; jual; lelang; lelangan; jualan;. *and Lease* (1) sewa; perjanjian sewa; penyewaan; sewa-menyewa; pak; kontrak; (2) menyewakan; mempersewakan; menyewa; *Back* (1) mundur; kembali; menyandar; melawan; ke masa lampau; (2) belakang

³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah, Eds 1, Cet. 7*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 70.

tunggakan lama. Dengan demikian *Sale and Lease Back* dalam bahasa Indonesia berarti jual dan sewa kembali.⁴

Dalam praktek *Sale and Lease Back* terdapat 2 (dua) akad, akad jual-beli dan sewa-menyewa yang dilaksanakan secara terpisah. Dimana penjual menjual asetnya kepada pembeli dan pembeli menyewakan kembali kepada penjual.⁵

Landasan diperbolehkannya *Sale and Lease Back* sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa' (4):29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ (النساء: ٢٩)

Artinya: “Hai orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang *bathil*, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu”.⁶

⁴ Hassan Shadily Dkk, *Kamus Inggris Indonesia Cet I* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 137.

⁴ Ma'ruf Amin. Dkk, *Himpunan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Sejak 1975*, (Jakarta: Erlangga 2011), h.579.

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 2007), h.65.

Adapun pendapat para ulama yaitu Al-Syairazi:

يَجُوزُ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ الْمُبَاحَةِ... وَلَئِنَّ الْحَاجَةَ إِلَى الْمَنَافِعِ كَالْحَاجَةَ إِلَى الْأَعْيَانِ،
فَلَمَّا جَازَ عَقْدُ الْبَيْعِ عَلَى الْأَعْيَانِ وَجَبَ أَنْ يَجُوزَ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ.

Artinya:“Boleh melakukan akad *ijarah* (sewa menyewa) atas manfaat yang dibolehkan...karena keperluan terhadap manfaat sama dengan keperluan terhadap benda. Oleh karena itu akad jual beli atas benda diperbolehkan, maka sudah seharusnya boleh pula akad *ijarah* atas manfaat”.⁷

Perkembangan zaman saat ini menjadikan kebutuhan jual beli suatu aset untuk kemudian pembeli menyewakan kembali sangat banyak dilakukan dikalangan masyarakat, *Sale and Lease Back* ialah proses jual beli benda dimana penjual dan pembeli membuat perjanjian harus menyewakan kembali kepada penjual, dan sering terjadi penggabungan 2 (dua) akad dalam 1 (satu) transaksi/*Sale and Lease Back* yang terjadi di Desa Barung-Barung.

Akad yang terdapat dalam praktek *Sale And Lease Back* yaitu Jual-beli (*Bay*) yaitu suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang lain dengan cara tertentu baik dilakukan dengan menggunakan akad maupun tidak

⁷ Ma'aruf Amin.Dkk, *Himpunan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Sejak 1975*,(Jakarta: Erlangga 2011), h. 581.

menggunakan akad. Intinya antara penjual dan pembeli mengetahui syarat dan rukun jual beli, adapun rukun jual beli yaitu:

1. Akad (ijab Kabul);
2. Orang yang berakad (penjual dan pembeli);
3. dan *ma'kud alaih* (objek akad).

maka masing-masing transaksi jual beli telah berlangsung dengan sempurna. Penukaran ini dilakukan karena ada manfaat yang diambil dari barang tersebut dan alat tukarnya pun dianggap sesuatu yang bernilai atau berharga, yang mempunyai nilai secara suka rela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda dan pihak yang lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan oleh *syara'* dan telah disepakati.⁸ karena hal ini dibutuhkan oleh manusia pada umumnya, dalam kehidupan sehari-hari tidak semua orang memiliki apa yang dibutuhkan berada ditangannya akan tetapi berada ditangan orang lain. Dengan jual-beli, dalam hal ini manusia dapat saling tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.⁹ Berdasarkan firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah (2):275 yang berbunyi:

⁸ Nurhayati, *Fiqih dan Ushul Fiqih*, (Depok: Premadia Group, 2017), h. 46.

⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Amazah, 2013), h.179.

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... (البقرة: ٢٧٥)

Artinya : “...Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (Q.S Al- Baqarah 278).¹⁰

Sedangkan *ijarah* ialah akad terhadap suatu manfaat dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran tertentu rukun dan syaratnya yaitu:

1. *Aqid* (orang yang berakad);
2. *Shigat akad* (ijab dan qobul);
3. *Ujrah* (upah);
4. dan Manfaat.¹¹

Sedangkan larangan penghimpunan dua akad dalam satu transaksi didasarkan pada hadits nabi yang berbunyi :

عَنْ مَلِكٍ : أَلَّا تَبْلَعَهُ، أَنَّ رَسُولَ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ (رواه مالك)

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 2007),h. 65.

¹¹ Syaikh Abu Bakar Jabir al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim*, (Medan: IAIN Sumatera Utara, 1999),h. 849

Artinya: “Bersumber dari Malik, sesungguhnya dia mendengar bahwa Rasulullah melarang jual beli 2 (dua) kali sekaligus”. (HR. Malik Hadits ke 1358)¹².

Adapun dari Ibnu Mas’ud r.a :

عَنْ ابْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ نَهَى نَبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِيْ صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ
(رواه احمد)

Artinya: “Dari Ibnu Mas’ud r.a Nabi SAW melarang 2 (dua) kesepakatan (Akad) dalam 1 (satu) kesepakatan (Akad)”. (HR. Ahmad).

menurut hadits di atas, semua akad syarat dan janji dilarang selama tidak sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam al-Qur’an dan hadits nabi. Artinya akad yang dibolehkan hanyalah akad yang telah dijelaskan dalam dua sumber hukum tersebut.¹³

Dipertegas dengan Fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/VI/2008 pada konsep *Sale and Lease Back* dimana pada ketentuan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) tersebut poin 1 (satu) dijelaskan bahwa akad yang digunakan adalah *Bay’* dan *Ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah dan dikuatkan pada

¹² Imam Malik ibn Anas, *Al-Muwaththa’* juz 3 (Beirut: Dar al-fikr, t.th), h.663.

¹³ Abu Muhammad Ali bin Ahmad bin Sa’id bin Hazm, *Al-Muhalla*, juz 5 (Kairo: Dar al-Turats, tt.), h. 15.

point 3 (tiga) yaitu akad *Ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*. ini sangat bertolak belakang dengan yang terjadi di lapangan khususnya terjadi di Desa Barung-Barung kecamatan Lima Puluh kabupaten Batu Bara.

Pada penelitian ini, penulis melakukan penelitian di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara. Sebagaimana yang berkaitan dengan *Sale and Lease Back* yang terjadi pada keluarga Bapak Muhammad Yusuf, pemilik ruko di dusun II Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara. Bapak Muhammad Yusuf menjual Ruko miliknya kepada bapak Syamsul seharga Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tapi dengan perjanjian Bapak Syamsul harus menyewakan kembali ruko tersebut kepada Bapak Muhammad Yusuf selaku penjual selama 3 (tiga) bulan sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) karena pada saat itu bapak Muhammad Yusuf sedang membangun rumah karena kekurangan biaya maka beliau menjual ruko miliknya, tetapi bapak Syamsul juga membuat kesepakatan dengan bapak Muhammad Yusuf harga ruko dibayar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) terlebih dahulu sampai waktu

sewanya selesai, maka bapak Syamsul akan melunasi yang sisa Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada bapak Muhammad Yusuf.

Maka berdasarkan masalah di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap masalah tersebut, yang akan penulis tuangkan dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul : **“HUKUM *SALE AND LEASE BACK* RUMAH TOKO (RUKO) DI DESA BARUNG-BARUNG KECAMATAN LIMA PULUH KABUPATEN BATU BARA (Tinjauan Berdasarkan Fatwa MUI Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka pokok permasalahan yang ingin dikaji adalah

1. Bagaimanakah ketentuan Fatwa MUI NOMOR 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*?
2. Bagaimanakah pelaksanaan *Sale and Lease Back* rumah toko (RUKO) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara?
3. Bagaimanakah hukum *Sale and Lease Back* rumah toko (RUKO) di Desa Barung-Barung ditinjau dari Fatwa MUI Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui ketentuan Fatwa MUI NOMOR 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan *Sale and Lease Back* rumah toko (Ruko) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara.
3. Untuk mengetahui hukum *Sale and Lease Back* rumah toko (Ruko) di Desa Barung-Barung ditinjau dari Fatwa MUI NOMOR 71/DSN-MUI/VI/2008.

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Kegunaan teoritis, penelitian ini sangat bermanfaat karena dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai sistem jual beli sewa kembali (*Sale and Lease Back*) yang terus berkembang di tengah masyarakat, serta diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai praktik *Sale and Lease Back* (jual beli sewa kembali) yang sesuai dengan hukum Islam;
2. Kegunaan praktis, penelitian ini yang dimaksudkan sebagai syarat dan kewajiban untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) Pada jurusan

Muamalah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan (UIN-SU), penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi studi kajian hukum ekonomi syariah maupun rujukan referensi bagi para penilian lain.

E. Kerangka Pemikiran

Pada dasarnya, segala bentuk muamalah adalah suatu kebolehan, kecuali ada *Nash* yang melarangnya. sebagaimana terdapat dalam suatu kaidah yang menegaskan tentang hal itu yaitu:

الأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالْمُعَامَلَةِ الصَّحَّةُ حَتَّى يَقُومَ الدَّلِيلُ عَلَى الْبُطْلَانِ وَالتَّحْرِيمِ

Artinya : “Asal dalam pokok dalam masalah transaksi dan muamalah adalah sah, sehingga ada dalil yang membatalkan dan yang mengharamkannya.”¹⁴

Menurut istilah jual-beli ialah suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai nilai secara suka rela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda dan pihak yang lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan oleh *syara'* dan telah disepakati.¹⁵

¹⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 18.

¹⁵ *Ibid.*, h. 68.

Jual-beli merupakan akad yang dibolehkan berdasarkan Al-Qur'an, *Sunnah* dan *Ijma'* para ulama. Adapun berdasarkan firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah (2):275:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... (البقرة: ٢٧٥)

Artinya: “...dan Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba....” (Q.S

Al-Baqarah 275)¹⁶

adapun hadits Nabi SAW berkenaan mengenai kebolehan jual-beli, diantaranya sebagai berikut:

حَدَّثَنَا يَزِيدُ حَدَّثَنَا الْمَسْعُودِيُّ عَنْ وَائِلِ أَبِي بَكْرٍ عَنْ عِبَائَةَ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ
عَنْ جَدِّهِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ
وَ كُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه البزار وصححه الحاكم)

Artinya : “Telah menceritakan kepada kami Yazid telah menceritakan kepada kami Al Mas’udi dari Wa’il Abu Bakar dari Abayah bin Rifa’ah bin Rafi’ bin Khadij dari kakeknya Rafi’ bin Khadij dia berkata, “Dikatakan, “Wahai Rasulullah, mata pencaharian apakah yang baik?” beliau bersabda: “Pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya sendiri dan setiap jual-beli mabrur.” (Diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan dishahihkan oleh Al-Hakim).¹⁷

Adapun pendapat para ulama tentang *Ijarah* yaitu Al-Syairazi:

¹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 2007),h. 65.

