Syaddudz Dzari'ah
Jurnal Hukum Ekonomi Syariah
Vol. V, No. 2, 2026 p-ISSN xxxx-xxxx e-ISSN xxxx-xxxx

# PRAKTIK AKAD IJARAH DALAM TRANSAKSI TOP'UP SALDO E-MONEY: STUDI KASUS DI PERUMAHAN BTN BUMI MAS CIANJUR

**Sahara Dewi[1], Selvi Mariam Navisa[2], Siti Nurfitriah[3], Rizka Husnu Maulana[4]**

[1234] *STAI Nahdlatul Ulama Cianjur*

*E-mail: saharadewi178@gmail.com*

** corresponding author*

*Received: 06 September 2026, Accepted: 09 Obtober 2026, Published: 20 November 2026*

*ABSTRACT*

*The advancement of financial technology has encouraged people to shift from cash transactions to digital payment systems, one of which is through the use of e-money. However, the practice of topping up e-money balances through agents or third parties often raises questions regarding its compliance with sharia principles, particularly the ijarah contract. This study aims to analyze the practice of ijarah contracts in e-money top-up transactions at BTN Bumi Mas Cianjur Housing and assess their conformity with Islamic law provisions. The research method employed is descriptive qualitative with a case study approach, using data collection techniques including observation, in-depth interviews, and documentation of transaction actors at the research site. The findings indicate that the practice of e-money top-up transactions at the location has generally fulfilled the pillars and conditions of the ijarah contract, namely the existence of contracting parties, clearly defined service objects, and agreed-upon compensation. Nevertheless, several aspects still need to be adjusted to ensure full compliance with applicable sharia principles.*

**Keyword:** *Ijarah Contract; E-Money; Sharia-Compliant Digital Transactions*

ABSTRAK

Perkembangan teknologi finansial mendorong masyarakat beralih dari transaksi tunai ke sistem pembayaran digital melalui penggunaan e-money. Meskipun demikian, belum banyak penelitian yang mengkaji praktik top-up saldo e-money secara spesifik dalam perspektif akad ijarah di lingkungan perumahan BTN Bumi Mas Cianjur. Penelitian ini bertujuan menganalisis kesesuaian praktik top-up saldo e-money dengan rukun dan syarat akad ijarah menurut hukum Islam di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus melalui observasi, wawancara mendalam kepada pelaku transaksi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik top'up saldo e-money di lokasi tersebut telah memenuhi unsur-unsur akad ijarah, yakni adanya mu'jir dan musta'jir, objek jasa yang jelas, serta ujrah yang disepakati. Namun, ditemukan ketidak jelasan dalam penyampaian informasi biaya layanan kepada konsummen sehingga berpotensi menimbulkan unsur gharar. Penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik tersebut belum sepenuhnya sesuai syariah dan merekomendasikan transaksi ujrah sebagai syarat kesempurnaan akad.

**Kata Kunci:** Akad Ijarah; E-Money; Transaksi Digital Syariah

**PENDAHULUAN**

Perkembangan teknologi finansial (fintech) yang pesat dalam satu dekade terkhir telah mengubah secara fundamental cara masyarakat melakukan transaksi keuangan sehari-hari. Salah satu produk yang paling masif di gunakan adalah uang elektronik atau e-money, yang kini telah menjadi instrumen pembayaran utama di berbagai lapisan masyarakat, termasuk di lingkungan perumahan. Bank indonesia mencatat volume tranksaksi e-money terus mengalami peningkatan signifikan setiap tahunnya, mencerminkan tingginya ketergantungan masyarakat terhadap sistem pembayaran non-tunai. Di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur, praktik top -up saldo e-money melalui agen atau pihak ketiga telah menjadi kebiasaan yang lazim di lakukan oleh warga, bahkan menjadi salah satu sumber pendapatan tambahan bagi sebagian pelaku usaha di lingkungan tersebut. Fenomena ini menjadi menarik untuk di kaji lebih dalam, mengingat mayoritas penduduk di kawasan perumahan tersebut adalah muslim yang dalam setiap aspek muamalah nya seharusnya berpedoman pada prinsip-prinsip syariah islam.

Dalam perspektif fiqih muamalah, transaksi jasa top-up e-money yang melibatkan penyediaan jasa dan pengguna dengan imbalan tertentu pada dasarnya dapat di kategorikan sebagai akad ijarah, yakni akad sewa-menyewa atau penggunaan jasa dengan ujrah yang disepakati. Oleh karena itu, penting untuk meneliti apakah praktik yang telah berlangsung tersebut telah sesuai dengan ketentuan akad ijarah dalam hukum islam.

