

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Akad ijarah merupakan salah satu instrumen penting dalam fiqh muamalah yang telah digunakan sejak masa awal Islam hingga kontemporer. Secara etimologis, ijarah berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti upah atau imbalan atas suatu pekerjaan.¹ Sedangkan secara terminologis, para ulama mendefinisikan ijarah sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah (*Ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.² Akad ijarah dalam perkembangan ekonomi syariah kontemporer tidak lagi terbatas pada transaksi sederhana seperti sewa-menyewa rumah atau kendaraan. Praktik ini telah bertransformasi ke dalam berbagai bentuk yang lebih kompleks guna mengikuti dinamika kebutuhan bisnis modern.

Wahbah al-Zuhaili menegaskan bahwa ijarah merupakan salah satu bentuk *Mu'amalah* yang diperbolehkan dalam Islam berdasarkan dalil al-Qur'an, hadits, dan ijma' ulama, selama memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan syariat.³ Landasan hukum ijarah dalam al-Qur'an terdapat dalam Surat Al-Qashash [28]:26 yang berbunyi: "*Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, 'Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja, sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.'*"⁴. Ayat ini

¹ Wahbah al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 377.

² Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 76.

³ Wahbah al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, hlm. 380-381.

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an, 2005), hlm. 388

menunjukkan legitimasi akad ijarah dalam transaksi ekonomi Islam dan menegaskan nilai keadilan, profesionalisme, serta penghargaan terhadap jasa seseorang dalam bekerja. Legitimasinya juga diperkuat oleh kaidah fikih *al-ashlu fi al-muamalah al-ibahah*, di mana pada dasarnya semua bentuk sewa-menyewa diperbolehkan selama tidak ada dalil yang melarangnya dan tidak mengandung unsur kezaliman.⁵

Seiring berkembangnya praktik ekonomi modern, *Fiqh Muamalah Kontemporer* dihadapkan pada tantangan baru untuk mengadaptasi prinsip-prinsip klasik terhadap realitas sosial ekonomi yang semakin kompleks. Salah satu isu penting yang muncul adalah klausul kepemilikan bangunan dalam akad *Ijarah*, khususnya ketika penyewa membangun konstruksi di atas lahan yang disewa. Kaidah *al-kharaj bi al-dhaman* dalam fikih klasik menjadi landasan utama bagi persoalan ini. Makna dari kaidah tersebut adalah perolehan keuntungan berjalan beriringan dengan kesediaan memikul tanggung jawab atas kerugian.⁶ Artinya, penyewa yang telah menanggung risiko biaya pembangunan seharusnya memiliki hak manfaat atau kompensasi yang adil atas aset tersebut. Permasalahan ini berkaitan dengan konsep kepemilikan (*Al-Milkiyyah*), prinsip keadilan (*Al-Adl*), kesepakatan (*Al-Taradhi*), serta larangan ketidakpastian (*Gharar*) yang menjadi prinsip dasar dalam *Fiqh Muamalah*.⁷

Penerapan akad ijarah dalam ekonomi syariah modern tidak lagi terbatas pada hubungan hukum antara penyewa (*musta'jir*) dan pemberi sewa (*mu'jir*), tetapi juga berkembang sebagai instrumen yang memengaruhi keberlanjutan usaha dan distribusi manfaat ekonomi. Kondisi ini menjadi relevan bagi pelaku UMKM yang

⁵ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 130.

⁶ Mustafa Ahmad al-Zarqa, *Al-Madkhal al-Fiqhi al-'Am*, Jilid 2 (Damaskus: Dar al-Qalam, 1998), hlm. 1017.

⁷ Nazih Hammad, *Mu'jam al-Mushthalahat al-Iqtishadiyyah fi Lughah al-Fuqaha'* (Virginia: International Institute of Islamic Thought, 1995), hlm. 178-180.

umumnya memanfaatkan lahan sewaan untuk membangun aset usaha. Dalam praktik tersebut penyewa kerap melakukan investasi besar untuk mendirikan bangunan usaha, sementara perjanjian tidak selalu mengatur secara tertulis hak kepemilikan dari hasil investasi tersebut.⁸

Fenomena ini menjadi semakin relevan untuk dikaji mengingat UMKM merupakan tulang punggung perekonomian Indonesia. Namun, pertumbuhan UMKM ini sering kali tidak dibarengi dengan literasi hukum muamalah yang memadai. Banyak pelaku usaha di daerah, termasuk di Bangkalan, Madura, yang masih menjalankan transaksi besar hanya berlandaskan tradisi dan rasa saling percaya (*trust-based*) tanpa adanya dokumen formal.⁹ Berdasarkan data Kementerian Koperasi dan UKM tahun 2023, UMKM menyumbang 61,07% terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional dan menyerap 97% tenaga kerja.¹⁰ Banyak pelaku UMKM, terutama di sektor kuliner, memilih untuk menyewa lahan kosong dan membangun sendiri bangunan usahanya karena keterbatasan modal untuk membeli tanah.

