

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai individu yang hidup dalam masyarakat, manusia tidak dapat mengandalkan dirinya sendiri sepenuhnya. Mereka selalu memerlukan dukungan dari sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan mereka, sehingga terlibat dalam interaksi sosial atau keberlangsungan hidup berkelompok. Salah satu aspek yang umum dalam kehidupan berkelompok adalah transaksi sewa-menyewa. Bagi umat Muslim, tidak jarang terlibat dalam transaksi semacam ini, yang tidak hanya didasarkan pada pertimbangan rasional, tetapi juga sesuai dengan ajaran yang terkandung dalam Al-Qur'an dan Hadits.

Saat ini, ada berbagai jenis akad yang telah dikenal oleh masyarakat. Hal ini mencerminkan pentingnya perjanjian atau akad dalam kehidupan. Akad tersebut memfasilitasi berbagai aspek kehidupan sehari-hari, menjaga tatanan sosial yang teratur. Oleh karena itu, setiap tindakan manusia yang muncul harus

memperhatikan dan mengikuti prinsip-prinsip akad ini, yang merupakan dasar dalam aktivitas sehari-hari.¹

Sewa menyewa, yang dalam bahasa Arab disebut *al-ijaru wal'ijarah*, menurut Sayid Sabiq, merupakan suatu bentuk perjanjian yang bertujuan untuk mencari keuntungan. Definisi ini menunjukkan bahwa sewa menyewa berfokus pada pemanfaatan objek.

Penting untuk dicatat bahwa dalam sewa menyewa, nilai objek yang disewakan harus dipertahankan, karena hanya manfaatnya yang dapat diambil, seperti rumah, gedung, alat transportasi, atau musisi yang memanfaatkan objek tersebut. Saat ini, perdagangan global semakin berkembang dan memperluas cakupannya, dan salah satu tren yang muncul adalah peran negara sebagai faktor produksi yang signifikan dalam perekonomian.

Islam mengharamkan kepemilikan tanah secara mutlak. Banyak pemilik tanah yang tidak memiliki pengetahuan dalam mengelolanya. Contohnya, di Desa Sukabares, Kecamatan Ciomas, yang merupakan pusat perdagangan di Kabupaten Serang. Banyak warga yang menyewakan tanah mereka untuk membangun toko atau pabrik, dengan harapan mendapatkan keuntungan ekonomis dan

¹ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Pustaka Rizka Putra, 1997), h. 27.

menciptakan lebih banyak lapangan kerja. Hal ini juga dipengaruhi oleh kondisi geografis Desa Sukabares yang terkenal sebagai pasar di Kabupaten Serang. Warga Desa Sukabares seringkali menyewakan tanah mereka kepada perusahaan produksi setelah menggali atau mengambil manfaat dari tanah tersebut, sehingga tanah tersebut akhirnya menjadi properti perusahaan penyewa.

Praktik penyewaan tanah di Desa Sukabares, Kecamatan Ciomas, belum selaras dengan prinsip kontrak atau akad yang sesuai dengan syariah. Penyewaan tanah tidak berfokus pada pengambilan manfaat dari tanah itu sendiri, melainkan lebih berfokus pada pembangunan bangunan seperti toko atau pabrik. Ini menyebabkan kesenjangan antara teori dan praktik dalam pelaksanaan kontrak sewa tanah komersial di Kota Sukabares, Kecamatan Ciomas. Meskipun objek persewaan dapat mengalami kerusakan atau bersifat sementara, perjanjian sewa harus memastikan bahwa barang yang disewakan tetap utuh selama masa sewa yang telah disepakati sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam pandangan beberapa ulama, sewa tanah tidak dianggap sebagai sumber kerugian yang signifikan, melainkan sebagai peluang untuk mendapatkan keuntungan. Mereka yang berpendapat demikian

melarang penggunaan tanah untuk tujuan seperti mengumpulkan hasil pertanian atau binatang untuk mengambil hasilnya. Di Desa Sukabares sering terjadi sebuah perjanjian sewa tanah dengan akhir kepemilikan, dimana tanah yang di sewa merupakan tanah yang awalnya hendak dijual. Bukan sebagai kontrak atau kesepakatan untuk disewakan.