¹⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amazah, 2013), h. 178.

يَجُوزُ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ الْمُبَاحَةِ... وَلِأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَى الْمَنَافِعِ كَالْحَاجَةِ إِلَى الْأَعْيَانِ، فَلَمَّا جَازَ عَقْدُ الْبَيْعِ عَلَى الْأَعْيَانِ وَجَبَ أَنْ يَجُوزَ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ.

Artinya: “Boleh melakukan akad ijarah (sewa menyewa) atas manfaat yang dibolehkan ...karena keperluan terhadap manfaat sama dengan keperluan terhadap benda. Oleh karena itu akad jual beli atas benda diperbolehkan, maka sudah seharusnya boleh pula akad ijarah atas manfaat”.¹⁸

Para ulama dan seluruh umat Islam sepakat tentang dibolehkannya jual-beli dan sewa menyewa, karena hal ini dibutuhkan oleh umat manusia pada umumnya. Meskipun jual beli itu dibolehkan bukan berarti umat manusia bebas melakukan apa saja tanpa memperhatikan aturan-aturan yang telah di syariatkan, tapi harus berjalan sesuai ketentuan hukumnya agar hubungan antar individu saling mendatangkan kemaslahatan.

Sale and Lease Back ialah proses jual beli benda dimana penjual dan pembeli membuat perjanjian harus menyewakan kembali kepada penjual, dalam hal tersebut sering terjadi kesepakatan-kesepakatan yang pada dasarnya dilarang dan salah satunya yaitu penggabungan akad dalam praktek transaksi *Sale and Lease Back*, sedangkan penggabungan akad dilarang oleh Rasulullah SAW sebagaimana didasarkan pada hadits Nabi yang berbunyi:

¹⁸ Ma'aruf Amin.Dkk, *Himpunan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Sejak 1975*,(Jakarta: Erlangga 2011), h. 581.

عَنْ مَلِكٍ : أَنَّهُ بَلَغَهُ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

Artinya: “Bersumber dari Malik, sesungguhnya dia mendengar bahwa Rasulullah melarang jual beli dua kali sekaligus”. (HR. Malik Hadits ke 1358)¹⁹

Hadis Nabi Muhammad SAW yang mengatakan:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ بَرِيرَةَ جَاءَتْ تَسْتَعِينُهَا فِي كِتَابَتِهَا وَلَمْ تَكُنْ قُضَتْ مِنْ كِتَابَتِهَا شَيْئًا , قَلَتْ لَهَا عَائِشَةُ: إِرْجِعِي إِلَى أَهْلِكَ, فَإِنَّ أَحِبُّوا أَقْضِي عَنْكَ كِتَابَتَكَ, وَيَكُونُ وَلَاؤُكَ لِي فَعَلْتُ, فَذَكَرْتُ ذَلِكَ بَرِيرَةَ لِأَهْلِهَا فَأَبَوْا, وَقَالُوا إِنْ شَاءَتْ أَنْ تَحْتَسِبُ عَلَيْكَ فَلْتَفْعَلْ, وَيَكُونُ وَلَاؤُكَ لَنَا, قَلَتْ: فَذَكَرْتُ ذَلِكَ لِرَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ لَهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَبْتَاعِي فَأَعْتَقِي فَإِنَّمَا الْوَلَاءُ لِمَنْ أَعْتَقَ, ثُمَّ قَامَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ: مَا بَالُ أَنْاسٍ يَشْتَرُطُونَ شُرُوطًا لَيْسَتْ فِي كِتَابِ اللَّهِ عَزَّ وَجَلَّ فَلَيْسَ لَهُ, وَإِنْ اشْتَرَطَ مَا تَشَرَّطُ, شَرَطَ اللَّهُ أَحَقُّ وَأَوْثَقُ (رواه البخاري ١١٥٠).

Artinya: “Dari Aisyah r.a Katanya: Rasulullah SAW masuk kerumahku, lantas bertukar kata padanya, lalu Rasulullah SAW bersabda: belilah dan merdekakanlah, maka sesungguhnya *wala'* adalah milik orang yang memerdekakannya. Kemudian nabi SAW berdiri pada waktu sore, lantas beliau memuji Allah dengan sesuatu yang sudah semestinya untuk dipujikan, kemudian beliau bersabda: apa urusan para manusia, mereka mensyaratkan beberapa syarat yang tidak terdapat di dalam kitabullah. Barang siapa yang mensyaratkan suatu syarat yang tidak terdapat di dalam kitab Allah adalah *Bathil* (rusak), kendatipun ia

¹⁹ Imam Malik ibn Anas, *Al-Muwaththa'* juz 3 (Beirut: Dar al-fikr, t.th), h.663.

mensyaratkan seratus syarat, sebab Allah adalah yang lebih berhak dan lebih kuat.” (HR. Bukhari: 1150).²⁰

menurut hadits di atas semua akad, syarat dan janji dilarang selama tidak sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam al-Qur’an dan hadits nabi, Artinya akad yang dibolehkan hanyalah akad yang telah dijelaskan dalam 2 (dua) sumber hukum yang telah dijelaskan yaitu Al-qur’an dan *Sunnah*.

F. Hipotesis

Berdasarkan uraian dalam latar belakang dan kerangka pemikiran di atas, penulis mempunyai Anggapan sementara bahwa praktik pelaksanaan *Sale and Lease Back* ruko di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara adalah hukumnya haram. Karena tidak terpenuhinya ketentuan yang telah ditetapkan oleh MUI dan bertentangan apa yang disabdakan oleh nabi tentang akad berganda yang dilarang oleh Rasulullah, Namun untuk mengetahui kebenaran tersebut, setelah adanya hasil yang diperoleh dari penelitian penulis.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian Kualitatif

Penelitian kualitatif adalah riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis dengan pendekatan induktif. Proses dan makna

²⁰ Muhammad Salim Hasim, *Mukhtasar Shahih Bukhari*, Juz I (Beirut: Libanon, 1992), h. 253

(persepektif subyektif) lebih menonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Selain itu landasan teori juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian.

Metode kualitatif menggunakan beberapa bentuk pengumpulan data seperti transkrip wawancara terbuka, deskripsi observasi, serta analisis dokumen dan artefak lainnya. Data tersebut dianalisis dengan tetap mempertahankan keaslian teks yang memaknainya. Hal ini dilakukan karena tujuan penelitian kualitatif adalah untuk memahami fenomena dari sudut pandang partisipan, konteks sosial dan institusional, sehingga pendekatan kualitatif umumnya bersifat induktif.

Metode adalah rumusan cara-cara tertentu secara sistematis yang diperlukan dalam bahasa ilmiah, agar pembahasan menjadi terarah, sistematis dan obyektif, maka digunakan metode ilmiah.²¹ Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara bertahap dimulai dengan penentuan

²¹ Sutrisno Hadi, *Metode Reseach* (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Psikologi UGM, Cet. Ke-I, 1990), h. 4.

topik, pengumpulan data dan menganalisis data, sehingga nantinya diperoleh suatu pemahaman dan pengertian atas topik, gejala, atau isu tertentu.²² Dalam hal ini, penulis memperoleh data dari penelitian lapangan langsung tentang hukum *Sale and Lease Back* pada rumah toko (Ruko) menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 71 DSN-MUIVI/2008 objek penelitian di Desa Barung Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara untuk penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode antara lain:

2. Jenis Penelitian

penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field research*), yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan.²³ Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat muslim yang berada di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara. Dalam menetapkan sampel penelitian ini, penulis menggunakan subjek penelitian sebanyak 6 (enam) orang yang merupakan masyarakat yang melakukan penggabungan akad pada praktik *Sale and Lease*

²² J. R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif, Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*, (Jakarta: Grasindo, 2008), h. 2-3.

²³ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1996), h. 81.

Back. Keseluruhan sampel penulis tetapkan dapatlah kiranya mewakili seluruh masyarakat muslim di Desa Barung-Barung yang berkaitan dengan pelaksanaan *Sale and lease Back* terhadap rumah toko (Ruko) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara.

3. Subjek Penelitian

Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah pemilik ruko, masyarakat sekitar dan pembeli ruko di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara.

4. Sumber Data

Fokus penelitian ini lebih mengarah pada persoalan hukum yang terkait dengan pelaksanaan *Sale and Lease Back* tidak sesuai dan terjadi yang terjadi di Desa Barung-Barung. Oleh karena itu, ada 2 (dua) bentuk sumber data dalam penelitian ini yang akan dijadikan peneliti sebagai pusat informasi pendukung data yang dibutuhkan dalam penelitian.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau obyek yang diteliti.²⁴ Jenis data primer adalah data pokok yang berkaitan dan

²⁴ Muhammad Papunda Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 57.

diperoleh secara langsung dari objek penelitian, sedangkan sumber data primer adalah sumber data yang memberikan data penelitian secara langsung.²⁵ Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dari pemilik ruko dan pembeli ruko di Desa Barung-Barung.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subjek penelitiannya. Jenis data sekunder adalah jenis data yang dapat dijadikan sebagai pendukung data pokok, atau dapat pula didefinisikan sebagai sumber yang mampu atau dapat memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data primer.²⁶ Data yang diambil peneliti dalam skripsi ini adalah data pendukung yang berhubungan data sekunder yaitu berupa data kepustakaan baik dari buku-buku, artikel, dan bacaan-bacaan lain yang berhubungan dengan *Sale and Lease Back* sesuai dengan penelitian ini, akurat serta dapat diambil sebagai referensi dalam penulisan hasil penelitian ini.

²⁵ Joko P. Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), h. 87.

²⁶ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta, Raja Grafindo, 1998), h. 85.

5. Metode Pengumpulan Data

Wawancara *Interview* adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara penanya dan penjawab dengan menggunakan alat yang digunakan *Interview Guide* (pedoman wawancara).²⁷ Dengan cara peneliti melakukan tanya jawab dengan pemilik ruko dan penyewa ruko, para saksi dan tokoh agama sekitar yang kemudian akan dikerjakan dengan sistematis dan berdasarkan pada masalah yang dibahas atau diteliti. Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk kemudian diajukan secara langsung kepada pemilik ruko, penyewa, dan tokoh agama sekitar.

6. Metode Analisis Data

Sebagai tindak lanjut pengumpulan data, maka analisis data menjadi sangat signifikan untuk menuju penelitian ini. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu Hukum *Sale and Lease Back* rumah toko (Ruko) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara (tinjauan berdasarkan fatwa MUI

²⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), h. 202.

Nomor 71 DSN-MUI/VI/2008) yang akan dikaji menggunakan metode kualitatif. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, dan sistematis. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dengan menggunakan cara berfikir deduktif.

H. Sistematika Pembahasan

Agar penyusunan karya ilmiah ini lebih sistematis, maka penulis membuat sistematika pembahasan sebagai berikut :

Bab I: pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, hipotesis, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II : pengertian dari *Sale and lease Back*, para pihak dalam *Sale and Lease Back*, objek dalam *Sale and Lease Back*, syarat sah *Sale and Lease Back*, asal usul *Sale and Lease Back*.