Pentingnya kejelasan dalam setiap transaksi ekonomi Islam bukan sekadar persoalan administratif, melainkan perintah syariat untuk menghindari timbulnya sengketa di masa depan. Surat Al-Baqarah ayat 282 menginstruksikan pencatatan dalam transaksi non-tunai sebagai bentuk kepatuhan terhadap perintah Allah. Ketentuan ini sejalan dengan prinsip fikih bahwa ketidakjelasan dalam sebuah akad dapat merusak keabsahan transaksi tersebut.¹¹ Ketiadaan kontrak tertulis yang mengatur status aset permanen atau semi-permanen dalam penyewaan lahan usaha

⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 178.

⁹ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 60.

¹⁰ Kementerian Koperasi dan UKM RI, "*Perkembangan Data UMKM Tahun 2023*," diakses melalui <https://kemenkopukm.go.id> pada tanggal 4 november 2025

¹¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 145.

sering kali menempatkan penyewa pada posisi yang lemah secara hukum. Padahal, perlindungan terhadap harta (*Hifdz al-Mal*) merupakan salah satu dari lima tujuan utama syariat (*Maqashid al-Syariah*) yang harus dijaga agar roda ekonomi masyarakat, khususnya pelaku UMKM, dapat berjalan dengan rasa aman dan berkeadilan.¹²

Tang Kopi dan Soto Ambengan Cak Taji merupakan dua unit usaha kuliner yang dimiliki oleh satu pengusaha dan berlokasi di Kecamatan Tanah Merah Kabupaten Bangkalan, Kedua usaha ini berdiri pada tahun 2024 di atas lahan sewaan dengan masa kontrak selama 5 tahun dan melibatkan investasi pembangunan yang cukup besar. Tang Kopi bergerak di bidang kedai kopi modern dengan konsep casual dining yang menyasar kalangan muda dan pekerja. Sementara itu, Soto Ambengan Cak Taji merupakan usaha kuliner tradisional yang menyajikan menu soto khas Jawa Timur dan memiliki beberapa cabang di wilayah Bangkalan yaitu Blega, Kwanyar, dan Tanah Merah, sedangkan Tang Kopi hanya satu cabang. Kedua usaha ini beroperasi berdampingan di lokasi strategis dan menjadi salah satu pusat aktivitas kuliner masyarakat setempat.

Terkait dengan hal tersebut, lahan yang digunakan kedua usaha tersebut merupakan hak sewa pakai dari pemilik tanah. Namun, terdapat klausul lisan antara penyewa dan pemilik lahan yang menyatakan bahwa setelah masa sewa berakhir, seluruh bangunan yang telah didirikan oleh penyewa akan menjadi milik pemilik tanah tanpa kompensasi. Praktik ini menimbulkan tanda tanya besar dalam perspektif keadilan, karena dalam Islam, transaksi tidak boleh merugikan salah satu pihak (*la dharar wa la dhirar*). Selain itu, perintah Allah SWT untuk mencatat transaksi utang

¹² Abu Ishaq al-Shatibi, *Al-Muwafaqat fi Ushul al-Shari'ah*, Jilid 2 (Kairo: Mustafa Muhammad, t.th.) hlm.8-10.

piutang maupun sewa-menyewa dalam Surat Al-Baqarah ayat 282 sering kali terabaikan dalam praktik lisan seperti ini, yang pada akhirnya memicu potensi sengketa di masa depan.¹³ Klausul ini tidak dituangkan dalam perjanjian tertulis dan hanya berdasarkan kesepakatan awal secara lisan. Klausul kepemilikan bangunan tersebut tidak hanya menimbulkan persoalan dari sisi fiqh muamalah, tetapi juga membawa implikasi ekonomi yang signifikan. Dari sisi ekonomi syariah, praktik ini berpotensi mempengaruhi keberlanjutan usaha (*sustainability*), karena penyewa yang telah melakukan investasi besar tidak memperoleh kepastian atas hasil investasinya. Selain itu kondisi ini juga dapat menimbulkan ketidakseimbangan distribusi manfaat ekonomi antara pemilik lahan dan penyewa, serta mempengaruhi tingkat kepercayaan dalam transaksi bisnis berbasis akad syariah.¹⁴

Prinsip keadilan dan kejelasan akad menjadi landasan utama fikih muamalah kontemporer dalam membedah fenomena ini, terutama guna memastikan hak dan kewajiban terpenuhi tanpa adanya unsur *gharar*. Praktik klausul kepemilikan seperti ini berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan manfaat ketika penyewa yang telah berinvestasi besar kehilangan hasil investasinya tanpa kompensasi, sedangkan pemilik tanah memperoleh keuntungan tanpa menanggung biaya pembangunan. ketidakjelasan ini juga dapat memicu potensi sengketa (*niza'*) dikemudian hari.¹⁵

Prinsip *La Dharar Wa La Dhirar* (tidak boleh membahayakan diri sendiri dan orang lain) menjadi relevan dalam konteks ini karena akad dalam ekonomi islam harus menjamin keadilan dan kemaslahatan bagi seluruh pihak.¹⁶

¹³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 3 (Kairo: Dar al-Fath, 1990), hlm. 125.