Meskipun kajian mengenai e-money dan keuangan digital syariah telah banyak di lakukan oleh para peneliti sebelumya, terdapat kesenjangan pengetahuan yang cukup signifikan dalam literatur yang ada. Sebagian besar penelitian terdahulu hanya membahas e-money secara makro dalam perspektif ekonimi islam, seperti kajian tentang kehalalan uang elektronik secara umum, fatwa DSN-MUI terkait uang elektronik syariah, serta implementasi e-money pada perbankan syariah. Penelitian yang secara khusus menganalisis mekanisme tranksaksi top-up saldo e-money melalui agen pihak ketiga dalam bingkai akad ijarah masih sangat terbatas, terutama yang di kaji pada konteks kehidupan masyarakat di lingkungan perumahan. Selain itu, belum ada penelitian yang secara sfesifik mengidentifikasi fotensi penyimpangan syariah dalam praktik tersebut, khususnya terkait transparansi ujrah dan kemungkinan munculnya unsur gharar dalam proses penetapan biaya layanan top-up yang dilakukan secara informal.

Kesenjangan inilah yang mendorong perlunya penelitian lapangan yang lebih mendalam dan kontekstual guna mengisi kekosonga kajian tersebut, sekaligus memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan literatur fiqih muamalah kontemporer yang berkaitan dengan transaksi digital.

Berdasarkan latar belakang dan kesenjangan penelitian yang telah diuraikan, penelitian ini secara khusus bertujuan untuk menjawab dua rumusan masalah pokok. Pertama bagaimana mekanisme praktik top-up saldo e-money yang berlangsung di perumah BTN Bumi Mas Cianjur di tinjau dari unsur-unsur akad ijarah, meliputi keberadaan pihak yang berakad (mu'jir dan musta'jir) objek jasa (manfa'ah), serta imbalan jasa

ujrah yang di sepakati? Kedua, apakah praktik top-up saldo e-money tersebut telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah secara sempurna sebagaimana di atur dalam ketentuan fiqih muamamalah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majlis Ulama Indonesia (DSN-MUI), ataukah terdapat aspek aspek tertentu yang belum sesuai dan perlu di perbaiki? Dengan menjawab kedua rumusan masalah ini, penelitian di harapkan memberikan gambaran yang komprehensif dan faktual mengenai praktik transaksi digital dalam kehidupan masyarakat muslim sehari-hari, serta menjadi rujukan bagi upaya perbaikan praktik muamalah yang lebih sesuai dengan nilai-nilai islam. Penelitian ini di bangun atas hipotesis bahwa praktik top-up saldo e-money yang berlangsung di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur secara stuktrual telah memenuhi rukun akad ijarah, namun belum sepenuhnya memenuhi syarat syahnya akad secara sempurna. Asumsi ini di dasarkan pada kenyataan bahwa transaksi tup-up e-money melalui agen umumnya berlangsung secara informal dan tidak tertandarisasi, sehingga berfrotensi mengandung unsur gharar akibat ketidakjelasan informasi mengenai besaran ujrah atau biaya layanan yang di kenakan kepada konsumen. Selain itu, penelitian ini juga berasumsi bahwa sebagian besar pelaku tranksaksi, baik penyedia jasa maupun penggun, belum memiliki pemahaman yang memadai mengenai konsep akad ijarah dan persyaratan syahnya dalam perspektif hukum islam. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bersifat evaluatif terhadap praktik yang ada, tetapi juga bersifat edukatif dalam rangka meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya bertransaksi sesuai prinsip syariah dalam era ekonomi digital yang terus berkembang.

## LITERATURE REVIEW

Kajian mengenai uang elektronik (e-money) dalam perspektif ekonomi islam telah mendapat perhatian yang cukup besar dari para peneliti dalam beberapa tahun terakhir. Muh. Solihin dan Muhammad Yaasiin Raya (2021)[1] Membahas mekanisme e-money berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/6/PBI/2018 dan perspektif hukum Islam. Hasilnya menunjukkan bahwa e-money diperbolehkan dalam Islam selama sesuai dengan prinsip syariah dan biaya layanannya disampaikan secara transparan kepada pengguna. Senada dengan hal tersebut, Inud Danis dan Ana Santika (2024)[2] Mengkaji uang elektronik syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui studi kepustakaan. Hasilnya menunjukkan bahwa e-money diakui sebagai alat pembayaran yang sah menurut syariah, sehingga dapat digunakan oleh lembaga keuangan dan masyarakat. Fatwa tersebut juga dinilai relevan dalam menyesuaikan perkembangan sistem pembayaran digital yang terus berkembang. Adapun Karima Nur Azizah dan Andriati Azizah Syafitri (2022)[3] Bertujuan menganalisis pengaruh literasi keuangan syariah dan persepsi kepatuhan syariah terhadap minat masyarakat menjadi nasabah bank syariah. Dengan metode kuantitatif

[1]Muh Solihin and Muhammad Yaasiin Raya, "Kedudukan E-Money Sebagai Alat Pembayaran Dalam Perspektif Hukum Islam" 3 (2021): 106–25.

[2]Inud Danis Ikhwan Meranti and Ana Santika, "Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor : 116 / DSN-MUI / IX / 2017 Tentang Uang" 6, no. 1 (2024): 55–67.