Bab III : letak geografis, ekonomi, mata pencaharian, tingkat pendidikan, Agama dan adat istiadat.

Bab IV : Bab ini berisi tentang pelaksanaan *Sale and lease Back* rumah ruko (Ruko) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara, pelaksanaan *Sale and Lease Back* di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh kabupaten Batu Bara di tinjau dari Fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/IV/2008, analisis penulis.

Bab V : Merupakan penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Pengertian *Sale and Lease Back*

Sale dalam kamus bahasa Inggris berarti penjualan; obral; jual; lelang; lelangan; jualan;. *and Lease* (1) sewa; perjanjian sewa; penyewaan; sewa-menyewa; pak; kontrak; (2) menyewakan; mempersewakan; menyewa; *Back* (1) mundur; kembali; menyandar; melawan; ke masa lampau; (2) belakang tunggakan; lama;. Dengan demikian *Sale and Lease Back* dalam bahasa Indonesia berarti jual dan sewa kembali.²⁸ Jadi di dalam *Sale and lease back* terdapat 2 (dua) akad yaitu akad *Al-Bay'* (jual beli) dan *Al-Ijarah* (sewa menyewa) yaitu:

1. Pengertian *Al-Bay'* jual beli

Jual beli dalam istilah fiqh disebut *al-bay'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bay'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira'* (beli) Secara terminologi, terdapat beberapa defenisi jual beli yang dikemukakan ulama

²⁸ Hassan Shadily Dkk, *Kamus Inggris Indonesia Cet I* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 137.

fiqh, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing definisi adalah sama ulama Hanafiyah mendefinisikan dengan:

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ غَلِيٍّ وَجَهٍ مَقْصُوصٍ

Artinya: “Saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu”.²⁹

Dalam definisi ini terkandung pengertian bahwa cara yang khusus yang dimaksudkan ulama Hanafiyah adalah melalui *ijab* (ungkapan memberi dari pembeli) dan *qabul* (pernyataan menjual dan penjual), atau boleh juga saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli. Di samping itu, harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia, sehingga bangkai, minuman keras, dan darah, tidak termasuk sesuatu yang boleh diperjualbelikan, karena benda-benda itu tidak bermanfaat bagi muslim. Apabila jenis-jenis barang seperti itu tetap diperjualbelikan, menurut ulama Hanafiyah, jual belinya tidak sah. Definisi lain dikemukakan ulama Malikiyah, Syafi’iyah, Malikiyah, dan Hanabilah. Menurut mereka, jual beli adalah

مُبَادَلَةٌ الْمَالِ تَمْلِيكٌ وَتَمْلُكٌ

Artinya: “Saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan”.³⁰

²⁹ Ibnu ‘Abidin, *Radd al-Muhtar ‘ala ad-Darr al-Mukhtar*, jilid IV, h.133

Dalam hal ini mereka melakukan penekanan kepada kata “milik dan pemilikan”, karena ada juga tukar menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki, seperti sewa menyewa (*Ijarah*). Dalam menguraikan apa yang dimaksud dengan *Al-Maal* (harta), terdapat perbedaan pengertian antara ulama Hanafiyah dan Jumhur ulama. Akibat dari perbedaan ini, muncul pula hukum-hukum yang berkaitan dengan jual beli itu sendiri. Menurut jumhur ulama, yang dikatakan *al-maal* adalah materi dan manfaat. Oleh sebab itu, manfaat dari suatu benda, menurut mereka dapat diperjualbelikan. Ulama Hanafiyah mengartikan *al-maal* dengan suatu materi yang mempunyai nilai. Oleh sebab itu, manfaat dan hak-hak, menurut mereka, tidak boleh dijadikan objek jual beli.³¹

Pada masyarakat primitif jual beli dilangsungkan dengan cara saling menukarkan harta dengan harta (*Al-Muqayyada*), tidak dengan uang sebagaimana berlaku pada zaman ini, karena masyarakat primitif belum mengenal alat tukar seperti uang. Misalnya 1 (satu) ikat kayu ditukar dengan 1 (satu) liter beras, atau 1 (satu) tangkai kurma ditukar dengan 1 (satu) tandan

³⁰ Imam Nawawi, *Al-Majmu' Syarhul Muhazzah*, (Beirut: Darul Fikri, Jilid IX 1980), h.65.

³¹ As-Sarkhis, *Al-Mabsuth*, Jilid XII, h. 108.

pisang, tergantung kepada kebiasaan masyarakat primitif itu, jual beli seperti ini dalam istilah fiqh di sebut dengan *Al-Muqayyadah*.³²

2. Pengertian *Ijarah* (sewa)

Lafal *Al-ijarah* dalam bahasa Arab berarti sewa, upah, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau menjual jasa.

Secara terminologi, ada beberapa definisi *al-ijarah* yang di kemukakan para ahli ulama fiqh. Pertama, ulama Hanafiyah mendefinisikan dengan:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَافِعٍ بِعَوَضٍ

Artinya: “Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”.³³

Kedua, ulama Syafi'iyah mendefenisikan dengan:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُّبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya: “Transaksi terhadap suatu manfaat tertentu bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”.

Ketiga, ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefenisikan dengan:

تَمْلِيكَ مَنَافِعٍ مُّبَحَّةٍ مُدَّةً مَّعْلُومًا بِعَوَضٍ

³² Mustafa Ahmad Zarqo', *Al-'Uqud al-Musammah*, (Damaskus: Darul Kitab, 1968), h.34.

³³ Al-Kasani, *Al-Bada' I Al-Shana' I*, (Beirut: Darul al-Fikri, 1978), h. 174.

Artinya: “pemilikan manfaat sesuatu yang di bolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.

Berdasarkan beberapa defenisi di atas, maka akad *al-Ijarah* tidak boleh di batasi oleh syarat, akad *al-ijarah* juga tidak berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu sendiri adalah materi, sedangkan akad *al-ijarah* itu hanya ditujukan kepada manfaat. Demikian juga halnya dengan kambing, tidak boleh dijadikan objek *al-ijarah* untuk diambil susu dan bulunya, karena susu dan bulu kambing adalah materi. Jumhur ulama fiqih juga tidak membolehkan air mani hewan ternak pejantan, seperti Unta, Sapi, Kuda, dan Kerbau karena yang dimaksudkan dengan hal ini adalah menpendapatkan keturunan hewan, dan mani itu sendiri merupakan materi. Demikian juga ulama fiqh tidak memperbolehkan *al-ijarah* terhadap nilai tukar uang, seperti dirham dan dinar, karena menyewakan hal itu berarti menghabiskan materinya, sedangkan dalam *al-ijarah* yang dituju adalah manfaat dari suatu benda.³⁴

Para ulama fiqih mengatakan bahwa yang menjadi dasar dibolehkannya akad *al-ijarah* adalah firman Allah dalam Q.S Az-Zukhruf (43):32 yang berbunyi:

³⁴ Ibnu Qayyim Al-jauziah, *I, lam Al-muwaqqidi' in 'an-A'lam*, (Bairut: Dar-al-jail 1973), h.175

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ
 دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا.... (الزخرف: ٣٢)

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain....” (Q.S Az-Zukhruf 32).

Dalam riwayat Abu Hurairah dan Abu Sa’ad al-Khurdi Rasulullah SAW bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرُهُ. (رواه عبد الراق والبيهقي)

Artinya: “Siapa yang menyewa seseorang maka hendaklah ia beritahu upahnya”.

(HR. Abdul Razzaq dan Baihaqi).³⁵

B. Para Pihak dalam Sale And Lease Back

Sale and Lease Back atau transaksi jual dan sewa balik adalah jenis transaksi pembiayaan yang mengkombinasikan antara penjualan aset dan penyewaan kembali aset yang sama. Kedua belah pihak harus berkompeten dalam melakukan praktik jual beli sewa kembali (*Sale and Lease Back*) yakni dia adalah seorang *mukallaf* dan *rasyid* yaitu memiliki kemampuan, sehingga tidak sah jika dilakukan orang yang tidak cakap. Hal ini merupakan salah satu bukti

³⁵ Al-Kasani, *Al-Bada' I Al-Shana' I*, (Beirut: Dar Al-Fikri, jilid IV, 1978), h. 174

keadilan agama yang berupaya melindungi hak milik manusia dari kezaliman karena orang yang tidak cakap tidak mampu membedakan transaksi mana yang baik dan mana yang buruk bagi dirinya rentan dirugikan dalam transaksi yang dilakukannya. Dalam transaksi tersebut adapun para pihak yang terlibat di dalam transaksi jual sewa kembali (*Sale and Lease Back*) pihak yang bertransaksi yaitu:

1. Penjual

Penjual adalah orang menjual barang atau jasanya dengan pembeli, menurut Moekijat yang menyatakan bahwa "*selling* melakukan penjualan ialah suatu kegiatan yang ditunjukan untuk mencari pembeli, mempengaruhi dan memberikan petunjuk agar pembeli dapat menyesuaikan kebutuhannya dengan produk yang ditawarkan serta mengadakan perjanjian mengenai harga yang menguntungkan bagi kedua belah pihak";

a. Hak Penjual

Hak penjual dalam pelaksanaan perjanjian jual beli melalui jasa perantara ini adalah menerima pembayaran dari harga yang telah disepakati oleh pembeli dari barang yang ia jual.

Menurut

Pasal

1513 KUH

Perdata menjelaskan bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan persetujuan, hal tersebut merupakan hak yang harus diterima oleh penjual seperti pada umumnya. Kemudian pada Pasal 1517 KUHPerdata diatur juga jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267. Pembatalan jual beli dapat dilakukan oleh penjual jika pembeli tidak ada itikad baik untuk melakukan pembayaran.

b. Kewajiban Penjual

Berdasarkan KUHPerdata, antara penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban. Umumnya dalam hal jual beli, pihak penjual mempunyai kedudukan lebih kuat dibanding dengan kedudukan pembeli yang lebih lemah. Berdasarkan Pasal 1474 KUHPerdata, pada intinya kewajiban penjual menurut pasal tersebut terdiri dari dua:

- 1) Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;

2) Kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin (*vrijwaring*)

atas barang yang dijual.

2. Pembeli

Pembeli diambil dari istilah asing (Inggris) yaitu *Consumer*, secara harfiah dalam kamus-kamus diartikan sebagai seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang/setiap orang yang menggunakan barang atau jasa;

a. Hak pembeli

- 1) Menerima sejumlah barang yang dibeli pada saatnya;
- 2) Menerima jaminan atas keadaan dan hak kepemilikan barang yang dibeli.

b. Kewajiban pembeli

- 1) Membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan. Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan hal-hal itu;

2) Pembeli harus membayar ditempat pada waktu penyerahan.

Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut batal jual beli itu.

3. *Musta'jir/Lessee* (pihak penyewa)

Adalah orang yang menggunakan barang, aset atau properti orang lain secara sementara sampai batas waktu yang di tentukan;

4. *Mu'ajir/Lessor* (pihak yang menyewakan)

Adalah pemilik barang, aset atau properti yang kemudian diserahkan kepada orang lain dengan jangka waktu dan bayaran yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak.

masing-masing dari *muta'qidain* harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh *syara'*.