Setelah saya menganalisa beberapa kasus yang berkembang di Desa Sukabares terhadap praktik sewa menyewa tanah dengan opsi kepemilikan di akhir masa sewa merupakan fenomena yang semakin umum di masyarakat, termasuk di Desa Sukabares, Kecamatan Ciomas. Praktik ini menarik untuk dianalisa dari perspektif hukum Islam, mengingat transaksi tanah dan kepemilikan merupakan hal yang diatur secara detail dalam syariat Islam. Oleh karena itu, penulis mengambil judul skripsi ini tentang “Analisa Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah dengan Akhir Kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas”.

Dengan latar belakang tersebut, penulis akan melakukan penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian sewa tanah di Desa Sukabares, Kecamatan Ciomas, dari perspektif hukum Islam. Oleh karena itu, judul skripsi ini adalah: “**Analisa Hukum Islam terhadap**

Praktek Sewa Menyewa Tanah dengan Akhir Kepemilikan Tanah di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.”

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang penulis angkat adalah:

1. Bagaimana praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas?
2. Bagaimana analisa hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tersebut, tujuan yang akan dicapai penulis adalah:

1. Untuk mengetahui praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat kepada :

1. Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat serta memberikan wawasan serta pengetahuan yang diperoleh selama di perkuliahan, terutama dengan yang berkaitan dengan siswa khususnya tentang sewa menyewa, sehingga dapat membantu mahasiswa dalam menyelesaikan Pendidikan S1 di UIN SMH Banten khususnya dan mahasiswa luas umumnya.

2. Masyarakat Desa Sukabares Kecamatan Ciomas

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi Masyarakat Desa Sukabares Kecamatan Ciomas sebagai bahan saran dan masukan serta pertimbangan dalam melakukan praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.

3. Peneliti

Bagi peneliti hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai perkembangan ilmu-ilmu, dan system informasi serta menjadi bahan referensi pertimbangan

dalam melakukan penelitian selanjutnya, khususnya tentang sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan.

E. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini ada beberapa tema yang berkaitan dengan apa yang diteliti oleh peneliti walaupun yang diteliti kadang berbeda. Dari sumber-sumber kajian yang terlebih dulu membahas praktek sewa menyewa.

Judul	Rumus Masalah	Metode Penelitian	Hasil Penelitian Dan Skripsi
1. Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah hak milik negara (Studi Kasus Asset Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Stasiun Kereta	1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah milik negara aset PT. Kereta Api Indonesia di stasiun kereta api kota serang? 2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah milik	Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yang bersifat kualitatif, penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa uraian kata-kata yang tertulis dari objek	Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: 1. Praktek sewa-menyewa tanah negara asset PT. Kereta Api Indonesia (persero) di Kota Serang dilaksanakan melalui suatu perjanjian baku

<p>Api Kota Serang), UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.</p>	<p>Negara asset PT. Kereta Api Indonesia di stasiun kereta api kota Serang?</p>	<p>yang diamati. Metode deskriptif yang dihasilkan merupakan gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data sedetail mungkin tentang objek yang diteliti.</p>	<p>yang ditetapkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (persero) selaku pemilik objek sewa, dengan mengikuti beberapa prosedur dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh masyarakat, setelah seluruh tahapan dijalankan maka penyewa dapat memenuhi tanah PT. Kereta Api Indonesia (persero) secara legal, penyewa wajib menjalankan hak dan kewajiban juga patuh terhadap peraturan-</p>
---	---	--	--

		<p>peraturan yang telah ditetapkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (persero) dalam pelaksanaan sewa menyewa.</p> <p>2. Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah negara asset PT. Kereta Api Indonesia dengan masyarakat kota serang menurut hukum Islam adalah sah. Akan tetapi, karena banyak pelanggaran/wanprestasi diantaranya pengalihan hak pakai yang dialihkan tanpa</p>
--	--	--