[3]Karima Nur Azizah and Andriati Azizah Syafitri, "Pengaruh Literasi Keuangan Syariah Dan Persepsi Kepatuhan Syariah Masyarakat Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang Terhadap Minat Menjadi Nasabah Pada Bank Syariah" 1, no. 2 (2022): 65–77.

melalui penyebaran kuesioner, hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua faktor tersebut berpengaruh signifikan terhadap minat masyarakat untuk menjadi nasabah bank syariah. Dari beberapa penelitian tersebut terlihat bahwa kajian yang ada masih berkutap pada aspek makro legalitas e-money dalam islam, dan belum menyentuh mekanisme transaksi mikro seperti praktik top-up saldo melalui agen pihak keriga yang terjadi di lingkungan masyarakat sehari-hari.

Dari sisi kajian akad ijarah, beberapa peneliti telah mengkajinya dalam berbagai konteks transaksi modern. Nadhira Wahyu Adityarani dan Lanang Sakti (2020)[4] Mengkaji penerapan akad ijarah dalam ekonomi syariah di Indonesia dengan metode hukum normatif. Hasilnya menunjukkan bahwa akad ijarah tidak hanya digunakan dalam perbankan syariah, tetapi juga berkembang di pasar modal syariah melalui berbagai inovasi, seperti ijarah muntahiyah bit tamlik, sukuk ijarah, dan sukuk ijarah SBSN. Sementara itu, Said Atabik, Muhammad Ghozali, Amir Reza Kusuma (2022)[5] Mengkaji transaksi digital pada layanan Go-Mart yang menggunakan akad ijarah, qardh, dan wakalah bil ujrah. Tujuannya untuk menilai kesesuaiannya dengan prinsip fikih muamalah dan syariah Islam.

Lebih lanjut Muhammad Ihsan H.M. Baso, Achmad Abubakar, Halimah Basri (2023)[6] Mengkaji e-money dari perspektif maqashid syariah dan akad yang digunakan dalam transaksinya. Dengan metode studi kepustakaan, hasil penelitian menunjukkan bahwa e-money telah menjadi alat transaksi modern yang sejalan dengan prinsip Al-Qur'an dan maqashid syariah, sehingga layak digunakan dalam transaksi keuangan syariah. Andika Wijaya dan Nurul Maulida (2022)[7] Membahas penerapan akad ijarah di perbankan syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Tujuannya adalah menilai kesesuaian praktik akad ijarah dengan ketentuan syariah serta mengidentifikasi permasalahan yang muncul dalam pelaksanaannya.

Penelitian-penelitian tersebut memberikan pondasi teoris yang kuat, namun semuanya mengkaji akad ijarah dalam konteks platfrom digital bersekala besar dan belum ada yang mengkajinya dalam konteks transaksi informal di tingkat komunitas perumahan seperti yang menjadi fokus penelitian ini.

Secara teoritis, penelitian ini berpijak pada dua kerangka konseptual utama, yakni teori akad dalam fiqih muamalah dan konteks maqashid syariah dalam transaksi ekonomi islam. Dalam fiqih muamalah klasik yang di kembangkan oleh para ulama seperti Ibn

[4]Nadhira Wahyu Adityarani and Lanang Sakti, "Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia," no. September (2020).

[5]Said Atabik, Muhammad Ghozali, and Amir Reza Kusuma, "Analisis Penerapan Akad Wakalah Bil-Ujrah Pada Layanan Go-Mart ( Studi Analisis )" 8, no. 03 (2022): 3317–22.

[6]Muhammad Ihsan Baso, Achmad Abubakar, and Halimah Basri, "El-Jizya : Jurnal Ekonomi Islam ISSN : 2579-6208 ( Online ) Uang Elektronik ( E-Money ) Dalam Perspektif Maqashid Syariah" 11 (2023): 139–56.

[7]Andika Wijaya and Nurul Maulida, "Implementasi Fatwa MUI Dalam Akad Ijarah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia" 01, no. 01 (2022).

Qudamah[8] dan Al-Kasani[9], akad ijarah di definisikan sebadai akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran upah atau sewa tanpa di ikuti pemindahan kepemilikan. Akad ini memiliki empat rukun pokok yang harus terpenuhi, yaitu;

1. 'Aqidain atau dua pihak yang berakad, yakni mu'jir sebagai penyedia jasa dan musta'jir sebgai pengguna jasa;
2. Ma'qud 'alaih atau objek jasa berupa manfaat jasa yang jelas dan dapat di serahterimakan;
3. Ujrah atau imbalan jasa yang di sepakati secara transparan; serta
4. Shigat atau ijab dan kabul yang menunjukan kesepakatan kedua belah pihak.

