

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Untuk membangun tatanan kehidupan yang kompleks, konsep hukum yang dikenal sebagai fiqh muamalah mengatur hubungan antarmanusia yang di dalamnya muncul hubungan timbal balik antara hak dan kewajiban. Hubungan sosial yang mengarah pada ikatan antarmanusia ini. Sebab, pada hakikatnya, manusia dilahirkan tanpa pertahanan dan bergantung pada orang lain untuk memenuhi kebutuhan dasarnya¹

Allah SWT telah menegaskan bahwa akad ijarah adalah sah. Hukum Islam mengamanatkan dan membolehkan akad ijarah berdasarkan berbagai sumber, antara lain Al-Quran, Sunnah, dan konsensus ulama. Akad sewa menewa memiliki dasar hukum, yaitu: Firman Allah SWT. dalam surat Al-Ma'idah (5) ayat 2 yang berbunyi :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

*Artinya : Tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah sangat berat siksaan-Nya. (QS. Al-Ma'idah:2)*²

¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Prenada Media Group, 2012), h. 3

² <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/5?from=1&to=120>

Diantara berbagai aspek kerja sama dan interaksi antar manusia, pemanfaatan lahan milik perorangan memiliki peranan yang sangat penting dalam meningkatkan kesejahteraan hidup tanpa perlu melakukan pembelian barang, terutama ketika dana terbatas. contohnya, pengelolaah lahan pribadi dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan, seperti pertanian atau usaha kecil.

Lahan sangat penting bagi kehidupan sebagaimana yang kita ketahui. Pengelolaan penggunaan dan kualitas lahan yang efektif memiliki dampak besar terhadap keberhasilan atau keruntuhan peradaban. Dimungkinkan untuk menghasilkan makanan, pakan, pakaian, perumahan, dan bioenergi yang menopang keberadaan manusia dengan menggunakan lahan untuk keperluan pertanian. Jika orang dapat mengelola properti yang mereka miliki sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka mereka akan merasa cukup.³ Dalam hal mengelola lahan pertanian, Pemilik lahan memiliki pilihan untuk mengerjakannya sendiri atau mencari bantuan dari orang lain yang dianggap cocok untuk tugas tersebut.

Sering kali, pemilik lahan menyewakan lahan mereka karena mereka kekurangan uang atau tidak dapat terus bekerja dan merawatnya. Pemilik hanya menyewakan lahan mereka; mereka tidak menyediakan pupuk atau benih. Ini menunjukkan bahwa pemilik lahan memberikan petani hak penuh

³ Muhajir Utomo, *Ilmu Tanah: Dasar-Dasar dan Pengelolaan*. (Jakarta: Kencana, 2016), h. 1

untuk memanfaatkan lahan mereka. Oleh karena itu, hingga akhir masa sewa, penyewa memiliki hak pengelolaan penuh atas lahan tersebut, termasuk menanam benih, merawatnya, dan memanennya.

Di Kampung Jangkar, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lahan dilakukan dengan cara menyerahkan lahan kosong kepada penyewa yang kemudian membangun warung di atasnya. Pemilik lahan menyediakan fasilitas listrik dan air, sementara penyewa hanya diwajibkan membayar biaya tambahan untuk fasilitas tersebut. Perjanjian ini dilakukan secara lisan, dengan pembayaran sewa dilakukan setiap tiga bulan sekali.

Masalah utama yang sering timbul adalah keterlambatan pembayaran sewa serta ketidakpatuhan penyewa dalam membayar biaya tambahan untuk listrik dan air, karena penyewa memilih untuk tidak menggunakan fasilitas tersebut. Hal ini bertentangan dengan kesepakatan awal dan menimbulkan ketidakpastian hukum.