			<p>sepengetahuan pihak PT. KAI. Dan dalam kasus lain yang tidak terjadi akad ijarah didalam dan tidak terpenuhunya salah satu rukun sewa-menyewa (ijarah) yakni uang sewa (ujrah) yang seharusnya dibayarkan oleh masyarakat sebagai imbalan atau uang sewa bagi penyewa kepada pihak yang berwenang terkait dengan penyewaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (persero) dan juga masih banyak</p>
--	--	--	--

			<p>masyarakat yang melanggar isi dari ketentuan perjanjian yang telah disepakati diawal akad sebelum praktek sewa-menyewa tersebut dilaksanakan. Maka bagi pihak penyewa yang melanggar peraturan perjanjian, dianggap tidak sah menurut hukum Islam.</p> <p>3. Terkait pengalihan hak pakai sewa kepada orang lain, jika sudah mendapat izin dari pihak ke satu maka hukumnya sah. Namun</p>
--	--	--	---

			<p>jika diantara pihak penyewa yang menyewa tidak ada klausula terkait diperbolehkannya disewakan kembali barang sewa tersebut maka hukumnya tidak sah. Karena tidak berdasarkan unsur kerelaan antara <i>Mu'jir</i> dan <i>Musta'jir</i>.</p>
<p>2. Analisis Sistem Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dalam Perspektif Islam Di Bontorita Desa Bontomangape</p>	<p>1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di Desa Bontomangape. Kecamatan Galesong. Kabupaten</p>	<p>Peneliti dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif deskriptif yaitu menggambarkan dan menginterpretasikan</p>	<p>Realisasi sewa lahan pertanian di desa Bontomangape Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar yaitu sistem pembayaran Pemanenan/pengiriman</p>

<p>Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar, Universitas Muhammadiyah Makasar.</p>	<p>Takalar ? 2. Bagaimana sewa menyewa lahan pertanian di Desa Bontomangape. Kecamatan Galesong Kabupaten Takalar dalam perspektif Islam ?</p>	<p>informasi yang tersedia dan menggambarkan secara umum mata pelajaran yang dipelajari. Dalam hal ini, peneliti akan memaparkan informasi yang telah diperoleh yaitu data ilustrasi tentang peristiwa dan peristiwa observatorium.</p>	<p>sesuai sewa tanah pertanian dilakukan dalam pengelolaan tanah untuk bermanfaat kemudian hasilnya dapat memenuhi kebutuhan tanaman padi dan padi. kebutuhan finansial. Sewa/sewa lahan pertanian hanya enam. Hal ini karena sebenarnya kepemilikan tanah masih dipegang oleh pemiliknya</p> <p>1. Sewa/ijarah bersifat sukarela, tidak mengikat dan berdasarkan saling percaya. Kontrak yang dibuat di Desa Bontorita</p>
---	--	---	---

			<p>Bontomangape dibuat menurut adat setempat yaitu saling percaya. Kebijakan leasing tersebut menggunakan sistem pembayaran setelah hasil panen</p> <p>2. Tinjauan hukum Islam tentang Penyewaan Lahan di Desa Bontomangape, Bontorita. Kecamatan Galesong, Kabupaten Takalari</p> <p>Menurut perpektif syariah, sewa lahan pertanian komunal di Desa Bontorita Kecamatan</p>
--	--	--	---

			<p>Bontomangape Kabupaten Galesong tidak sesuai dengan sifat sewa lahan yang sebenarnya diterapkan oleh warga Desa Bontomangape. Di atas Pada prinsipnya masih melakukan dengan cara sewa tanah pertanian yang biasa, yaitu menentukan jumlah sewa terlepas dari hasil. Namun, ini tidak memenuhi persyaratan hukum sewa menurut hukum Islam. Karena penyewa tidak mendapatkan</p>
--	--	--	--

			<p>laba/keuntungan jika terjadi gagal panen, penyewa tidak menerima. (Mu'jir) akan tetap mendapatkan pendapatan sewa meskipun penyewa (musta'jir) belum memperbaiki hasil panen sesuai akad/perjanjian.</p> <p>Walaupun syarat sewa/ijarah harus dipenuhi sesuai dengan syarat sewa yaitu. keduanya mendapatkan pendapatan sewa.</p>
3. Tinjauan Hukum Islam	1. Bagaimanakah Transaksi Akad pada	Penelitian yang digunakan oleh	Pelaksanaan transaksi akad ijarah atas tanah