Dalam konteks transaksi top-up e-money, agen top-up berperan sebgai mu'jir yang menyediakan jasa pengisian saldo, sedangkan pengguna berperan sebagai musta'jir yang membayar ujrah berupa selisih hatga atau biaya layanan. Adapun konsep maqashid syariah, sebagaimana di kembangkan oleh Al-Syatibi[10] dan di perbarui oleh Jasser Auda[11] dan diperbarui lagi oleh Syarifuddin (2021)[12] Menjelaskan bahwa konsep maqashid syariah menurut Jasser Auda bertujuan mewujudkan kemaslahatan dan mencegah kemudaratan. Auda mengembangkan maqashid dengan pendekatan sistem yang lebih terbuka, dinamis, dan berorientasi pada pembangunan serta hak asasi manusia, tidak hanya pada perlindungan dan penjagaan sebagaimana konsep klasik.

Meskipun literatur yang ada telah memberikan kontribusi penting dalam membangun pemahaman tentang e-money syariah dan akad ijarah dalam transaksi digital, terdapat beberapa kekurangan mendasar yang belum berhasil di atasi oleh peneliti sebelumnya. Pertama, hampir seluruh penelitian terdahulu di lakukan dengan pendekatan normatif-doktrinal yang hanya mengandalkan analisis teks fatwa dan regulasi, tanpa melakukan verifikasi lapangan terhadap praktik yang sesungguhnya terjadi di masyarakat. Kedua, belum ada penelitian yang secara spesifik mengkaji tranksaksi top-up e-money melalui agen informal di lingkungan perumahan, padahal justru di sinilah transaksi paling sering terjadi dan paling rentan terhadap penyimpangan syariah. Ketiga, aspek sosiologis berupa tingkat pemahaman pelaku transaksi terhadap konsep akad ijarah belum pernah di eksplorasi secara mendalam, sehingga rekomendasi yang di hasilkan penelitian sebelumya cenderung bersifat normatif dan kurang aplikatif. Keempat, tidak ada penelitian yang mengintegrasikan analisis rukun akad ijarah dengan konsep maqashid syariah secara bersamaan dalam suatu kerangka analisis yang komprehensif

Penelitian ini hadir untuk mengisi keempat celah tersebut dengan menggunakan pendekatan kualitatif berbasis studi kasus yang memungkinkan eksplorasi mendalam

[8]Ibnu Qudamah et al., *Terjemahan Al-Mughni Ibnu Qudamah*, 1st ed. (Beirut: Dar al-Fikr, 2024).

[9]Alaudin Abu Bakr bin Mas'ud. Mahmud Muhammad Tamir Al-Kasani, *Bada'i Al-Sana'i Fi Tartib Al-Shara'i*, 2nd ed. (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2026).

[10]Moh. Fathurrozi, "Abul Qasim Asy-Syatibi : Perjalanan Ilmiah , Karya , Dan Karamahnya," 2020, 1–8.

[11]Jasser Auda, *Maqasid Al-Shariah: A Beginner's Guide*, 2021.

[12]Syarifuddin, "Maqashid Syari'ah Jasser Auda: Sebuah Sistem PendekatanDalam Hukum Islam Kontemporer" 17, no. 1 (2021): 27–42.

terhadap realitas transaksi di lapangan, sehingga posisi penelitian ini secara tegas berbeda dan melengkapi penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya.

**METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan kualitatif yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman mendalam mengenai praktik akad ijarah dalam transaksi top-up saldo e-money di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur. Pendekatan kualitatif di pilih karena penelitian ini berupa mengeksplorasi fenomena sosial-keagamaan yang bersifat kontekstual dan tidak dapat di ukur secara numerik, melainkan harus di pahami melaui interpretasi terhadap makna, persepsi, dan perilaku para pelaku transaksi di lapangan. Jenis penelitian yang di gunakan adalah studi kasus (case study), sebagaimana di kembangkan oleh Creswell (2018)[13], yang memungkinkan peneliti untuk melakukan investigasi secara intensif dan holistik terhadap suatu fenomena spesifik dalam bats konteks tertentu, yakni lingkungan Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur sebagai lokus penelitian.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer di peroleh langsung dari lapangan melalui interaksi dengan subjek penelitian, yang meliputi agen penyedia lapangan layanan top-up e-money, pengguna jasa top-up, dan tokoh masyarakat setempat yang memahami praktik muamalah di lingkungan perumahan tersebut. Pemilihan informan di lakukan secara purposive sampling, yakni dengan informan yang di anggap paling relevan dan memiliki pengentahuan memadai terkait fokus penelitian. Data sekunder di peroleh dari berbagai sumber dokumentasi, meliputi fatwa DSN-MUI/IX/2017[14] tentang uang elektronik syariah, regulasi Bank Indonesia terkait uang elektronik, kitab-kitab fiqih muamalah, serta jurnal jurnal ilmiah dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik kajian.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan tiga teknik utama yang saling melengkapi. Pertama, observasi partisipatif, yakni penelitian mengamati secara langsung proses transaksi top-up saldo e-money yang berlangsung di lokasi penelitian untuk mendapatkan gambaran nyata mengenai mekanisme akad yang terjadi. Kedua, wawancara mendalam (in-depth interview) dilakukan secara resmi-terstuktur kepada para informan terpilih guna menggali informasi mengenai pemahaman, motifasi, dan praktik transaksi mereka secara lebih komprehensif. Ketiga, dokumentasi di lakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis dokumen-dokumen pendukung yang berkaitan dengan regulasi, fatwa, dan referensi ilmiah yang relevan. Ketiga teknik pengumpulan data ini di terapkan secara simultan dan berkesinambungan guna memastikan kelengkapan dan keabsahan data yang di peroleh dari lapangan.