Selain itu, perjanjian sewa-menyewa ini tidak membahas jangka waktu pada saat perjanjian, yang mengakibatkan ketidakjelasan mengenai durasi sewa dan hak serta kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji dan merumuskan kembali perjanjian sewa-menyewa ini dengan dokumentasi tertulis yang jelas agar menghindari potensi sengketa dan memastikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan paparan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan yang diterapkan di kampung Jangkar, apakah sudah sesuai dengan ketentuan hukum ekonomi Syariah yang berlaku atau belum, dengan mengangkat judul penelitian. “ANALISIS SEWA LAHAN BERDASARKAN PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI NO.112/DSN-MUI/IX/2017 TENTANG AKAD IJARAH (Studi Kasus di Kampung Jangkar Kecamatan Ciwandan Cilegon)”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Praktik Sewa Lahan di Kampung Jangkar Kecamatan Ciwandan Cilegon?
2. Bagaimana Sewa Lahan di Kampung Jangkar Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon berdasarkan Perspektif Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah?

C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah analisis terhadap perjanjian sewa menyewa lahan yang dilakukan di Kampung Jangkar, khususnya menilai kesesuaian perjanjian tersebut berdasarkan Perspektif Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah. Penelitian ini akan mengidentifikasi aspek-aspek dalam perjanjian yang mematuhi atau melanggar ketentuan tersebut.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai praktik perjanjian sewa menyewa lahan di Kampung Jangkar Kecamatan Ciwandan Cilegon.
2. Untuk mengetahui bagaimana perjanjian sewa menyewa lahan di Kampung Jangkar Kecamatan Ciwandan Cilegon, diatur berdasarkan Perspektif Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah.

E. Manfaat Penelitian

1. **Akademis:** Memberikan kontribusi terhadap kajian hukum ekonomi syariah, khususnya dalam konteks perjanjian sewa menyewa lahan.
2. **Praktis:** Memberikan arahan kepada semua pihak yang terlibat dalam pengaturan sewa lahan untuk memastikan kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah.
3. **Sosial:** Meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai praktik sewa menyewa lahan yang sesuai dengan hukum syariah.

F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

1. Iman Suryaman, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Tahun 2018 dengan judul "Analisis Hukum Islam Mengenai Praktek Penyewaan Lahan Pertanian Dengan Sistem Emplong (Studi Di Desa Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)." Permasalahan dalam skripsi ini adalah pertama, bagaimana pelaksanaana sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem emplong di

Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah?. Kedua, bagaimana analisis hukum Islam tentang sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem emplong di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah?. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan akad sewamenyewa lahan pertanian dengan sistem emplong. Serta mengetahui, analisis hukum Islam tentang sah atau tidaknya sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem emplong. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan(field research) yang bersifat studi kasus pada pelaku sewa-menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah. Teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Setelah data terkumpul, maka peneliti melakukan analisis dengan metode kualitatif yang bersifat deskriptif, dengan menggunakan berfikir deduktif. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa akad sewamenyewa yang dilakukan secara lisan tidak kesepatan tertulis kedua belah pihak tetapi hanya berdasarkan saling percaya antara kedua belah pihak. Kemudian apabila dianalisis berdasarkan hukum Islam, sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah dengan menggunakan sistem emplong belum sesuai dengan hukum Islam. Karena pengambilan manfaat dari sewa-menyewa lahan pertanian, penyewa mengelola dan memanfaatkan lahan pertanian diluar akad yang disepakati, yaitu musim pramusim (kemarau). Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti yaitu sama-sama meneliti tentang akad sewa menyewa, sedangkan perbedaannya dengan skripsi yang akan diteliti terletak pada upah yang diberikan menggunakan system emplong atau permusim sedangkan upah yang akan diberikan dalam penelitian yang

akan datang yaitu menggunakan uang sewa dengan waktu yang sudah ditentukan.