¹⁴ M. Umer Chapra, *The Future of Economics: An Islamic Perspective*, (Leicester: The Islamic Foundation, 2000, hlm. 35.

¹⁵ W. Lestari, "Problematisasi Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Kedai Kopi: Perspektif Fikih Muamalah," *Jurnal Riset Ekonomi Syariah* 2, no. 1 (2024): 20.

¹⁶ Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'asirah*, (Kairo: Dar al-Shuruq, 2010), hlm. 55.

Oleh karna itu, klausul yang memberikan keuntungan sepihak tanpa mempertimbangkan hak penyewa berpotensi bertentangan dengan prinsip keadilan dalam muamalah.¹⁷

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang sewa yang berakhir dengan pemindahan kepemilikan melalui akad tambahan seperti hibah atau jual beli dengan mekanisme jelas dan transparan. Namun, fatwa ini belum secara eksplisit membahas kasus kepemilikan bangunan yang dibangun oleh penyewa diatas tanah sewaan tanpa kompensasi. Hal ini menunjukkan adanya keterbatasan pengaturan dalam fiqh muamalah kontemporer terhadap praktik ekonomi modern yang berkembang di masyarakat.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk mengkaji dinamika penerapan akad ijarah dalam praktik ekonomi modern serta menganalisis dampaknya terhadap keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Fokus kajian ini tidak hanya pada aspek normatif, tetapi juga pada implikasi ekonomi yang ditimbulkan, khususnya terhadap keberlanjutan usaha dan distribusi manfaat dalam transaksi. Oleh karena itu, peneliti bermaksud melakukan penelitian guna menelaah penerapan serta dampak klausul kepemilikan bangunan dalam akad ijarah berdasarkan perspektif fiqh muamalah kontemporer. Penelitian ini dituangkan dalam judul **“ANALISIS AKAD IJARAH DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH: STUDI KASUS KLAUSUL KEPEMILIKAN BANGUNAN PADA USAHA TANG KOPI DAN SOTO AMBENGAN CAK TAJI DI BANGKALAN”**.

¹⁷ Yusuf Qardhawi, *Dawr al-Qiyam wa al-Akhlaq fi al-Iqtishad al-Islami* (Kairo: Maktabah Wahbah, 1995), hlm. 156-160.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Praktik akad ijarah pada usaha Tang Kopi dan Soto Ambengan Cak Taji melibatkan klausul kepemilikan bangunan yang berpotensi menimbulkan ketimpangan manfaat antara penyewa dan pemilik lahan.
2. Klausul kepemilikan bangunan tersebut hanya bersifat lisan, sehingga menimbulkan potensi *gharar* dan ketidakpastian hukum serta ekonomi
3. Ketidakjelasan hak atas bangunan dapat memengaruhi keberlanjutan usaha dan keadilan distribusi manfaat bagi pelaku UMKM.
4. Diperlakukan kajian fiqh muamalah kontemporer untuk menilai kesesuaian dan dampak ekonomi dari klausul tersebut terhadap keseimbangan hak dan kewajiban kedua pihak.

C. Pembatasan Masalah

Untuk menjaga agar penelitian ini tetap fokus dan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan, maka pembatasan masalah disusun sebagai berikut:

1. Ruang Lingkup Subjek: Penelitian ini difokuskan pada analisis penerapan dan dampak klausul kepemilikan bangunan dalam akad ijarah pada usaha Tang Kopi dan Soto Ambengan Cak Taji di Bangkalan. Fokus kajian meliputi bagaimana klausul tersebut diterapkan dalam praktik akad, serta bagaimana dampaknya terhadap keseimbangan hak, kewajiban, dan manfaat ekonomi bagi para pihak dalam perspektif fiqh muamalah dan ekonomi syariah.