[13]John W Creswell and Cheryl N Poth, *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches*, 4th ed. (Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, 2018).

[14]Maruf Amin, Anwar Abbas, and Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, "Fatwa DSN-MUI Nomor 116/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Uang Elektronik Syariah" (Jakarta: Majelis Ulama Indonesia, 2017).

Teknik analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini mengacu pada model analisis interaktif Andrea J. Bingham[15], yang terdiri dari empat tahapan, yaitu;

1. Pengumpulan data (data collection), yakni menghimpun seluruh data primer dan sekunder yang di peroleh dari lapangan maupun studi pustaka;
2. Kondensasi data (data condensation), yakni memilah, memfokuskan, dan menyederhanakan data mentah menjadi informasi yang relevan dengan fokus penelitian;
3. Penyajian data (data display), yakni menyusun data yang telah di kondensasi ke dalam bentuk narasi deskriptif, tabel, atau matriks yang memudahkan penarikan kesimpulan; serta
4. Penarikan kesimpulan dan verifikasi (conclusion drawing and verification), yakni menyimpulkan temuan penelitian berdasarkan data yang telah di analisis dan memverifikasinya melalui triangulasi sumber dan teknik.

Triangulasi di lakukan dengan membandingkan hasil observasi, wawancara dan dokumentasi untuk memastikan validitas dan keabsahan temuan penelitian secara keseluruhan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Penelitian

Berdasarkan observasi lapangan, wawancara mendalam, dan dokumentasi yang dilakukan di perumahan BTN Bumi Mas Cianjur di peroleh temuan empiris mengenai mekanisme praktik top-up saldo e-money yang berlangsung di lokasi penelitian. Terdapat lima agen penyedia layanan top-up e-money yang beroprasi secara aktif di lingkungan perumahan tersebut, dengan jenis e-money yang dilayani meliputi GoPay, OVO, Dana, Shopeepay, Link aja, dan lain-lain. Seluruh transaksi berlangsung secara informal, dalam arti tidak terdapat perjanjian tertulis antara agen dan pengguna dan akad hanya dilakukan secara lisan bahkan sebagian besar hanya melalui kebiasaan (urf) yang telah berlangsung lama diantara warga perumahan. Hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa mekanisme transaksi top-up e-money dilokasi penelitian berlangsung dalam tiga tahap. Tahap pertama adalah permintaan, dimana pengguna mendatangi agen dan menyebutkan nominal top-up yang diinginkan beserta jenis e-money yang digunakan. Tahap kedua dalam adalah eksekusi, dimana agen melakukan pengisian saldo melalui aplikasi atau rekening agennya keakun e-money pengguna. Tahap ketiga adalah pembayaran, dimana pengguna menyerahkan sejumlah uang tunai kepada agen yang mencakup nominal top-up di tambah biaya layanan. Temuan kritis yang di peroleh dari lapangan adalah bahwa biaya layanan (ujrah) tidak selalu di komunikasikan secara transparan kepada pengguna sebelum transaksi di lakukan, sebagaimana di tunjukkan pada tabel berikut:

[15]Andrea J Bingham, "From Data Management to Actionable Findings : A Five-Phase Process of Qualitative Data Analysis" 22 (2023): 1–11, https://doi.org/10.1177/16094069231183620.

Tabel 1. Praktik Transparansi Ujrah oleh Agen Top-Up E-Money di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur

| No | Nama Agen | Jenis E-Money | Biaya Layanan | Informasi kepada Penguuna | Kategori Transparansi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Agen A | GoPay, Dana, Bank BRI | Rp3.000-Rp5.000 | Tidak diinformasikan | Tidak transparan |
| 2 | Agen B | OVO, ShopeePay, Bank BCA | Rp3.500-Rp5.500 | Diinformasikan jika ditanya | Kurang transparan |
| 3 | Agen C | GoPay, LinkAja, BJB Syariah | Rp3.000-Rp5.000 | Selalu diinformasikan | Transparan |
| 4 | Agen D | Dana, OVO, GoPay | Rp3.500-Rp5.000 | Tidak diinformasikan | Tidak transparan |
| 5 | Agen E | Semua jenis | Rp3.000-Rp5.000 | Diinformasikan jika ditanya | Kurang transparan |