2. Linda Ulfi Dwi Astuti, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo tahun 2019 dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Warung Di Taman Wisata Alun-alun Madiun Umbul.” Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian lapangan (field research) yang dilaksanakan di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Sedangkan untuk mendapatkan data yang valid, peneliti menggunakan tehnik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Peneliti menggunakan model analisis Miles dan Huberman yakni: data reduction, data display, dan concluding drawing/verification. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa secara akad perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square sudah terpenuhi rukun dan syaratnya akan tetapi dalam segi pemanfaatan objek sewaan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu dengan adanya kebijakan yang dinilai memberatkan para penyewa dan menuntut para penyewa untuk melakukannya maka perlu adanya negosiasi dan peninjauan ulang dalam penyusunan kontrak baru agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Analisis hukum Islam terhadap penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan dengan cara perdamaian(ṣulh{u}). Penyelesaian dengan cara seperti ini diperbolehkan oleh Hukum Islam karena menyelesaikannya dengan musyawarah untuk mencapai mufakat dan dengan jalan perdamaian(ṣulh{u}) ini seperti yang disyariatkan berdasarkan Al-Qur’an, Sunnah, Ijma. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti yaitu sama-sama meneliti tentang akad sewa menyewa, sedangkan

perbedaannya dengan skripsi yang akan diteliti yaitu objek yang disewakan dalam penelitian ini adalah warung yang sudah siap digunakan sedangkan objek yang disewakan pada penelitian yang akan datang yaitu lahan kosong.

3. Lady Avisha Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya Tahun 2019, dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Kandang Ayam Potong Di Desa Lawak Ngimbang Lamongan”. Dalam skripsinya ini membahas tentang Praktik sewa menyewa kandang ayam. Dalam permasalahan tersebut menjelaskan bagaimana Praktik yang dilakukan antara penyewa kandang dengan pemilik kandang mengenai ujrahnya, dimana pemilik kandang ayam potong dan pihak penyewa melakukan akad sewa menyewa kandang ayam potong tanpa menyebutkan ujrang dan jangka waktu sewa menyewa secara jelas, dan penyewa kandang ayam potong tidak menyimpan slip bukti pendapatan ternak ayam potong setiap kali panen. Dari permasalahan itu dapat disimpulkan bahwa dalam hukum Islam praktik akad sewa menyewa kandang ayam potong yang dijalankan oleh pemberi sewa dan penyewa sudah memenuhi rukun akad ijarah akan tetapi ada beberapa syarat sahnya yang tidak terpenuhi Oleh karena itu, praktik akad sewa menyewa kandang ayam potong di Desa Lawak Ngimbang Lamongan tidak sah karena syarat sahnya tidak terpenuhi secara sempurna. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti yaitu sama-sama meneliti tentang akad sewa menyewa, sedangkan perbedaannya dengan skripsi yang akan diteliti terletak pada objek yang disewakan dalam penelitian ini objek yang disewakan dalam penelitian ini berupa kandang ayam sedangkan objek yang akan diteliti berupa lahan atau tanah.

4. Adhi Putro Cahyono Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institusi Agama Islam Negeri Ponorogo Tahun 2017, Dalam Skripsinya yang berjudul “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Ayam Babon Di Desa Putat Kecamatan Geger Kabupaten Madiun”. Dalam skripsi ini membahas mengenai mekanisme pelaksanaan, alat pembayaran sewa ayam babon serta bagaimana resiko yang diterima menurut fiqh muamalah. Dalam penelitian tersebut dapat disimpulkan akad perjanjian sewa ayam babon di Desa Putat sudah sesuai dengan fiqh, akan tetapi dalam alat pembayaran yang dilakukan yaitu menggunakan anak ayam yang ditetaskan, dalam syarat ijarah upah atau alat pembayaran yang digunakan harus jelas dan diketahui nilainya, Bila objek sewa hilang, mati, atau sakit belum ditentukan dalam perjanjian awal, hasilnya apabila objek sewa hilang atau mati tanggung jawab resiko dilimpahkan kepada musta’jir. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti yaitu sama-sama mengkaji tentang sewa menyewa sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan terletak pada upah nya di penelitian ini alat pembayaran upah menggunakan anak ayam yang ditetaskan sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan menggunakan uang.
5. Rendi Aditia Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negri Raden Intan Lampung Tahun 2018, Dalam Skripsi nya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)”. Dalam Skripsi ini membahas mengenai bagaimana Praktik sewa menyewa tanah dan bagaimana sistem pembayaran yang dilakukan. Dari penelitian yang dilakukan diperoleh kesimpulan bahwa Pelaksanaan sewa tanah di Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat tidak memenuhi syarat