<p>Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto, UIN Sunan Ampel.</p>	<p>sewa-menyewa tanah untuk pembuatan batu di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas? 2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa-menyewa tanah untuk pembuatan batu di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas?</p>	<p>peneliti adalah penelitian kualitatif, yang akan menghasilkan data deskriptif. Yang diperoleh dari wawancara atau dari sumber pustaka. Kemudian penulis menganalisis sebuah data diperoleh dengan cara sebagai berikut:</p> <p>a) Analisis deskriptif merupakan metode atau cara yang dimulai dengan mendeskripsikan data penelitian tentang sewa menyewa tanah</p>	<p>bekas pabrik batu bata di Desa Ngerowo, Kecamatan Bangsal Mojokerto dibuat menurut adat desa. Dalam akad sewa menyewa antara pemilik tanah dan penyewa, kedua pihak mengadakan akad secara lisan dan berdasarkan rasa saling percaya. . 2. Menurut syariat Islam, menyewa tanah , untuk produksi batu tidak sesuai dengan yang dijelaskan oleh sebagian ulama, karena bahan diambil dari</p>
---	---	--	---

		<p>yang berkaitan dengan produksi batu.</p> <p>b) Pola pikir deduktif, mis dimulai dari asumsi penting atau fakta umum, kemudian fakta umum dimasukkan di antara asumsi tersebut khusus atau disajikan dalam teori baru</p>	<p>tempat yang disewakan di tempat tersebut. cara substansi rusak. Penyewa dengan sengaja menyebabkan kerusakan pada objek, yang mengarah pada batalnya kontrak sewa menyewa karena dalam sewa menyewa benda yang boleh diambil hanya manfaatnya saja</p>
--	--	---	---

Bedasarkan penulisan yang dilakukan oleh penulis, terdapat perbedaan dan persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang diteliti oleh penulis. Dimana tanah yang disewa oleh penyewa dimanfaatkan untuk membangun bangunan seperti ruko, pabrik, maupun toko. Dengan demikian, penulis yakin bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan pada beberapa penelitian diatas. Penelitian ini secara khusus membahas “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dengan Akhir Kepemilikan Tanah di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas”

F. Kerangka Pemikiran

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa berasal dari istilah *al-Ijarah*, yang memiliki arti penggantian atau ongkos. Oleh karena itu, dalam konteks pahala, ijarah disebut juga dengan *ajru*, yakni upah.”² Pengertian *al-ijarah* adalah suatu perjanjian untuk memperoleh manfaat atau keuntungan tertentu. Definisi ijarah ini dapat berbeda dalam pandangan ulama dari berbagai mazhab:³

- a. Mazhab Hanafi menginterpretasikan ijarah sebagai transaksi yang melibatkan manfaat dengan imbalan atau ganti rugi berdasarkan hasil manfaat.
- b. Mazhab Syafi'i mendefinisikan ijarah sebagai transaksi terkait manfaat yang dituju, dimana manfaat tersebut dapat diperoleh dengan imbalan tertentu.
- c. Madzhab Malikiyah dan Hambaliyah mengartikan ijarah sebagai pemilikan sementara terhadap manfaat tertentu dengan imbalan yang telah disepakati dalam jangka waktu tertentu.

² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terjemah Kamaluddin, (Jakarta Pusat: Yayasan Syi'ar Islam Indonesia),h. 7.

³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010),h.316.

- d. Amir Syarifuddin menjelaskan ijarah sebagai transaksi terkait manfaat atau jasa tertentu dengan imbalan yang telah ditentukan. Jika objek transaksi adalah manfaat atau jasa yang berasal dari properti tertentu, disebut sebagai ijarah al-ain, seperti sewa rumah untuk tempat tinggal.

2. Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Terdapat empat jenis syarat yang harus dipenuhi dalam proses ijarah, yakni syarat akhir akad, syarat pelaksanaan, syarat sah *ijarah*, dan *ma'qud 'alaih*. Syarat-syarat akhir akad berhubungan dengan elemen-elemen seperti aqid, akad, dan objek. Syarat aqid melibatkan aspek usia *mumayyiz* (minimal 7 tahun), dengan pandangan Hanafiyah yang menyatakan bahwa baligh tidak diperlukan, asalkan sudah berakal. Namun, menurut Imam Asy Syafi'i dan Hanbali, ijarah hanya sah jika wali memberikan izin kepada *mumayyiz*. Selain itu, pemikiran yang jelas juga merupakan syarat penting dalam akad ijarah, dan meskipun dapat dibatalkan, akan tetapi tidak dianggap sah atau batal menurut pandangan Imam Asy Syafi'i dan Hanbali.⁴

⁴ Sayid Sabiq, Syyid Sabiq, Fikih sunnah...,h. 11.

a. Syarat Pelaksanaan (an-nafadz)

Ijarah menekankan bahwa objek ijarah harus memiliki kewenangan penuh untuk melakukan perjanjian tersebut. Oleh karena itu, ijarah, yaitu penyewaan kepada individu yang tidak memiliki hak atau izin dari pemiliknya, dianggap tidak sah dalam konteks ijarah.⁵

b. Syarat Sah *Ijarah*

Selanjutnya, syarat sah ijarah terdiri dari dua elemen utama. Pertama, kedua pihak harus secara sukarela menyetujui akad sewa menyewa. Artinya, jika ada unsur pemaksaan dalam perjanjian, maka akad sewa menyewa tersebut dianggap batal atau tidak sah sesuai dengan prinsip syariah Islam. Kedua, *ma'qud 'alaih* atau barang yang disewakan harus jelas agar menghindari kemungkinan kontradiksi. Penjelasan mengenai barang ini bisa diperoleh melalui dua pendekatan, yaitu dengan mengacu pada manfaat yang diberikan oleh barang atau jasa yang disewakan, sehingga menjadikan objek

⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Mu'amalah ...*,h.125-126.

sewa tersebut jelas adanya dan sesuai dengan tujuan yang dibolehkan oleh syariat.⁶

1. Penjelasan dari manfaat

Penjelasan tersebut dibuat agar barang atau jasa yang disewa benar jelas adanya. Artinya, manfaat tersebut dapat ditujukan untuk tujuan yang diperbolehkan oleh syariat.

2. Penjelasan dari waktu

Penjelasan mengenai durasi perjanjian sewa menyewa tidak ditemukan dalam pandangan ulama, yang menyebabkan ketidakjelasan batasan waktu maksimum atau minimum yang dapat digunakan dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat memiliki durasi yang tidak terbatas atau dapat memiliki jangka waktu tertentu, selama perjanjian tersebut masih berlaku dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Sudarsono juga mengungkapkan bahwa dalam perjanjian kerja, penting untuk secara eksplisit menyebutkan jangka waktu yang ditetapkan, karena jika tidak disebutkan, perjanjian atau akad tersebut dapat dianggap tidak berlaku atau tidak sah.

⁶ Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), 145.

3. Rukun Sewa Menyewa (*Ijarah*)

a. Rukun Sewa Menyewa (*Ijarah*) dalam konsep hukum Islam melibatkan dua pihak utama, yaitu Mu'jir (pihak yang membayar upah atau menyewakan) dan Musta'jir (pihak yang dibayar dan menyewa). Sebelum melangsungkan akad sewa menyewa, penting bagi kedua belah pihak untuk memahami dengan jelas manfaat barang yang akan disewakan agar menghindari potensi perselisihan di masa depan. Dalam proses akad ini, diharapkan bahwa kedua belah pihak memiliki kapasitas akal yang sehat dan mampu membedakan yang benar dan yang salah. Perjanjian akan menjadi tidak sah jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat ini. Menurut Imam Asy Syafi'i dan Hambal, ada satu syarat tambahan, yaitu baligh, yang berarti bahwa akad yang dilakukan oleh anak-anak juga dianggap tidak sah.⁷

b. *Shighat* (Ijab dan Qabul)

Selanjutnya, tahap *Shighat* (Ijab dan Qabul) merupakan langkah berikutnya dalam proses sewa menyewa. Ijab adalah pernyataan awal dari salah satu pihak sebagai tanda keseriusan dalam melakukan akad sewa menyewa.

⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih sunnah* 13..., h.11.

Dalam hukum perikatan Islam, ijab diartikan sebagai pernyataan janji dan tawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sementara itu, qabul adalah pernyataan dari pihak Musta'jir untuk menerima tawaran dari pihak pertama, dan ini terjadi setelah terjadinya akad. Meskipun syarat dan ketentuannya serupa dengan jual beli, dalam ijab ijarah, qabul harus mencantumkan waktu atau jangka waktu sewa yang spesifik.⁸

c. *Ujroh*

Ujrah atau upah merupakan komponen yang harus diberikan oleh pihak mu'jir berdasarkan manfaat yang diperolehnya dari musta'jir, dengan ketentuan sebagai berikut dalam skripsi ini:

1. Jumlahnya harus transparan dan saling dimengerti oleh kedua belah pihak, karena prinsip ijarah adalah saling menguntungkan.
2. Biaya sewa harus diberikan bersamaan dengan tanda terima sewa. Ketika manfaat sewa telah terpenuhi sepenuhnya, pembayaran sewa juga harus lengkap. Oleh karena itu,

⁸ Saifulloh Al Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya : Terang surabaya, 2005), h.378.

prinsip ijarah dapat diterapkan pada segala jenis harta, kecuali jika memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Manfaat dari harta atau objek yang disewa harus jelas bagi kedua belah pihak, yang dapat dicapai dengan melakukan pemeriksaan atau pemilik harta memberikan deskripsi yang jelas mengenai kualitas barang yang akan menjadi objek sewa.
- b. Barang yang disewakan dapat dipindahtangankan dan digunakan tanpa cacat yang menghambat fungsinya.
- c. Tujuan dan manfaat dari perjanjian ijarah tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariat, seperti menyewa materi pornografi atau rumah untuk aktivitas tercela.

4. Jenis-jenis *Ijarah*⁹

Dalam pelaksanaannya, ijarah dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis, seperti berikut ini:

a. Ijarah A'mal atau Askhas

Ijarah a'mal adalah perjanjian penyewaan jasa atau pekerjaan dari seseorang. Ijarah ini digunakan untuk

⁹ “Jenis-Jenis Ijarah”, <https://finance.detik.com/solusiukm/d-6356157/memahami-ijarah-dari-pengertian-jenis-rukun-dan-syaratnya/amp/>, diakses pada 12 Juni 2023, Pukul 21.09 WIB

memperoleh jasa dari seseorang dengan memberikan upah atau imbalan. Pihak yang memanfaatkan jasa disebut sebagai mutajir, sedangkan pihak yang menyediakan jasa disebut sebagai muajir, dan imbalan yang diterima disebut sebagai ujah.

b. *Ala-a'yan atau Ayn (muthlaqah)*

Ala al-a'yan atau Ayn (muthlaqah) adalah jenis sewa yang didasarkan pada barang yang disewakan. Ijarah umumnya digunakan untuk menyewa properti ini dengan tujuan mendapatkan keuntungan dari properti tersebut. Obyek sewa dalam ijarah ayn (muthlaqah) adalah barang, sehingga penyewa tidak memiliki opsi untuk membeli aset tersebut selama atau setelah masa sewa berakhir.

c. *Ijarah Muntahiya bittamlik*

Ijarah Muntahiya bittamlik adalah perjanjian sewa menyewa antara pemilik harta benda yang disewakan dan penyewa, dengan imbalan atas barang yang disewakan. Ini memungkinkan pemindahan hak penggunaan dan hak kepemilikan atas objek sewa dapat dilakukan melalui penjualan atau dengan memberikan hak tersebut pada waktu tertentu. Jenis ijarah ini juga dapat dijelaskan sebagai

perjanjian sewa yang melibatkan barang dan mencakup janji untuk mengalihkan kepemilikan properti yang disewakan kepada penyewa saat perjanjian sewa terpenuhi atau berakhir.

d. *Maushufah fi al-dzimmah*

Maushufah fi al-dzimmah adalah perjanjian yang berkaitan dengan produk atau jasa pada saat perjanjian tersebut hanya menyebutkan spesifikasinya, dan karakteristik utamanya adalah kualitas dan kuantitasnya.