C. Objek dalam Sale And Lease Back

Dilihat dari segi objeknya *Sale and Lease Back* menurut ulama fiqh mengatakan bahwa objek dari *Sale and Lease Back* adalah bersifat manfaat bagi keduanya, dan bukan barang yang najis, barang yang tidak nampak dan haram, karena barang yang secara dzatnya haram dilarang untuk diperjualbelikan atau disewakan.

Objek *Sale and Lease Back* merupakan hak milik penuh, seseorang bisa menjual barang yang bukan miliknya apabila mendapat izin dari pemilik barang. Seseorang diperbolehkan melakukan transaksi terhadap barang yang bukan miliknya dengan syarat pemilik barang memberi izin atau ridha terhadap apa yang menjadi tolak ukur dalam perkara muamalah adalah ridha pemiliknya.³⁶ Objek *Sale And Lease Back* dan jumlah pembayarannya diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak sehingga terhindar dari gharar. Umpamanya barang yang boleh diperjualbelikan dan disewakan kembali (*Sale And Lease Back*), yaitu:

1. Rumah;
2. Toko;
3. Kendaraan;
4. Aset-aset.

Selagi diperbolehkan oleh *syara'* maka ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek dari *Sale and lease Back*.³⁷

³⁶ <https://qazwa.id/blog/jual-beli-dalam-islam>.

³⁷ Wahbah Al-zuhaili, *Al-fiqih Al-islam wa Adillatuhu*, (Beirut: Darul Fikri Jilid IV, 1984), h. 751.

D. Syarat Sah *Sale and Lease Back*

Jual beli sewa kembali (*Sale and Lease Back*) mempunyai syarat yang harus dipenuhi sehingga akad kedua tersebut dikatakan sah oleh *syara'*. Dalam penentuan syarat sahnya dari kedua akad jual beli sewa kembali maka harus ada kerelaan di antara keduanya (*ridha/taradhi*) untuk kedua belah pihak dalam melaksanakan transaksi *Sale and Lease Back*. Akan tetapi, karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit untuk diindera sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak yang berakad. Indikasi yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak yang melakukan transaksi *Sale and Lease Back*, menurut ulama Hanafiyah dan Jumhur ulama mereka berpendapat boleh tergambar dalam *Ijab* dan *Qobul*, atau melalui saling memberikan barang dan harga barang tersebut.³⁸

Adapaun syarat atau ketentuan yang harus dipenuhi menurut ulama Hanafiyah dan Jumhur ulama dalam transaksi jual beli sewa kembali (*Sale and lease Back*) yaitu:

1. Adanya orang yang berakad;
2. Ada *sighat* lafal (*Ijab* dan *qobul*);
3. Ada barang yang di beli;

³⁸ Ibnu 'Abidin, *Radd Al-Mukhtar*, jilid IV, h. 5.

4. Ada nilai tukar pengganti barang;
5. Sewa/imbalan;
6. Manfaat.

Adapun ketentuan khusus berdasarkan Fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/IV/2008 sebagai berikut:

1. Akad yang digunakan adalah *Bay'* dan *Ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah;
2. Dalam akad *Bay'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan;
3. Akad *ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai objek *ijarah*;
4. Objek *Ijarah* barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis;
5. Rukun dan syarat *Ijarah* dalam fatwa *Sale and Lease Back* ini harus memperhatikan substansi ketentuan terkait dalam fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah* yaitu:

- a. *Sighat ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain;
 - b. Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/pengguna jasa dan penyewa/pengguna jasa;
 - c. Objek akad *Ijarah* adalah
 - 1. Manfaat barang dan sewa;
 - 2. Manfaat jasa dan upah.
6. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad;
7. Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan objek *Sale and Lease Back* diatur dalam akad.³⁹

Adapun syarat-syarat jual beli dalam praktek *Sale and Lease Back* yang dikemukakan jumhur ulama di atas sebagai berikut:

- a. Syarat orang yang berakad.
 - 1. Berakal. Oleh sebab itu jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila, hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang sudah *mumayyiz*, menurut ulama Hanafiyah, apabila akad yang

³⁹ Ma'ruf Amin. Dkk, *Himpunan Fatwa Majelis Ulama Indonesia sejak 1975*, (Jakarta: Erlangga 2011), h.521.

dilakukannya membawa keuntungan bagi dirinya. Seperti menerima hibah, wasiat, dan sedekah maka akadnya sah. Sebaliknya, apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya, maka tindakan hukumnya ini tidak boleh dilaksanakan;

2. Yang melakukan akad ini adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli. Misalnya, Ahmad menjual sekaligus membeli barangnya sendiri.

Syarat orang yang terkait dengan *Ijab Qobul* Para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat *Ijab* dan *Qobul* itu adalah sebagai berikut:

1. Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal;
2. *Qobul* sesuai dengan *Ijab*;
3. *Ijab* dan *Qobul* dilakukan dalam satu majelis.⁴⁰

b. Syarat barang yang di perjualbelikan

Syarat-syarat terkait dengan barang yang di perjualbelikan adalah

1. Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu;

⁴⁰ Muhammad Yunus Musa, *Al-Amwaal wa Nazhariyatul 'Aqd*, (Mesir: Darul Fikri Al-'Arabi, 1976), h. 255.

2. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia;
 3. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan;
 4. Boleh diserahkan pada saat akad berlangsung.⁴¹
- c. Syarat-syarat nilai tukar (harga barang)

Unsur terpenting dalam jual beli adalah nilai tukar barang yang dijual (untuk zaman sekarang adalah uang). Harga yang dapat dimainkan pedagang adalah *Ats-Tsaman*, para ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat *ats-tsaman* sebagai berikut:

1. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya;
2. Boleh diserahkan pada awal akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit;
3. Apabila barang itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan *syara'*.⁴²

⁴¹ Wahbah Az- Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamy Wa Adillatuhu*, jilid IV, (Jakarta: Gema Insani, 2011). h.356.

⁴² Mustafa Ahmad Zarqa', *Al-'Uqud Al-Musammah*, h. 67.

Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat *Ijarah* bukan rukun-rukunnya.

a. Syarat-syarat *Ijarah*

Sebagai sebuah transaksi umum, yang banyak dilakukan di tengah masyarakat yaitu jual beli kemudian menyewa kembali, sebagaimana yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, adapun syarat-syarat *Ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Untuk kedua orang yang berkad (*al-muta'qidin*), menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, *Ijarah* tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanfiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumaiyyiz* melakukan akad *Ijarah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila di setujui walinya;⁴³
2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah*, apabila salah seorang diantara terpaksa

⁴³ Ad-dardir, *Asy-Syard Al-Kabir*, jilid IV, (Beirut: Dar Fikr. Tt),h.2.

melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah. Hal ini berdasarkan kepada firman Allah dalam Q.S An-Nisa' (4):29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ (النساء: ٢٩)

Artinya: “Hai Orang yang beriman! janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu”.⁴⁴

3. Manfaat yang jadi objek *Ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang akan menjadi objek *Ijarah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa ini, ulama Syafi'iyah memberikan syarat yang ketat. Menurut mereka apabila seseorang menyewakan rumahnya selama 1 (satu) tahun dengan harga sewa Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) perbulan, maka akad sewa

⁴⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 2007), h.65.

menyewa batal, karena dalam akad seperti ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan harga sewa baru pula, Sedangkan kontrak rumah yang telah di sepakati selama satu tahun itu, akadnya tidak diulangi setiap bulan. Oleh sebab itu, menurut mereka akad sebenarnya belum ada, yang berarti akad *Ijarah* pun batal. Disamping itu menurut mereka, sewa menyewa dengan cara di atas, menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas, apakah 1 (satu) tahun atau 1 (satu) bulan. Berbeda halnya jika rumah itu disewa dengan harga Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) pertahun, maka akad seperti itu adalah sah, karena tenggang waktu sewa jelas dan harganya pun ditentukan 1 (satu) tahun. Akan tetapi, Jumhur ulama mengatakan bahwa akad seperti itu adalah sah dan bersifat mengikat. Apabila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan harga sewa Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) sebulan, maka menurut Jumhur ulama akadnya sah, untuk bulan pertama, sedangkan untuk bulan selanjutnya apabila kedua belah pihak saling rela membayar sewa dan menerima sewa seharga Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) maka kerelaan ini dianggap sebagai kesepakatan bersama, sebagai halnya

dalam *Bay' Al-Mu'athah* (jual beli tanpa *Ijab* dan *qabul*, tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang di beli);⁴⁵

4. Objek *Ijarah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak cacat. Oleh karena itu, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan di manfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, maka rumah itu langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu masih berada di tangan orang lain, maka akad *Ijarah* hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa 2 (kedua). Demikian juga halnya apabila atap rumah bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa *mudharad* bagi penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya;
5. Objek *Ijarah* dalam praktik *Sale and Lease Back* adalah sesuatu yang diahalalkan oleh *syara'*. Oleh sebab itu para ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu

⁴⁵ Syihab Ad-Din Al-Qarafi, *Al-Furuq*, jilid IV, (Beirut : Dar Al-Fikr, 1982),h. 4

sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumahnya kepada orang *non* muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka, objek sewa dalam contoh diatas termasuk maksiat, sedangkan kaidah fiqh menyatakan:

الْأَسْتِجَارُ عَلَى الْمَعْصِيَةِ لَا يَجُوزُ

Artinya: “sewa menyewa dalam masalah maksiat tidak boleh”.;

6. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa. misalnya, penyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa dan menyewa orang yang belum haji untuk menunaikan haji penyewa. Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa sewa menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban bagi orang yang disewa. Terkait dengan masalah itu juga, para ulama fiqh berbeda pendapat dalam hal menyewa/menggaji seseorang untuk menjadu *mu'adzin*, menggaji imam shalat, dan menggaji seseorang yang mengajarkan Al-Qur'an, karena pekerjaan seperti itu, menurut mereka termasuk pekerjaan taat (dalam rangka mendekatkan diri kepada Allah), dan terhadap perbuatan taat seseorang tidak boleh

menerima gaji. Alasan mereka adalah sebuah riwayat dari ‘Amr ibn

Al-‘Ash yang mengatakan:

إِنْ اتَّخَذَ مُؤَدِّنًا يَأْخُذُ عَلَيَّ أَذْنَهُ أَجْرًا. (رواه الترمذي وابن ماجه وأبو داود

وناسعى)

Artinya: “apabila salah seorang diantara kamu dijadikan *mu’adzin*

(masjid) maka janganlah kamu meminta upah atas azan itu.

(HR. Tirmizi, Ibnu Majah, dan Nasa’i)”.

akan tetapi ulama Malikiyah dan Syafi’iyah menyatakan bahwa boleh menerima gaji dalam mengajarkan Al-Qur’an, karena mengajarkan Al-Qur’an itu merupakan suatu pekerjaan yang jelas.