dalam akad sewa tanah. Aspek manfaat objek sewa yang menjadi inti dari sewa yaitu tanamannya, sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah tanaman tersebut panen atau tidak panen. Sewa tanah di Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat tampaknya mengandung unsur ketidakpastian, dan gharar yang dalam Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak. Persamaan penelitian ini dengan. Penelitian yang akan dilakukan yaitu sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah. Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang kan dilakukan yaitu objek sewa tanah dari persewaan ini digunakan untuk usaha pertanian, Sedangkan penelitian yang akan dilakukan objek sewa tanah digunakan untuk usaha warung.

6. Aisah Jurusan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Surakarta Tahun 2020. Dalam Skripsi nya yang berjudul “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)”. Dalam Skripsi ini membahas mengenai bagaimana praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan apakah sesuai dengan aspek Fiqh Muamalah atau belum. Dari penelitian yang dilakukan maka diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan menggunakan sistem pembayaran hasil panen di desa Sudimampir telah memenuhi rukun dan syarat dalam hal sewa menyewa, Akan tetapi dalam praktik sewa menyewa tanah terdapat aspek wanprestasi dimana pihak penyewa tidak menyanggupi apa yang disanggupi, faktor yang menjadi penyebab pihak penyewa tidak mampu membayar sewa dikarenakan terjadinya gagal panen. Dari situ maka aspek etik bisnis dalam Islam tidak dapat terpenuhi karena terkait dengan etika bertanggung jawab atas hutang yang belum dibayar secara

penuh. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu sama-sama mengkaji tentang sewa-menyewa tanah untuk usaha. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu penelitian ini lebih menekankan tinjauan hukum Fiqih muamalah sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan tinjauan Akad Ijarah, lokasi penelitiannya juga berbeda.

G. Kerangka Pemikiran

Tindakan muamalah yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian, seperti sewa guna usaha. Untuk keperluan definisi ini, "pendapatan sewa" mengacu pada pembayaran moneter yang dilakukan sebagai imbalan atas penggunaan atau konsumsi suatu barang atau jasa untuk jangka waktu tertentu. Dalam kerangka fiqih muamalah, sewa guna usaha ini secara umum dikenal sebagai al-Ijarah. Agar suatu ijarah sah dan dapat diberlakukan menurut hukum syariah, maka harus mematuhi kriteria tertentu yang ditetapkan dalam ijarah. Adanya peserta ijarah (penyewa dan calon penyewa), barang ijarah yang dapat digunakan untuk memperoleh keuntungan, shigat (persetujuan dan penerimaan), dan sewa yang harus dibayarkan oleh pihak yang menyewakan sebagai ganti keuntungan yang diterima merupakan beberapa dari dasar dan kriteria tersebut.⁴

Dalam hukum kontrak Islam, pengaturan sewa yang menggunakan lahan sebagai objek dibenarkan, terlepas dari tujuan penggunaan lahan

⁴ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), h.

tersebut—untuk bangunan, pertanian, atau penggunaan lainnya. Perjanjian sewa lahan harus mempertimbangkan faktor-faktor tertentu saat dilaksanakan, seperti bagaimana lahan tersebut akan digunakan. Jenis tanaman yang akan ditanam di properti harus ditentukan jika akan digunakan untuk pertanian, karena hal ini akan memengaruhi lamanya sewa dan jumlah sewa yang harus dibayarkan.⁵