Sumber: Data Primer Hasil Wawancara dan Observasi Lapangan, 2026

Tabel 2. Pemenuhan Rukun Akad Ijarah dalam Praktik Top-Up E-Money di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur

| No | Rukun Akad Ijarah | Indikator | Terpenuhi | Keterangan |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Aqida'in (Dua Pihak Berakad) | Mu'jir (agen)dan Musta'jir (pengguna) | Terpenuhi | Kedua pihak hadir dan cakap hukum |
| 2 | Ma'qad'alaih (Objek Akad) | Jasa Top-Up saldo E-Money yang jelas | Terpenuhi | Objek biasa terindentifikasi dengan jelas |
| 3 | Ujrah (Imbalan Jasa) | Kejelasan dan Transparansi biaya layanan | Tidak terpenuhi | 4 dari 5 agen tidak transparan |
| 4 | Shighat (Ijab Qabul) | Kesepakatan lisan antara dua pihak | Terpenuhi sebagian | Dilakukan secara implisit tanpa kejelasan. |

Sumber: Data Primer Hasil Observasi dan Wawancara Lapangan, 2026

Tabel 3. Tingkat Pemahaman Pelaku Transaksi terhadap Konsep Akad Ijarah

| No | Ketegori Informan | Jumlah | Paham Akad Ijarah | Tidak Paham | Presentase Pemahaman |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Agen Top-Up | 5 | 1 | 4 | 20% |
| 2 | Pengguna Jasa | 20 | 3 | 17 | 15% |
| 3 | Tokoh Masyarakat | 3 | 3 | 0 | 100% |
| | Total | 28 | 7 | 21 | 25% |

Sumber: Data Primer Hasil Wawancara Lapangan, 2026

Berdasarkan ketiga tabel di atas, di peroleh temuan utama penelitian sebagai berikut. Pertama, dari empat rukun akad ijarah yang harus terpenuhi, hanya dua rukun yang terpenuhi secara sempurna, yakni keberadaan 'aqidain dan kejelasan ma'qud'alaih. Rukun ujrah tidak terpenuhi secara sempurna karena 80% agen tidak menginformasikan besaran biaya layanan secara transparan kepada pengguna sebelum transaksi dilakukan. Rukun shigat hanya terpenuhi sebagian karena ijab dan kabul berlangsung secara implisit tanpa kejelasan mengenai seluruh komponen akad. Kedua, tingkat pemahaman pelaku transaksi terhadap konsep akad ijarah sangat rendah, yakni

hanya 25% dari total informan yang memahami konsep tersebut, sehingga mayoritas transaksi berlangsung semata-mata atas dasar kebiasaan tanpa kesadaran syariah yang memadai. Ketiga, ketidaktransparan ujrah yang di temukan pada 80% agen berpotensi menimbulkan unsur gharar dalam akad, yang dalam hukum islam dapat merusak keabsahan transaksi secara keseluruhan.

**Pembahasan**

Temuan peneliti ini secara tegas mengkonfirmasi hipotesis awal yang di ajukan, yakni bahwa praktik top-up saldo e-money di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur secara struktual telah memenuhi sebagian rukun akad ijarah, namun belum sepenuhnya memenuhi syarat syahnya akad secara sempurna. Analisis terhadap temuan lapangan menunjukkan bahwa ketidaksempurnaan akad berpusat pada dua persoalan mendasar, yaitu ketidaktransparan ujrah dan lemahnya shigat akad, yang keduanya bermuara pada rendahnya literasi syariah para pelaku transaksi.

Dari perspektif fiqih muamalah, ketidaktransparan ujrah yang di temukan pada 80% agen merupakan persoalan yang serius. Ibnu Qudamah dalam Al-Mughni menegaskan bahwa kejelasan ujrah dapat menjerumuskan akad ke dalam kategori gharar yang di haramkan.

Temuan ini mempertegas dan sekaligus berbeda dari penelitian Saifuddin, dan Eva Wildani Febrianti (2025)[16] yang menemukan potensi gharar dalam platfrom marketplace digital bersekala besar. Jika penelitian tersebut mengidentifikasi gharar pada level kebijakan platfrom yang terstuktur, maka penelitian ini justru menemukan gharar pada level transaksi informal antar individu di tingkat komunitas, yang selama ini luput dari perhatian peneliti. Ini merupakan kebaruan (novelty) yang secara tegas memposisikan penelitian berbeda dari seluruh literatur yang ada.

Rendahnya tingkat pemahaman pelaku transaksi terhadap akad ijarah, yakni hanya 25% dari total informan, menjelaskan mengapa penyimpangan syariah ini dapat berlangsung dalam waktu yang lama tanpa adanya kesadaran untuk memperbaikinya. Temuan ini sejalan dengan Nanda Ristiana dan Emy Widyastuti (2022)[17] yang menyimpulkan bahwa persepsi kemudahan, kemanfaatan, dan kepercayaan meningkatkan minat mahasiswa menggunakan e-banking syariah. Kepercayaan juga memediasi pengaruh kemudahan, tetapi tidak pengaruh kemanfaatan. Namun penelitian ini memperdalam temuan tersebut dengan membuktikan secara empiris bahwa rendahnya literasi tidak hanya terjadi pada pengguna, tetapi juga pada agen sebagai penyedia jasa, dimana 80% agen tidak memahami konsep akad ijarah sama sekali. Hal ini menunjukkan bahwa persoalan kepatuhan syariah dalam transaksi e-money bukan semata-mata persoalan regulasi, melainkan juga persoalan edukasi dan pemberdayaan masyarakat yang harus ditangani secara komprehensif

[16]Saifuddin and Eva Wildani Febrianti, "Gharar Dalam Transaksi Online : Analisis Akad Jual Beli Pada Marketplace Digital" 4, no. 2 (2025): 178–84.