e. *Tasyghiliyyah*

Tasyghiliyyah adalah perjanjian atas objek yang tidak mencakup kesepakatan untuk mengalihkan kepemilikan barang yang disewakan kepada pemberi sewa.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah:

1. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek penelitian

Objek penelitiannya dalam penelitian ini adalah tanah yang berada di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.

b. Subjek penelitian

Subjek penelitian dalam penelitian ini adalah praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan yang berada di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian pendekatan kualitatif deskriptif, yaitu penulis memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, atau perbuatan. Metode penelitian deskriptif dimaksudkan untuk mencari fakta yang sistematis, faktual, dan akurat fenomena yang diteliti.¹⁰

Untuk melengkapinya, penulis menggunakan dua jenis data yaitu:

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung melalui rekaman dari hasil wawancara dan hasil dokumentasi pada saat kegiatan.
- b. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Hal ini untuk memperoleh bahan pendukung

¹⁰ Muhammad Nazir, "*Metode Penelitian*", (Jakarta: Galia Indonesia, 1998), h.63

atau teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, seperti buku-buku, skripsi, website, atau jurnal.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis melakukan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi Kasus

Studi Kasus adalah penelitian tentang suatu kesatuan sistem dapat berupa program, kegiatan, peristiwa atau sekelompok individu yang terkait dengan tempat, waktu atau ikatan tertentu.

b. Wawancara

Penulis berkomunikasi secara langsung maupun secara virtual dan mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak terkait yang berada di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas baik secara lisan maupun tulisan untuk mendapatkan keterangan atau informasi.

c. Dokumentasi

Penulis mengumpulkan data terkait seputar kegiatan yang dilakukan oleh pihak yang ada di Desa Sukabares

Kecamatan Ciomas terkait praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah cara atau metode pengorganisasian atau pengelompokan data kedalam kategori dan unit deskriptif dasar untuk mengidentifikasi tema dan membentuk hipotesis kerja dari data tersebut. Penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang akan mendapatkan hasil data deskriptif dari wawancara atau sumber tertulis. Penulis akan menganalisis data yang diperoleh dengan menggunakan metode sebagai berikut:

- a. Metode analisis deskriptif adalah metode atau cara yang dimuali dengan mendeskripsikan atau menjelaskan data penelitian tentang sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan.
- b. Pola berfikir yaitu berasal dengan asumsi kunci atau berasal dari fakta umum, selanjutnya meletakkan fakta umum tersebut kedalam asumsi khusus atau menyajikannya kedalam teori baru.

Adapun pedoman yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah “*Pedoman Penulisan Skripsi*” Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Maulana Hasanuddin Banten Tahun 2021.

H. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan skripsi ini dibagi atas tiga sistematika pembahasan, yaitu pendahuluan, pembahasan, dan penutup. Selanjutnya tiga sistematika pembahasan tersebut terbagi menjadi lima bab yaitu :

BAB I merupakan pendahuluan yang merupakan acuan dari penelitian. Dalam bab ini terdiri dari beberapa sub-bab, yakni latar belakang masalah. Kemudian dari latar belakang masalah muncul rumusan masalah yang akan diteliti. Setelah adanya rumusan masalah, selanjutnya ada tujuan dan manfaat dari penelitian ini. Kemudian dilanjutkan dengan kajian penelitian terdahulu yang diambil dari berbagai sumber sebagai sumber pendukung dari penelitian ini. Kemudian membuat kerangka teoritis sebagai panduan awal dalam memaparkan cara-cara atau metode yang dilakukan untuk penyusunan skripsi .

BAB II merupakan gambaran umum tentang desa sukabares. Bab ini membahas tentang: praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.

BAB III merupakan pembahasan atau pemaparan umum tentang sewa, lalu mengerucut pada pembahasan sewa menyewa. Kemudian ditambahkan pendapat para jumbuh ulama terkait akad sewa menyewa.

BAB IV merupakan inti dari pembahasan yang membahas bagaimana praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas dan tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah dengan akhir kepemilikan di Desa Sukabares Kecamatan Ciomas.

BAB V penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