Alasan mereka adalah sabda Rasulullah SAW yang menjadikan hafalan Al-Qur’an seseorang menjadi mahar, sebagaimana yang terdapat dalam sabda beliau yang berbunyi:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ زَوَّجَ رَجُلًا بِمَا مَعَهُ مِنَ الْقُرْآنِ. (رواه

البخري ومسلم وأحمد ابن حنبل)

Artinya: “Bahwasanya Rasulullah SAW menikahkan seorang laki-laki dengan mahar ayat-ayat Al-Qur’an yang ada (hafal) padanya”.
(HR. Bukhari, Muslim, dan Ahmad Ibn Hanbal).⁴⁶

menurut mereka Hadits ini mengandung pengertian bahwa Al-Qur’an boleh dijadikan mahar, sedangkan mahar biasanya bermakna harta;

7. Objek *Ijarah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan, seperti rumah, mobil, dan hewan tunggangan. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai penjemur kain cucian, karena akad pohon bukan dimaksudkan untuk penjemur cucian;
8. Upah/sewa dalam akad *Ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Oleh sebab itu, para ulama menyatakan bahwa *Khamar* dan Babi tidak boleh menjadi upah dalam akad *Ijarah*, karena kedua benda ini tidak bernilai harta dalam Islam;
9. Ulama Hanfiah mengatakan upah/sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.⁴⁷ Misalnya, dalam sewa menyewa ruko, jika

⁴⁶ Asy-Syarbani Al-Khatib, *Mughni Al-Muhtaj*, jilid II, h. 344.

⁴⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayah Mujtahid wa Muqtashid*, jilid I, (Beirut: Darul Fikr, 1978), h.221.

sewa ruko dibayar dengan penyewaan kebun, menurut mereka *Ijarah* seperti ini dibolehkan. Apabila sewa rumah itu dilakukan dengan cara mempertukarkan ruko, seperti si A menyewakan rumahnya pada B. B dalam membayar sewa ruko itu menyewakan pula rumahnya pada A, sebagai sewa sedangkan dari segi kualitas dan kuantitas tidak berbeda. Sewa menyewa seperti ini, menurut mereka tidak sah. Akan tetapi, Jumhur ulama tidak menyetujui syarat ini, karena sejenis seperti yang dikemukakan ulama Hanafiyah di atas.⁴⁸

E. Asal Usul *Sale and Lease Back*

Sewa guna usaha (*Leasing*) pada awalnya di kenal di Amerika Serikat pada tahun 1877. Kegiatan jual sewa kembali (*Sale and Lease Back*) dan mulai di kenalkan di Indonesia pada tahun 1973. Dan *leasing* mulai diatur sejak tahun 1974, yaitu dengan dikeluarkannya surat keterangan (SK) bersama Menteri Perindustrian dan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor KEP/122/MK/IV/2/1974 Nomor 30/Kpb/I/1974 tanggal 7 Februari 1974, mengatur tentang perjanjian. Dimana menurut SK tersebut yang dapat melakukan usaha

⁴⁸ *Ibid*, h. 223.

leasing adalah lembaga Keuangan yang dimaksud dalam surat keterangan (SK) Menteri Keuangan Nomor Kep/MK/IV/I/1972 dan badan usaha lain non lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang *leasing* termasuk subsidi dari suatu lembaga keuangan, perwakilan tunggal (pasal 1). Pada tahun yang sama diterbitkan SK Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor Kep.649/MK/5/1974 tanggal 7 februari 1974. Yang menegaskan tentang surat keputusan bersama tentang aturan perijinan usaha *leasing*. Kemudian diterbitkan SK Menteri Keuangan Nomor Kep.650/MK/IV/1974, tentang perpajakan atau yang bersangkutan dengan perpajakan, SK Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 125/KMK.013/1988 tentang ketentuan dan tatacara pelaksanaan lembaga pembiayaan dan keputusan Menteri Keuangan Nomor 961/KMK.04/1983 tentang tarif penyusunan digolongkan menjadi beberapa golongan.

Perkembangan *lease* yang didukung dengan peraturan-peraturan tersebut sangat mendukung perkembangan *leasing* di Indonesia. Tidak dapat kita pungkiri walaupun sangat pesat dan dapat mengikuti perkembangan dalam pembiayaan-pembiayaan perusahaan khususnya dibidang ekonomi. *Sale and Lease Back* dapat maju dan berkembang seiring dan sejalan dengan unsur-unsur lain yang mempengaruhi pesatnya perkembangan perekonomian di Indonesia.

Dan lebih mengesankan karena *Sale and Lease Back* merupakan salah satu alternatif yang sangat relevan.

Faktor-faktor yang menyebabkan pertumbuhannya begitu cepat, oleh karena merupakan suatu sistem yang sesuai dengan arah perekonomian masa kini, yang sangat menguntungkan menurut pandangan dari segi manajemen. Kalau ditinjau dari perekonomian masyarakat, maka *Sale and Lease Back* memperkenalkan suatu metode baru di tengah-tengah masyarakat dalam penambahan modal. Karena kenyataannya yang diterapkan dalam leasing bukan hanya sekedar *operating Lease* yaitu sewa menyewa biasa akan tetapi lebih ditunjukkan pada operasional *lease* sebagai *capital lease*.

Leasing di Indonesia sudah cukup banyak, walaupun masih dalam tahap proses. Dan jenis-jenis barang yang dibiayai *leasing* makin banyak yang pada mulanya hanya pembiayaan dibidang transportasi, sekarang telah berkembang pada sektor-sektor yang lain. Hal ini menandakan *Sale and Lease Back* semakin dimengerti oleh masyarakat. Kesadaran masyarakat akan transaksi ini karena adanya dorongan pemerintah, serta karena didukung oleh globalisasi sehingga masyarakat berfikiran jalan satu-satunya untuk mendapat dana secara cepat adalah dengan cara ini. Dalam hal ini MUI selaku yang bisa mengeluarkan fatwa

maka terbitlah Fatwa DSN Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 karena mereka memandang perlunya menetapkan Fatwa tentang *Sale and Lease Back* sesuai dengan prinsip syari'ah untuk dijadikan pedoman bagi masyarakat muslim khususnya.

BAB III

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Geografis

Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara merupakan salah satu desa dari 27 (dua puluh tujuh) desa yang ada di Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara Provinsi Sumatera Utara. Desa Barung-Barung merupakan desa tua, sesuai dengan informasi dari orang tua terdahulu, yang mana Desa Barung-Barung pada awalnya hutan dengan sedikit dataran dan dikelilingi perbukitan.

Diawal tahun 1934 M ditemukan Desa Barung-Barung ini, namun hanya sekedar tempat persinggahan dan pertemuan saja. Dimana Desa Barung-Barung masih hutan dengan kayu-kayu yang besar, binatang buas pun masih mengisi desa ini. Diwaktu dulu kala datang seseorang beserta teman-temannya ke Desa Barung-Barung ini dengan tujuan untuk menangkap ikan, dan ikan yang didapat adalah ikan “ Baung” dalam istilah bahasa melayu pesisir. Karena terlalu banyak dan sering mendapatkan ikan “Baung” tersebut dan nama Baung tersebut memiliki 2 (dua) kata ulang yaitu “Baung-Baung”. Maka dipindahkan ke dalam bahasa Indonesia yang lebih baik sehingga menjadi “ Barung-Barung”. Sejak tahun 1938 datang sekelompok pencari ikan

tersebut untuk membuka kampung gelap dan hutan ini menjadi sebuah desa. Dimana menurut mereka banyak sumber kehidupan lainnya, dan mereka berusaha mencari mata pencaharian untuk bisa mempertahankan dan melangsungkan kehidupannya. Dan jadilah nama desa tersebut menjadi Desa Barung-Barung yang berasal dari nama ikan yang mereka tangkap.

Pada tahun 1970 sekelompok orang tergagas untuk memekarkan Desa Barung-Barung, namun karena kurangnya sarana dan prasarana maka batallah untuk dijadikan pemekaran yang sebelumnya masih tergabung di dalam Desa Air Hitam. Singkatnya, pada tahun 2008 berkumpul tokoh-tokoh masyarakat dan pemuda untuk membicarakan soal pemekaran desa, maka pecahlah dari Desa Air Hitam menjadi dua salah satunya Desa Barung-Barung dan Desa Guntung dan Desa Barung-Barung bergabung dengan sebagian desa perbatasan yaitu Desa Guntung dan Desa Dahari Indah sampai dengan sekarang ini. Dan kepala Desa pertama adalah Ilyas Efendi yang dipilih langsung oleh masyarakat desa Barung-Barung, dan beliau terpilih kembali untuk periode ke 2 (dua) pada tahun 2019.⁴⁹

⁴⁹ Wawancara Kepala Dusun II Tanggal 10 November 2019, jam 10:00 WIB di Balai Desa.

Sumber mata pencaharian masyarakat di Desa Barung-Barung adalah Petani, Nelayan dan juga berjualan. Desa Barung-Barung ini mempunyai luas ± 480 Ha merupakan salah satu desa di Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara dan berpenduduk ± 1477 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh) jiwa dan 347 (tiga ratus empat puluh tujuh) jumlah KK, Desa ini mempunyai batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Air Hitam;
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Guntung;
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Pasar Permit;
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Dahari Indah.

Jarak dari Desa Barung-Barung menuju pusat pemerintahan Kecamatan ± 5 (lima) km, dan jarak menuju Ibukota Kabupaten 10 (sepuluh) km, jarak menuju Ibukota Provinsi ± 132 (seratus tiga puluh dua) km.⁵⁰ dan adapun luas Rumah Toko (Ruko) yang jadi obyek penelitian penulis yaitu 10x35,5 M sebagai berikut:

1. Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya Jl. Sutan Syahrir desa Barung-Barung;

⁵⁰ Data monografi Desa Barung-Barung, Tahun 2008.

2. Sebelah Utara berbatasan dengan bapak Adramsyah;
3. Sebelah selatan berbatasan dengan bapak H. Somad;
4. Sebelah Utara Berbatasan dengan bapak Ilyas Nusi.

Sehubungan dengan hal *ikhwal* kependudukan Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara yang memiliki V dusun, dan tiap-tiap dusun dipimpin oleh seseorang kepala dusun.

Nama Dusun	Nama Kepala Dusun
Dusun I	Muhammad Syarifuddin
Dusun II	Ilham Syaputra
Dusun III	Erwinsyah
Dusun IV	Muhammad Syafi'i
Dusun V	Hasan Basri

Sumber Data: Nama Kepala Dusun Desa Barung-Barung Tahun 2019.

Desa Barung-Barung ini terdapat sarana dan prasarana seperti adanya lapangan bola kaki, sekolah-sekolah, dan Masjid. Dekat kantor Desa Barung-Barung dapat kita jumpai lapangan bola kaki, tempat olahraga, Masjid, Sekolah dan Madrasah Ibtidaiyah. Desa Barung-Barung sering diadakan acara-acara keagamaan yang diadakan dilapangan bola kaki.