[17]Nanda Ristiana and Emy Widyastuti, "Analisis Pengaruh Literasi Keuangan Digital Terhadap Minat Mahasiswa Dalam Penggunaan Layanan E-Banking" 7, no. 30 (2022): 425–44.

Dalam kerangka maqashid syariah, praktik yang di temukan di lapangan belum sepenuhnya mewujudkan tujuan perlindungan harta (hifzh-mal) yang menjadi salah satu maqashid utama dalam muamalah. Ketidaktransparan ujrah yang terjadi secara sistematis merupakan bentuk ketidakadilan transaksi yang bertentangan dengan prinsip saling ridha (an-taradhin) sebagai fondasi seluruh transaksi muamalah dalam islam. Oleh karena itu, perbaikan top-up e-money di lingkungan perumahan tidak cukup hanya di lakukan melalui pendekatan normatif berupa penegakan aturan, tetapi harus di sertaidengan pendekatan edukatifberupa peningkatan literasi syariah secara berkelanjutan kepada seluruh pelaku transaksi di tingkat komunitas.

**SIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah di uraikan, dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut. Pertama, mekanisme praktik tup-up saldo e-money di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur berlangsung secara informal melalui tiga tahap, yakni permintaaa, eksekusi, dan pembayaran, di mana agen berperan sebagai mu'jir dan pengguna berperan sebagai musta'jir dalam kerangka akad ijarah. Kedua, dari empat rukun akad ijarah yang harus terpenuhi, hanya dua rukun yang terpenuhi secara sempurna, yaitu keberadaan 'aqidain dan kejelasan ma'qud'alaih. Adapun rukun ujrah tidak terpenuhi secara sempurna karena 80% agen tidak menginformasikan besaran biaya layanan secara transparan kepada pengguna, sehingga berpotensi menimbulkan unsur gharar yang dapat merusak keabsahan akad.

Rukun shigat hanya terpenuhi sebagian karena ijab dan qabul berlangsung secara implisit tanpa kejelasan mengenai seluruh kompenen akad. Ketiga tingkat pemahaman pelaku transaksi terhadap konsep akad ijarah sangant rendah, yakni hanya 25% dari total informan yang memahami konsep tersebut, yang menjadi faktor utama mengapa penyimpangan syariah ini dapat berlangsung lama tanpa di sadari.

Dengan demikian, penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik tup-up saldo e-money di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah, khususnya dalam aspek transparansi ujrah dan kesempurnaaan shigat akad, sehingga di perlukan upaya perbaikan yang sistematis dan komprehensif agar praktik tersebut dapat memenuhi seluruh rukun dan syarat akad ijarah secara sempurna sebagaimana di atur dalam ketentuan fiqih muamalah dan fatwa DSN-MUI.

**REKOMENDASI**

Berdasarkan kesimpulan penelitian di atas, di ajukan beberapa rekomendasi sebagai berikut. Pertama, bagi para agen penyedia layanan top-up e-money di Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur, di rekomendasikan untuk menerapkan transparansi ujrah secarakonsisten dengan cara menginformasikan besaran biaya layanan kepada setiap pengguna sebelum transaksi di lakukan, baik secara lisan maupun melkalui papan informasi yang di pasang di tempat usaha. Langkah ini merupakan syarat minimum yang harus di penuhi agar akadd ijarah yang terjadi syah secara syariah dan terbebas dari unsur gharar.

Kedua, bagi pengelola Perumahan BTN Bumi Mas Cianjur dan tokoh masyarakat setempat, di rekomendasikan untuk menyelenggarakan program edukasi dan sosialisasi literasi keuangan syariah secara berkala kepada seluruh warga, khususnya yang terlibat dalam kegiatan transaksi digital. Program ini dapat di temukan melalui forum pengajian, pertemuan warga, atau media informasi digital komunitas dengan menggandeng lembaga-lembaga terkait seperti Majelis Ulama Indonesia (MUI) tingkat kecamatan atau lembaga keuangan syariah setempat.

Ketiga, bagi otoritas jasa keuangan (OJK) dan Bank Indonesia di rekomendasikan untuk memperkuat regulasi terkait standar transparansi biaya layanan bagi agen top-up e-money di tingkat komunitas, termasuk mewajibkan pencantuman informasi biaya layanan secara jelas dan mudah di pahami oleh konsumen. Regulasi ini perlu di sertai dengan mekanisme pengawasan yang menjangkau agen agen informal di tingkat perumahan dan komunitas yang selama ini belum tersentuh oleh sistem pengawasan yang ada.