Mengingat luasnya jangkauan penggunaan properti, perjanjian sewa lahan yang tidak menyebutkan tujuan tersebut dianggap batal demi hukum (fasid). Perselisihan atau konflik dapat timbul antara pemilik lahan dan penyewa lahan jika bahasa perjanjian mengenai penggunaan properti tidak jelas.⁶

1. Teori Ijarah

Ijarah salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia seperti sewa-menyewa, kontrak, atau penjualan jasa lainnya. Sedangkan menurut bahasa ijarah adalah menjual manfaat, oleh karena itu Ijarah secara terminologi didefinisikan sebagai transaksi yang diperbolehkan untuk memperoleh manfaat barang yang sudah ditetapkan pada jangka waktu. Ijarah berasal dari kata al-ajru, yang berarti al-iwadhu

⁵ Suhrawardi K. Lubis & Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 159

⁶ Ikmal dan Arif Rahman, *Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa dan Sistem Pembayaran Panen*, (Jakarta: Vol. 3 No.2 2022), h. 115

(ganti). Menurut pengertian syara, al-ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. Jadi Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁷

Jumhur ulama membolehkan akad ijarah. Adapun landasan hukum akad Ijarah menurut Al-Qur'an dan Hadits. Ayat Al-Qur'an yang menjelaskan tentang Ijarah ialah QS. Al-Qashash : 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata,: “ya bapakku ambillah sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”

Dalam sistem sewa menyewa atau ijarah pasti terdapat kendala yang mengakibatkan berakhir suatu akad. Berakhirnya Akad al-Ijarah apabila :

- a. Obyek hilang atau musnah
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijarah telah berakhir.

⁷ Syaiku, Aryadi, dkk, *Fikih Muamalah Memahami Konsep Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020), h. 135

- c. Wafatnya orang yang berakad merupakan salah satu penyebab berakhirnya Ijarah
- d. Apabila ada uzur atau halangan pada salah satu pihak

Model Transaksi Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah mengupah. Tansaksi ijarah dilandasi adanya pemindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada ijarah obyek transaksinya adalah jasa.

2. Teori ijarah menurut Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017

Masyarakat memerlukan pedoman dalam rangka mempraktikka akad ijarah terkait kegiatan usaha dan bisnisnya. DSN-MUI Telah menetapkan fatwa-fatwa terkait ijarah baik untuk perbankan, jasa keuangan ataupun aktifitas bisnis lain. Fatwa DSN-MUI yang menetapkan tentang akad ijarah yaitu Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah. Dimana akad ijarah adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang ataupun jasa. Mu'jir atau pemberi sewa yaitu pihak yang menyewakan

barang atau jasa berupa orang baik berbadan hukum atau tidak berbadan hukum. Sedangkan musta'jir yaitu orang yang menyewa barang atau jasa atau orang yang memberikan upah atau dapat disebut juga dengan orang yang menerima manfaat atas barang sewaan.

Dasar hukum akad ijarah menurut fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017. Yaitu terdapat dalam firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah:233

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

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

Menurut Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 Ketentuan umum dalam fatwa ini yang dimaksud Akad ijarah adalah akad sewa antara Mu'jir dengan Musta'jir atau antara Musta'jir dengan ajir untuk mempertukarkan manfa'ah dan ujah, baik manfaat barang maupun manfaat jasa. Mu'jir atau pemberi sewa adalah pihak yang menyewakan barang sedangkan musta'jir adalah pihak yang menyewa . Ajir adalah pihak yang memberikan jasa dalam al ijarah, Manfa'ah adalah manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan. Sedangkan mahall Al-Manfa'ah

adalah barang sewa atau barang yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat dalam akad ijarah ‘ala al-a’yan

Rukun dan syarat akad ijarah harus terpenuhi apabila terdapat salah satu rukun dan syarat tidak terpenuhi atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak maka penyelesaiannya sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁸

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis penelitian ini harus terjun langsung ke lapangan untuk mengumpulkan data deskriptif untuk studi lapangan kualitatif ini, yang melibatkan penduduk setempat. Tujuannya adalah untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang kondisi setempat⁹

2. Teknik Pengumpulan Data:

a. Observasi

Memberikan perhatian yang cermat terhadap kebutuhan penelitian merupakan tujuan observasi dalam rangka mengumpulkan data ilmiah sekaligus mengamati dan mendokumentasikan tindakan

⁸ Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017, Tentang Akad Ijarah

⁹ J.R. Raco. *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Grasindo, 2010), h. 9

dan perilaku satu atau beberapa individu dalam kehidupan sehari-hari. Observasi langsung terhadap perjanjian sewa lahan di Kampung Jangkar merupakan tujuan dari metodologi observasional penelitian ini.

b. Wawancara:

Salah satu cara bagi penulis dan narasumber untuk berkomunikasi secara langsung adalah melalui wawancara. Dalam interaksi tatap muka, komunikasi ini berbentuk tanya jawab. Pemilik lahan, penyewa, dan penulis sendiri semuanya berpartisipasi dalam wawancara terorganisir untuk kejadian ini.

c. Dokumentasi

Terkadang informasi yang diperoleh dari wawancara saja tidak cukup untuk menjelaskan pentingnya kejadian yang muncul dalam konteks sosial tertentu, sehingga dokumentasi sangat penting untuk mendukung informasi tersebut.¹⁰ Karena data, berkas, atau peristiwa dalam penelitian ini terkait dengan perjanjian sewa lahan di Kampung Jangkar, maka dokumentasi menjadi alat yang sangat penting.

¹⁰ Mardawani, *Praktik Penelitian Kualitatif Teori Dasar dan Analisis Data Dalam Prespektif Kualitatif*, (Yogyakarta: Deepublis, 2020), h. 59

3. Teknik Analisis Data

Informasi yang dikumpulkan dari wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dianalisis secara sistematis dalam analisis data. Jika Anda ingin pengetahuan Anda mudah dipahami oleh orang lain, Anda perlu mengikuti proses ini: mengkategorikannya, membaginya menjadi bagian-bagian yang lebih kecil, mensintesiskannya, mengaturnya menjadi pola, menentukan kepentingannya, mengidentifikasi area untuk dipelajari, dan akhirnya, membuat kesimpulan.¹¹ Terdapat tiga langkah dalam proses penelitian data dalam penelitian ini:

1. Mengumpulan data dan memverifikasi data yang diperoleh dari wawancara dengan pihak Penyewa, sehingga data tersebut dapat disatukan menjadi satu kesatuan yang utuh.
2. Menganalisis data dan menyajikannya untuk mengaitkan teori yang telah disusun dengan realitas yang terjadi di lapangan.
3. Mengelola data yang diperoleh untuk dianalisis kesesuaiannya dengan memanfaatkan sumber hukum sekunder dan kemudian menarik kesimpulan.

¹¹ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2019), h. 426

I. Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan, Konteks, rumusan masalah, tujuan penelitian, keuntungan, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka konseptual, dan pembahasan metodis semuanya dijelaskan dalam bab ini.

Bab II Tinjauan Pustaka, pada bab ini menjelaskan tentang konsep dasar hukum ekonomi syariah, prinsip-prinsip perjanjian sewa menyewa dalam hukum syariah.

Bab III Kondisi Objektif, dalam bab ini disajikan data atau informasi penelitian mengenai Gambaran Umum tentang kampung Jangkar Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon.

Bab IV Analisa dan Pembahasan, pada bab ini menjelaskan tentang deskripsi praktik perjanjian sewa menyewa lahan di kampung Jangkar, dan analisis hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian sewa menyewa lahan di kampung Jangkar.

Bab V Kesimpulan dan Saran, pada bab ini menjelaskan tentang kesimpulan, saran untuk pihak terkait, dan rekomendasi untuk penelitian selanjutnya.