Adapun jumlah penduduk laki-laki dan perempuan di Desa Barung-Barung yaitu:

Jenis Kelamin	Jumlah Penduduk
Pria	623 Orang
Wanita	854 Orang
Jumlah penduduk	1477 Orang

Sumber Data: jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin desa Barung-Barung Tahun 2019.

B. Mata Pencaharian

Dikarenakan daerah desa ini banyak kebun-kebun, sekolah-sekolah dan, oleh karena itu masyarakat Desa Barung-Barung pada umumnya adalah petani dan berdagang. Dan tidak hanya itu saja, masyarakat yang berada di desa ini ada yang bekerja sebagai PNS (Pegawai Negeri Sipil), Guru, Nelayan, Pedagang maupun Tukang.

NO	Mata Pencaharian	Jumlah (orang)
1	PNS/Pegawai	6 Orang
2	Guru	41 Orang
3	Petani	621 Orang
4	Pedagang	46 Orang
5	Nelayan	62 Orang
6	Tukang	32 Orang
7	Tidak Bekerja	669 Orang
Total		1477 Orang

Sumber Data: jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian desa Barung-Barung Tahun 2019.

C. Tingkat Pendidikan

Pendidikan merupakan sarana yang tepat dalam upaya memajukan kehidupan masyarakat dan bangsa. Pendidikan juga berguna untuk meningkatkan sumber daya manusia untuk menentukan maju atau mundurnya suatu bangsa, melalui pendidikan kecerdasan dan keterampilan masyarakat mutlak dapat ditingkatkan untuk menciptakan masyarakat yang berprestasi dalam memajukan bangsa, terutama kemampuan dalam menjawab/menyahuti dan mengatasi segala permasalahan yang datang, baik dari tingkat pribadi, tingkat Nasional ataupun tingkat Internasional.

Dapat dikatakan pendidikan di desa Barung-Barung ini sudah mulai membaik dari tingkat Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA), Sarjana Muda dan Sarjana.

Nama Dusun	SD	SMP	SMA	Sarjana Muda	Sarjana	Belum/tidak Sekolah
Dusun I	72	51	52	26	16	159
Dusun II	34	53	39	27	9	123
Dusun III	62	45	56	14	4	132
Dusun IV	50	43	40	19	2	128
Dusun V	23	30	19	14	7	104
Jumlah	241	222	206	100	38	646
Total	1477 Orang					

Sumber Data: jumlah penduduk berdasarkan pendidikan Desa Barung-Barung tahun 2019.

D. Agama dan Adat Istiadat

1. Agama

Agama merupakan dasar yang penting pokok dalam kehidupan manusia, agama sebagai pedoman bagi manusia dalam bertingkah laku menuju kesempurnaan hidup didunia maupun akhirat. Tanpa agama, bagaimanapun tingginya pengetahuan seseorang belum dikatakan sempurna bahkan akan membawanya kepada kesesatan. Tanpa agama manusia akan selalu ingin memiliki semua yang ada bahkan sanggup menghalalkan berbagai macam cara, semua itu akibat dari keinginan dan hawa nafsu yang tidak memiliki kendali. Dan semua agama mengajarkan masyarakat yang baik dan tujuan agama adalah menghadap sang ilahi sesuai dengan agamanya masing-masing. Seperti masyarakat yang memeluk agama Islam, Kristen, Hindu dan Budha.

Masyarakat di desa Barung-Barung selain mempunyai suku-suku yang berbeda juga mempunyai rasa toleransi yang sangat tinggi bagi para pemeluk agama lain, sedangkan masyarakat di Desa Barung-Barung mayoritas memeluk agama Islam. Dengan adanya tempat beribadah bagi ummat Islam sudah mencukupi untuk melaksanakan sholat secara berjemaah 5 (lima) waktu sehari semalam, tetapi kenyataannya masyarakat mengadakan sholat berjemaah yang

paling sering hanya 3 (tiga) waktu saja yaitu magrib, isya dan subuh itupun hanya sedikit sekali jemaahnya. Masjid dan Mushollah ini banyak jemaahnya hanya pada hari Jum'at dan pada bulan Ramadhan saja. Di desa Barung-Barung diadakan juga kegiatan keagamaan, seperti Wirid yasin bapak-bapak malam Jum'at, wirid yasin ibu-ibu di sore jum'at dan kalau minggu pertama wirid yasin ibu-ibu menjadi Kamis, dengan hari pelaksanaan yang berbeda pula yang tiap-tiap kelompok terdiri dari beberapa dusun, Selain itu ada juga STM (Serikat Tolong Menolong) dan Ikatan Remaja Masjid di beberapa dusun.

Nama Dusun	Islam	Khatolik	Protestan	Hindu
Dusun I	437	2	-	-
Dusun II	246	-	-	-
Dusun III	297	-	-	-
Dusun IV	229	-	5	-
Dusun V	267	-	-	-
Jumlah	1470	2	5	-
Total	1477 Orang			

Sumber Data: jumlah penduduk berdasarkan Agama di desa Barung-Barung tahun 2019.

2. Adat Istiadat

Dari penduduk yang jumlahnya 1477 (seribu empat ratus tujuh puluh tujuh) jiwa tersebut, terdiri dari berbagai suku yaitu: Melayu, Jawa, Mandailing, Padang. Mengenai keadaan adat istiadat adalah merupakan suatu ciri khas penduduk yang bertempat tinggal di Desa Barung-Barung juga terdiri dari

berbagai suku bangsa. Setiap suku memiliki peraturan hidup tersendiri yang mereka warisi dari nenek moyang mereka, karena tradisi dan adat istiadat maka suatu nilai-nilai dan peraturan harus dipenuhi dan dipatuhi oleh anggota suku tersebut.

Dalam kehidupan sehari-hari dapat dilihat betapa beragamnya tingkah dan perilaku hidup masyarakat karena terpengaruh oleh nilai adat masing-masing. Tetapi bila diperhatikan secara umum, pelaksanaan adat yang biasa dilakukan masyarakat hanya masalah perkawinan, kelahiran anak dan memasuki rumah baru.

Jadi dengan adanya adat istiadat dan beraneka ragam suku, akan terciptalah di tengah-tengah masyarakat suatu kebudayaan. Kebudayaan adalah satu cara hidup yang dikembangkan oleh sebuah masyarakat guna memenuhi keperluan dasarnya untuk dapat bertahan hidup, meneruskan keturunan dan mengatur pengalamannya.⁵¹

Jelaslah bahwa kebudayaan berkaitan dengan cipta karsa dan budi manusia itu sendiri, sebab kebudayaan bukan diwarisi secara biologis. Dan tiap-

⁵¹ Joseph S. Roucek dan Rolan L. Warren, *Pengantar Sosiologi* (Jakarta: PT. Bina Aksara, 1984), h. 10.

tiap generasi mempelajari kebudayaan untuk dirinya kemudian mengajarkan kepada generasi berikutnya, termasuk segala perubahan yang berlaku di dalam hidupnya. Penyaluran kebudayaan memungkinkan kebudayaan tersebut untuk diturunkan kepada beberapa generasi dibawahnya.

Kebudayaan itu sendiri terbagi atas 2 (dua), dan kebudayaan yang dimaksud di sini lebih mengarah kepada kebudayaan bukan benda yang meliputi kepercayaan, adat istiadat, ideologi dan struktur sosial. Walaupun tidak dapat dilihat dengan nyata, namun kebudayaan bukan benda itu tetap penting.

Desa Barung-Barung khususnya pelaksanaan adat istiadat dan agama biasanya sering, ini dapat dilihat pada saat 2 (dua) suku bertemu dan terjadi sedikit kesenjangan maka agama merupakan cara penyelesaian dalam mencapai titik temu untuk kesepakatan kedua belah pihak misalnya dalam perwakilan 2 (dua) suku, mereka musyawarah adat apa yang akan dipakai, cara musyawarah ini merupakan salah satu bentuk ajaran dari agama Islam.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Pelaksanaan *Sale and Lease Back* Rumah Toko (RUKO) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Syarifuddin, salah seorang tokoh Agama di Dusun II mengatakan sering dan bahkan banyak terjadi dan tanpa disadari masyarakat melakukan dua jual beli dalam satu transaksi salah satu contohnya praktik *Sale and Lease Back* masyarakat tidak mengetahui poin-poin dari ketentuan *Sale and Lease Back* sehingga tidak sedikit akhirnya menimbulkan ketidakjelasan di antara akad keduanya sehingga menjerumuskan dan dilarangnya transaksi tersebut.⁵² Hasil penelitian yang terkait dengan teknis *Sale and Lease Back* yang berada di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara.

1. Rumah Toko (Ruko) pak Muhammad Yusuf

a. Profil Usaha Dagang Warung Kopi Pak Muhammad Yusuf

Usaha warung kopi pak Muhammad Yusuf merupakan usaha yang didirikan oleh Bapak Muhammad Yusuf sendiri. Rumah Toko (Ruko) pak Muhammad Yusuf memulai usaha warung kopi pada tahun 2001, usaha

⁵² Syarifuddin, Tokoh Agama, Wawancara Pribadi, 16 Desember 2019, pukul 20:10 WIB

warung kopi ini dirintis beliau hingga sekarang. Yang melatarbelakangi Bapak Muhammad Yusuf mendirikan adalah keahlian beliau yang sudah lama beliau geluti sewaktu beliau masih bekerja di Negeri jiran Malaysia. Lalu beliau berinisiatif untuk membuka usaha di jalan Sutan Syahrir tepatnya di dusun II Desa Barung-Barung. Semenjak berjualan di Ruko jalan Sutan Syahrir dagangan Bapak Yusuf banyak mendapat rintangan dari sepiunya pembeli hingga masalah modal untuk berjualan. Sampai-sampai beliau menjual kenderaan satu-satunya yang dimiliki untuk membangkitkan kembali usahanya yang mulai merugi Keputusan beliau untuk menjual kenderaan ini menimbulkan pertikaian antara Bapak Yusuf dan Istri, dan akhirnya beliau menutup warung kopinya karena usahanya tidak berkembang pada saat itu. Niat untuk membuka usaha warung kopi muncul lagi di benak Bapak Yusuf, mengingat kebutuhan keluarga yang semakin meningkat dan penduduk yang semakin ramai dan beliau berinisiatif untuk membuka usahanya warung kopinya kembali ditempat yang sama. Tepatnya pada tahun 2010, beliau mulai berjualan lagi dan warung kopinya semakin hari semakin ramai. Setiap hari tidak kurang ratusan orang pengunjung bahkan lebih. Jumlah pelanggan yang semakin bertambah dan

tempat yang sempit membuat pak Yusuf berniat pindah yang tidak jauh dari ruko sebelumnya.

b. Proses terjadinya *Sale and Lease Back*

Beliau menjelaskan

“Bapak menjual Rukokan karena bapak mau usaha bapak tetap berjalan dan bapak berharap supaya lebih besar lagi, beliau menuturkan sebelumnya memang sudah ada perjanjian antara bapak Yusuf dan bapak Syamsul, bapak menjual ruko milik bapak kepada pak Syamsul seharga Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tapi dengan perjanjian bapak Syamsul harus menyewakan kembali Ruko tersebut kepada Bapak selaku penjual selama 3 (tiga) bulan sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah) karena kemarin bapak kekurangan duit, pada saat itu bapak sedang membangun rumah tempat jualan ini karena kekurangan biaya maka dia menjual ruko lama milik bapak, tetapi pak Syamsul juga membuat kesepakatan nak kepada bapak supaya harga Ruko dibayar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) terlebih dahulu sampai waktu kontrak bapak selesai, maka bapak Syamsul akan melunasi yang sisa Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada bapak. Menurut bapak selagi sama-

sama untung gak masalah”.⁵³ Hal senada juga juga dibenarkan oleh pak Syamsul, beliau mengatakan “karena pak Yusuf dan pak Syamsul masih ada hubungan saudara kami saling bantu tutur beliau”.⁵⁴

Setelah penulis melakukan wawancara kepada pemilik dan pembeli Ruko, penulis juga mewawancarai yang menjadi saksi dalam perjanjian jual sewa kembali (*Sale and Lease Back*).