Keempat, bagi Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), di rekomendasikan untuk menerbitkan panduan teknis yang lebih operasional mengenai implementasi akad ijarah dalam transaksi top-up e-money melalui ageen pihak ketiga, sehingga masyarakat memiliki pedoman yang jelas dan mudah di terapkan pada kehidupan sehari hari. Panduan tersebut sebaiknya di susun dalam bahasa yang sederhana dan di sebarluaskan hingga ketingkat komunitas terkecil.

Kelima, bagi peneliti selanjutnya, di rekomendasikan untuk memperluas cukupan penelitian ini dengan menggunakan sampel yang lebih besar dan lokasi yang beragam, misalnya membandingkan praktik top-up saldo e-money di berbagai jenis komunitas muslim seperti pesantren, kawasan perdagangan, atau perkampungan tradisional. Selain itu, penelitian lanjutan dapat mengkaji aspek-aspek yang belum terjangkau oleh peneliti ini, seperti dampak ketidakpatuhan syariah terhadap kepercayaan konsumen muslim dalam penggunaan e-money, atau pengembangan model akad ijarah digital yang lebih sesuai dengan perkembangan terknologi finansial kontemporer.

**REFERENSI**

ADDIN Mendeley Bibliography CSL_BIBLIOGRAPHYAdityarani, Nadhira Wahyu, and Lanang Sakti. "Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia," no. September (2020).

Al-Kasani, Alaudin Abu Bakr bin Mas'ud. Mahmud Muhammad Tamir. *Bada'i Al-Sana'i Fi Tartib Al-Shara'i*. 2nd ed. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2026.

Amin, Maruf, Anwar Abbas, and Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. "Fatwa DSN-MUI Nomor 116/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Uang Elektronik Syariah." Jakarta: Majelis Ulama Indonesia, 2017.

Atabik, Said, Muhammad Ghozali, and Amir Reza Kusuma. "Analisis Penerapan Akad Wakalah Bil-Ujrah Pada Layanan Go-Mart ( Studi Analisis )" 8, no. 03 (2022): 3317–22.

Auda, Jasser. *Maqasid Al-Shariah: A Beginner's Guide*, 2021.

Azizah, Karima Nur, and Andriati Azizah Syafitri. "Pengaruh Literasi Keuangan Syariah Dan Persepsi Kepatuhan Syariah Masyarakat Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang Terhadap Minat Menjadi Nasabah Pada Bank Syariah" 1, no. 2 (2022): 65–77.

Baso, Muhammad Ihsan, Achmad Abubakar, and Halimah Basri. "El-Jizya : Jurnal Ekonomi Islam ISSN : 2579-6208 ( Online ) Uang Elektronik ( E-Money ) Dalam Perspektif Maqashid Syariah" 11 (2023): 139–56.

Bingham, Andrea J. "From Data Management to Actionable Findings : A Five-Phase Process of Qualitative Data Analysis" 22 (2023): 1–11. https://doi.org/10.1177/16094069231183620.

Creswell, John W, and Cheryl N Poth. *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches*. 4th ed. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, 2018.

Fathurrozi, Moh. "Abul Qasim Asy-Syatibi : Perjalanan Ilmiah , Karya , Dan Karamahnya," 2020, 1–8.

Meranti, Inud Danis Ikhwan, and Ana Santika. "Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor : 116 / DSN-MUI / IX / 2017 Tentang Uang" 6, no. 1 (2024): 55–67.

Qudamah, Ibnu, Muhammad Syarafuddin Khathab, Sayyid Muhammad Sayyid, and Sayyid Ibrahim Shadiq. *Terjemahan Al-Mughni Ibnu Qudamah*. 1st ed. Beirut: Dar al-Fikr, 2024.

Ristiana, Nanda, and Emy Widyastuti. "Analisis Pengaruh Literasi Keuangan Digital Terhadap Minat Mahasiswa Dalam Penggunaan Layanan E-Banking" 7, no. 30 (2022): 425–44.

Saifuddin, and Eva Wildani Febrianti. "Gharar Dalam Transaksi Online : Analisis Akad Jual Beli Pada Marketplace Digital" 4, no. 2 (2025): 178–84.

Solihin, Muh, and Muhammad Yaasiin Raya. "Kedudukan E-Money Sebagai Alat Pembayaran Dalam Perspektif Hukum Islam" 3 (2021): 106–25.

Syarifuddin. "Maqashid Syari'ah Jasser Auda: Sebuah Sistem PendekatanDalam Hukum Islam Kontemporer" 17, no. 1 (2021): 27–42.

Wijaya, Andika, and Nurul Maulida. "Implementasi Fatwa MUI Dalam Akad Ijarah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia" 01, no. 01 (2022).