“saya diminta menjadi saksi jual beli ruko pak Muhammad Yusuf disertai sewa kembali antara pak Muhammad Yusuf dan pak Syamsul, soal ada larangan ataupun ketentuan fatwa yang adek bilang abang kurang tau”⁵⁵ “saya tetangganya pak Yusuf, jadi saya di panggil saya mau saja, soal ada fatwa ini itu saya gak tau, yang saya ingat pak Yusuf menjual rukonya tapi dia sewa kembali dari pak Syamsul”.⁵⁶

⁵³ Muhammad Yusuf, Pemilik Ruko di Dusun II, Wawancara Pribadi, 17 Desember 2019, Pukul 11:30 WIB

⁵⁴ Syamsul, Pembeli Ruko di Dusun II, Wawancara Pribadi, 17 Desember 2019, Pukul 14:20 WIB

⁵⁵ Ridwan, Saksi Perjanjian Jual Sewa Kembali Ruko, Wawancara Pribadi, 18 Desember 2019, Pukul 08:00 WIB

⁵⁶ H. Somad, Saksi Perjanjian Jual Sewa Kembali Ruko, Wawancara Pribadi, 18 Desember 2019, Pukul 08:40 WIB

“karena abangkan sepupu pak Syamsul jadi abang ikut menjadi saksi, abang ikut menyaksikan jual dan sewa kembali rukonya pak Yusuf soal ada ketentuan atau lain sebagainya itu urusan mereka, abang cuman ikut-ikutan saja”.⁵⁷

Setelah penulis melakukan wawancara kepada pemilik ruko, penyewa dan para saksi yang terlibat selanjutnya penulis melakukan wawancara kepada Bapak Rais selaku pemilik ruko di dusun III desa Barung-Barung.

2. Rumah Toko (Ruko) pak Rais

Ruko pak Rais terletak di dusun III desa Barung-Barung, ruko milik pak Rais ini adalah warisan dari orang tuanya, ruko ini digunakan oleh pak Rais sebagai tempat usaha berjualan pupuk dan racun di dusun III desa Barung-Barung. Beliau memulai usahanya berjualan di tempat itu pada tahun 2009 sampai 2012.

“Pak Rais menuturkan sebab dia menjual ruko miliknya karena beliau pada saat itu mau pindah ke Karo tempat abangnya, dikarenakan usahanya di kampung tidak berjalan seperti yang diharapkan. Pak Rais

⁵⁷ Ipeh, Saksi Perjanjian Jual Sewa Kembali Ruko, Wawancara Pribadi, 18 Desember 2019, Pukul 10:35 WIB

menjual Rukonya kepada Pak Adnan seharga Rp 76.500.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan perjanjian Pak Adnan bersedia menyewakan kembali kepadanya. Hal tersebut disetujui oleh Pak Adnan dengan perjanjian Pak Adnan membayar setengah dari harga ruko tersebut sampai waktu sewa selesai yaitu selama 1 (satu) bulan”.⁵⁸

“Betul! Itu pada tahun 2010 abang punya uang jadi abang bantu dia, abang beli Rp 76.500.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) tapi kami ada perjanjian antara abang sama pak Rais abang rasa kamu sudah mengetahui ceritanya, jadi abang bayar sewaktu pada saat kontrak sudah selesai. Dia ngontrak 1 (satu) bulan Rp 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) perbulan dikarenakan lagi erupsi gunung Sinabung, abang mau saja karena menurut abang tidak ada yang dirugikan antara kami berdua. kalau soal fatwa MUI abang kurang mengetahui, kamu ketahui sendirilah abang ini bukan orang sekolahan lagi pula abang tidak pernah dengar tentang hal itu”.⁵⁹

⁵⁸ Rais, Pemilik Ruko di Dusun III, Wawancara Pribadi, 19 Desember 2019, Pukul 13:30 WIB

⁵⁹ Adnan Harun, Pembeli Ruko di Dusun II, Wawancara Pribadi, 19 Desember 2019, Pukul 15:25 WIB

“kejadian seperti ini memang jarang terjadi di kampung kita, mungkin ada 3 (tiga) atau 4 (empat) kasus setau bapak, Bapak sendiri jadi saksi transaksi antara Pak Rais dan Pak Adnan, karena pada masa itu bapak kepala dusun III, kalaulah betul penggabungan akad dilarang MUI seperti itu mungkin bapak gak mau jadi saksi dulu”.⁶⁰

3. Rumah Toko (Ruko) Bapak Darsiman

Pak Darsiman adalah pemilik ruko di dusun V desa Barung-Barung dimana pak Darsiman menjual rukonya kepada keluarga Idris dengan harga Rp 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) sekaligus menyewa Ruko tersebut selama 1 (satu) tahun senilai Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah). Pak Idris membayar uang muka sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tiba sewa ruko selesai baru pak idris melunasi sisa uang ruko yang telah disepakati. karena pada waktu itu pak Darsiman menjual rukonya karena ikut calon legislatif pada tahun 2014 di Kabupaten Batu-Bara.⁶¹ Dari keterangan Pak Idris selaku pembeli beliau membenarkan akan hal ini bahwa dia telah membeli dan menyewakan kembali rumah toko miliknya kepada Pak Darsiman “saya sudah

⁶⁰ Hasan Basri, Kepala Dusun III/Saksi, Wawancara Pribadi, 20 Desember 2019, Pukul 10:00 WIB

⁶¹ Darsiman, Pemilik Ruko di Dusun V, Wawancara Pribadi, 23 Desember 2019, Pukul 16:30 WIB

beli tapi Pak Darsiman sewa lagi selama 1 (satu) tahun dari pada tidak ditempatinya maka saya sewakan”⁶² beliau juga mengatakan perjanjian antara keduanya hanya saling percaya.

B. Pelaksanaan *Sale And Lease Back* Di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu-Bara Ditinjau Dari Fatwa MUI No 71 DSN-MUI/VI/2008.

Dalam bab II telah diuraikan tentang rukun dan syarat-syarat dalam melakukan jual beli sewa kembali (*Sale and Lease Back*), yaitu suatu akad atau transaksi menurut hukum Islam dianggap sah atau boleh dilakukan, apabila telah memenuhi syarat yang telah ditentukan. Masyarakat Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara melakukan praktik *Sale and Lease Back* tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan didalam Fatwa DSN-MUI Nomor 71/VI/2008 dan cenderung melakukan penggabungan akad. Artinya masyarakat melakukan penggabungan akad jual beli dan sewa sekaligus sehingga syarat-syarat dan ketentuan didalam Fatwa tidak terpenuhi sehingga transaksi tersebut tidak sah.

⁶² Idris, Pembeli Ruko di Dusun V, Wawancara Pribadi, 25 Desember 2019, Pukul 11:00 WIB

Sale and Lease Back dalam Islam tidak sah apabila tidak terpenuhi rukun, syarat, dan ketentuan yang telah ditetapkan didalam fatwa MUI. Adapun syarat-syarat sah *Sale and Lease Back* adalah

1. Akad yang digunakan adalah *Bay'* dan *Ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah;
2. Dalam akad *Bay'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan;
3. Akad *Ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*;
4. Obyek *Ijarah* adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis;
5. Rukun dan syarat *Ijarah* dalam fatwa *Sale and Lease Back* ini harus memperhatikan substansi ketentuan terkait dalam fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarah*;
6. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan objek *Sale and Lease Back* diatur dalam akad. Dari ketujuh ketentuan khusus diatas penulis menemukan ketiga ruko di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu-Bara tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sahnya transaksi, karena

dalam kasus ini terjadi penggabungan akad sekaligus yaitu poin 1 (satu) dan 3 (tiga) yang bertentangan dengan ketentuan khusus fatwa MUI Nomor 71/VI/2008.

larangan penghimpunan dua akad dalam satu transaksi dalam didasarkan pada hadis Nabi yang berbunyi :

عَنْ مَلِكٍ : أَنَّهُ بَلَغَهُ، أَنَّ رَسُولَ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ (رواه مالك)

Artinya: “Bersumber dari Malik, sesungguhnya dia mendengar bahwa Rasulullah melarang jual beli 2 (dua) kali sekaligus”. (HR. Malik Hadits ke 1358)⁶³.

Adapun dari Ibnu Mas’ud r.a :

عَنْ ابْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ نَهَى نَبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ (رواه احمد)

Artinya:“ Dari Ibnu Mas’ud r.a Nabi SAW melarang dua kesepakatan (Akad)

dalam satu kesepakatan (Akad)”. (HR. Ahmad).

Suatu kegiatan yang dilakukan di masyarakat seperti *Sale and Lease Back* ini pasti tokoh agama di sekitar memiliki tanggapan tersendiri, bahkan

⁶³ Imam Malik ibn Anas, *Al-Muwaththa'* juz 3 (Beirut: Dar Al-fikr, t.th), h.663.

tokoh agama yang ada di Desa Barung-Barung di Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu-Bara tidak mengetahui transaksi seperti ini biasa berkembang di masyarakat. Seperti wawancara penulis dengan tokoh agama di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu-Bara.

”*Sale and Lease Back* seperti ini dilarang dalam agama Islam, haram untuk dilakukan karena paraktik seperti ini memang dilarang oleh rasullah dan jumhur ulama”⁶⁴

Penulis telah memaparkan dan menguraikan secara luas dan sistematis tentang *Sale and Lease Back* mengenai rukun dan syarat dan ketentuan *Sale and Lease Back*. Pada pelaksanaan di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara mereka dalam melakukan praktek ini tidak memenuhi ketentuan dan syarat yang telah di uraikan dalam Fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/VI/2008.

Dimana ketentuan khusus dalam *Sale and Lease Back* harus betul-betul sesuai, namun pada prakteknya terjadi penggabungan 2 (dua) akad sekaligus dalam 1 (satu) transaksi jual beli sewa ruko di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara.

⁶⁴ KH. Muhammad Ridwan Amsal, Tokoh Agama, Wawancara Pribadi, 5 Januari 2020, Pukul 14:00 WIB

C. Analisis penulis

Setelah melakukan serangkaian tanya jawab dengan masyarakat desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara, maka penulis menganalisa bahwasanya masyarakat di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara memang tidak mengetahui serta memahami tentang hukum jual beli sewa kembali (*Sale and Lease Back*) yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Menurut penulis apa yang dikatakan ulama dan dijelaskan di dalam fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/VI/2008 sudah jelas, setiap akad harus dipisahkan sesuai dengan hadits dan ketentuan yang telah disepakati oleh ulama. Dan perkembangan modern ini membuktikan bahwa banyak praktik-praktik muamalah dan transaksi yang melenceng dari petunjuk Al-qur'an dan Sunnah.

Bagi para pelaku *Sale and Lease Back* hendaknya memperhatikan ketentuan dan batas-batasan yang tidak boleh dilanggar, karena batasan itu menjadi rambu agar tidak terjerumus kepada praktik muamalah yang dilarang atau diharamkan. Ketentuan-ketentuan sebagaimana telah dijelaskan didalam Fatwa MUI Nomor 71 DSN-MUI/VI/2008. Oleh karena itu penulis menganalisis

bahwasanya praktik-praktik yang tidak sesuai dengan Fatwa MUI Nomor 71

DSN-MUI/VI/2008 adalah haram.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah penulis uraikan di atas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Ketentuan *Sale and Lease Back* agar terpenuhi standar Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) NOMOR 71 DSN-MUI/VI/2008 adalah syarat sah pelaksanaan salah satunya akad yang digunakan adalah *Bay'* dan *Ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah, akad *Ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*, obyek *Ijarah* memiliki manfaat, dan hak dan kewajiban setiap para pihak harus dijelaskan dalam akad.
2. Pelaksanaan *Sale and Lease Back* rumah toko (Ruko) di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara Masyarakat melakukan penggabungan akad antara *Bay' dan Ijarah* secara bersamaan.
3. Ditinjau dari Fatwa MUI NOMOR 71/VI/2008 terhadap pelaksanaan *Sale and Lease Back* di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh

Kabupaten Batu Bara maka pelaksanaan *Sale and Lease Back* tersebut menjadi batal/haram, karena tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah dijelaskan didalam fatwa MUI NOMOR DSN-MUI 71/VI/2008.

B. Saran

1. Disarankan kepada para ulama untuk lebih mensosialisasikan fiqih-fiqih sosial, dan juga MUI supaya melakukan sosialisasi setiap fatwa-fatwa yang baru kepada masyarakat sehingga masyarakat tidak terjebak dalam praktik muamalat yang menyalahi hukum Islam.
2. Kepada masyarakat penulis menghimbau agar lebih teliti dalam melakukan transaksi-transaksi agar dapat terhindar dari perbuatan yang tidak sesuai dengan kaidah hukum Islam.

C. Saran

3. Disarankan kepada para ulama untuk lebih mensosialisasikan fiqih-fiqih sosial, dan juga MUI supaya melakukan sosialisasi setiap fatwa-fatwa yang baru kepada masyarakat sehingga masyarakat tidak terjebak dalam praktik muamalat yang menyalahi hukum Islam.
4. Kepada masyarakat penulis menghimbau agar lebih teliti dalam melakukan transaksi-transaksi agar dapat terhindar dari perbuatan yang tidak sesuai dengan kaidah hukum Islam.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Kitab

- Anas, Imam Malik ibn. *Al-Muwaththa'*. Diterjemahkan oleh Adib Bisri Musthofa. Juz 3. Jakarta: Asy Syifa', th.
- Amin, Ma'ruf Dkk. *Himpunan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Sejak 1975*. Jakarta: Erlangga, 2011.
- Az -Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani. 2011
- 'Abidin, Ibnu. *Radd Al-Muhktar 'Ala ad-Darr al-Mukhtar*. Di terjemahkan oleh Muhammad Abdullatif Farfur. Semarang: Al-Basya'ir, 2006.
- Al-Qarafi, Syihab Ad-Din. *Al-Faruq*, Jilid IV. Beirut: 1982.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Abu Bakar, Syaikh Al-Jaza'iri. *Minhajul Muslim*. Medan: IAIN SU, 1999.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan terjemahannya*. Semarang: CV. Toha Putra, 2007.
- Hadi, Sutrisno. *Metode Resech*. Yogyakarta: Yayasan Penerbit Psikologi. OGM, cet ke-I. 1990.
- Hasim, Muhammad salim. *Mukhtasar Shahih Bukhari*. Lebanon: Beirut, 1992.
- Hazm, Abi Muhammad Ali bin Ahmad bin Sa'id bin. *Al-Muhalla*. Juz 5. Kairo: Dar al-Turats, t.th.
- Kartono, Kartini. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung: CV. Mandar Maju, 1996.

- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Amazah, 2013.
- Musa, Muhammad Yunus. *Al-Amwaal wa Nazhariyatul 'Aqd*. Mesir: Darul Fikri Al-'Arabi, 1976.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syari'ah Dalam Persepektif Kewenangan Pengadilan Agama*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Nawawi Imam. *Al-Majmu' Syarhul Muhazzah*. Jilid IX. Beirut: Darul Fikri, 1986.
- Nurhayati. *Fiqih Dan Ushul Fiqih*. Depok: Premedia Group, 2017.
- Rifa'i, Moh. *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Raco, J.R. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis Karakteristik dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo, 2008.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid wa Muqtashid*. Diterjemahkan oleh Mahmud Khadrah. Jakarta: Akbar Media, 2002.
- Shadily. Hassan Dkk. *Kamus Inggris Indonesia, Cet I*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Rouncek, Josep S dan Warren, Rolan L. *Pengantar Sosiologi*. Jakarta: PT. Bina Aksara, 1984.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah, Eds I, Cet.7*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Subagyo, Joko p. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Suryabrata, Sumardi. *Metedologi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo, 1998.

Tika. Muhammad Papunda. *Metedologi Riset Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

B. Undang-Undang

Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale And Lease Back*.

C. Wawancara

Wawancara Dengan Syarifuddin. Tokoh Agama. Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 16 Desember 2019 Pukul 11:30 WIB.

Wawancara Dengan KH. Muhammad Ridwan Amsal. Tokoh Agama. Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 5 Januari 2020 Pukul 14:00 WIB.

Wawancara Dengan Muhammad Yusuf. Pemilik Ruko di Dusun II Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 17 Desember 2019 Pukul 14:20 WIB.

Wawancara Dengan Syamsul. Pembeli Ruko Dusun II Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 17 Desember 2019 Pukul 14:20 WIB.

Wawancara Dengan Ridwan. Saksi I Jual Beli Sewa Ruko Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 18 Desember 2019 Pukul 08:00 WIB.

Wawancara Dengan H. Somad. Saksi II Jual Beli Sewa Ruko Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 18 Desember 2019 Pukul 08:40 WIB.

Wawancara Dengan Ipeh. Saksi III Jual Beli Sewa Ruko Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 18 Desember 2019 Pukul 10:35 WIB.

Wawancara Dengan Rais. Pemilik Ruko di Dusun III Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 19 Desember 2019 Pukul 13:30 WIB.

Wawancara Dengan Adnan Harun. Pembeli Ruko di Dusun III Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 19 Desember 2019 Pukul 15:25 WIB.

Wawancara Dengan Hasan Basri. Kepala Dusun III Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 20 Desember 2019 Pukul 10:00 WIB.

Wawancara Dengan Darsiman. Pemilik Ruko di Dusun V Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 23 Desember 2019 Pukul 16:30 WIB.

Wawancara Dengan Idris. Pembeli Ruko di Dusun V Desa Barung-Barung. Batu Bara. Pada Tanggal 25 Desember 2019 Pukul 11:00 WIB.

D. Website

<https://syafaatmuhari.wordpress.com/2011/08/03/leasing/amp>

<https://qazwa.id/blog/jual-beli-dalam-islam>

LAMPIRAN

A. Daftar Pertanyaan

1. Siapa nama Saudara (i) secara lengkap ?
2. Apakah Agama Saudara (i) anut?
3. Apa pekerjaan Saudara (i)?
4. kapan Saudara (i) melakukan Jual Beli Sewa Kembali (*Sale and Lease Back*)?
5. Apa penyebab Saudara (i) melakukan Jual Beli Sewa Kembali (*Sale and Lease Back*)?
6. Apakah saudara (i) mengetahui bagaimana pelaksanaan *Sale And Lease Back* yang sesuai dengan syariat Islam atau ketentuan MUI?
7. Apakah Saudara (i) bisa ceritakan bagaimana menurut saudara tentang Jual Beli Sewa Kembali (*Sale and lease Back*) yang saudara lakukan?
8. Apakah ada saksi saat Saudara (i) melakukan Jual Beli Sewa Kembali (*Sale and lease Back*)?
9. Apakah saudara (i) mengetahui adanya keberadaan Fatwa MUI tentang Jual Beli Sewa Kembali *Sale and Lease Back*?

10. Apakah pernah pihak MUI Batu Bara mensosialisasikan mengenai Jual

Beli Sewa Kembali (*Sale and lease Back*) di desa ini?

B. Dokumentasi

RUMAH TOKO BAPAK MUHAMMAD YUSUF





RUMAH TOKO BAPAK RAIS



RUMAH TOKO BAPAK DARSIMAN





RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap penulis adalah Zainal Abidin, lahir di Barung-Barung pada tanggal 27 Maret 1995. Putra kedua dari empat bersaudara dari pasangan suami istri Ilyas dan Noermah. Penulis tinggal di Desa Barung-Barung Kecamatan Lima Puluh Kabupaten Batu Bara. Pada saat menjalankan pendidikan penulis bertempat tinggal di Jl. Kejaksaan Masjid Jamik No 16, Petisah Tengah Kota Medan.

Jenjang pendidikan penulis diawali pada Sekolah Dasar (SD) di SD Negeri No. 015883 pada tahun 2003 sampai 2008. Selanjutnya penulis masuk ke Madrasah Tsanawiyah Al-jam'iyatul Washliyah (MTS) Desa Guntung dari tahun 2009 sampai 2011 dan Sekolah Al-Qismul'aly Al-jam'iyatul Washliyah (SMA) pada tahun 2012 sampai 2014. Kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara (UIN-SU) pada tahun 2014.

Pada masa pendidikan perkuliahan dari tahun 2014 penulis aktif mengikuti perkuliahan dan kegiatan Mahasiswa yang diadakan oleh Universitas Islam Negeri Sumatera Utara atau Fakultas Syariah dan Hukum.

Medan, 19 Maret 2020

Zainal Abidin

NIM. 24.14.3.016

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. IDENTITAS PRIBADI

Nama : ZAINAL ABIDIN
Tempat, Tanggal Lahir : Air Hitam, 27 Maret 1995
Alamat : Dusun II Desa Barung-Barung, Kecamatan Lima
Puluh, Kabupaten Batu Bara
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Bangsa : Indonesia
Agama : Islam

B. LATAR BELAKANG PENDIDIKAN

No	Pendidikan	Tahun
1	Muamalah (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara)	2014-2018
2	SMA AL-QISMUL'ALY AL- WASHLIYAH	2011-2014
3	MTS AL-WASHLIYAH BATU BARA	2008-2011
4	SD 015883 GUNTUNG BATU BARA	2002-2008