2. Aspek Fiqh: Penelitian ini difokuskan pada aspek fiqh muamalah yang berkaitan dengan akad ijarah, meliputi konsep kepemilikan (*al-milkiyyah*), ijarah muntahiyah bi al-tamlik, serta rukun dan syarat sah akad. Penelitian ini tidak membahas hukum positif di luar perspektif syariah.
3. Metode dan Sumber Data: Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus, data diperoleh melalui wawancara langsung dengan pemilik tanah, penyewa, dan tokoh ahli fiqh, serta didukung oleh kajian literatur dari kitab fiqh, buku, dan jurnal ilmiah yang relevan. penelitian ini tidak mencakup survei berskala luas maupun analisis kuantitatif terhadap pelaku UMKM lainnya.
4. Waktu dan Lokasi: Penelitian dibatasi pada praktik akad yang berlangsung saat ini di lokasi usaha Tang Kopi dan Soto Ambengan Cak Taji di Kecamatan Tanah Merah, Bangkalan. Penelitian tidak mencakup analisis historis maupun proyeksi terhadap kondisi di masa yang akan datang.

Pembatasan ini dimaksudkan agar penelitian tetap terarah, relevan dengan fokus judul, serta menghasilkan analisis yang lebih mendalam dan aplikatif terhadap penerapan akad ijarah dalam konteks fiqh muamalah kontemporer.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan klausul kepemilikan bangunan dalam akad ijarah pada usaha Tang Kopi dan Soto Ambengan Cak Taji perspektif fiqh muamalah?
2. Bagaimana dampak klausul kepemilikan bangunan dalam akad ijarah terhadap keseimbangan hak, kewajiban, dan manfaat ekonomi bagi para pihak dalam perspektif ekonomi syariah?

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

1. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan klausul kepemilikan bangunan dalam akad ijarah pada usaha Tang Kopi dan Soto Ambengan Cak Taji dalam perspektif fiqh muamalah.
2. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengkaji dampak dari penerapan klausul tersebut terhadap keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta implikasinya terhadap keadilan dan keberlanjutan usaha, sehingga dapat memberikan gambaran mengenai kesesuaian praktik tersebut dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah kontemporer.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap perkembangan khazanah keilmuan hukum Islam, khususnya dalam memperluas kajian *fiqh muamalah* kontemporer terkait dinamisasi akad *ijarah* yang disertai klausul kepemilikan bangunan di atas tanah sewaan. Selain itu, penelitian ini berupaya memperkaya literatur ekonomi syariah dengan tidak hanya menyoroti aspek hukum formal suatu akad, melainkan juga menganalisis dampaknya terhadap keberlanjutan usaha, keseimbangan hak dan kewajiban, serta keadilan distribusi manfaat ekonomi antarpihak.

b. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi aplikatif bagi para pelaku usaha, pemilik lahan, dan masyarakat luas dalam

menjalankan aktivitas ekonomi berbasis syariah. Bagi pelaku UMKM dan pemilik lahan, penelitian ini menyajikan gambaran komprehensif mengenai pentingnya menyusun klausul perjanjian sewa-menyewa yang jelas, adil, dan transparan, terutama ketika melibatkan investasi pembangunan di atas lahan sewaan. Hasil analisis dalam penelitian ini juga dapat dijadikan bahan pertimbangan dan masukan konkret untuk merumuskan alternatif pengaturan kepemilikan bangunan yang selaras dengan prinsip keadilan ekonomi syariah demi mencegah ketimpangan manfaat di kemudian hari. Dalam cakupan yang lebih luas, penelitian ini diharapkan mampu meminimalisasi potensi konflik sosial-ekonomi antara pemilik lahan dan penyewa setelah masa sewa berakhir, sehingga dapat menciptakan iklim transaksi yang sehat, mendukung keberlanjutan usaha UMKM, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap praktik muamalah syariah.

F. Tinjauan Pustaka

Kajian pustaka merupakan bagian penting untuk mengetahui posisi penelitian ini dalam khazanah penelitian yang telah ada sebelumnya. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan tema penelitian ini:

1. Tulisan Ahmad Rahman (2020) berjudul *“Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik”* membahas penerapan akad IMBT berdasarkan ketentuan Fatwa DSN-MUI. Penelitian ini menunjukkan bahwa perpindahan kepemilikan dalam akad ijarah harus dilakukan melalui mekanisme yang jelas, baik melalui akad jual beli maupun hibah yang

berdiri sendiri setelah masa sewa berakhir.¹⁸ Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini terletak pada pembahasan mengenai perpindahan kepemilikan aset dalam akad ijarah. Adapun perbedaannya, penelitian Rahman berfokus pada implementasi fatwa dalam lembaga keuangan syariah, sedangkan penelitian ini mengkaji praktik sewa lahan usaha yang melibatkan klausul kepemilikan bangunan.¹⁹

2. Tulisan Ahmad Syukri (2020) berjudul "*Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik pada Pembiayaan Kendaraan Bermotor di Bank Syariah*" menggunakan metode kualitatif deskriptif (*field research*). Penelitian ini membahas implementasi akad ijarah yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan pada lembaga keuangan syariah. Syukri menemukan bahwa penerapan akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT) pada pembiayaan kendaraan bermotor telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, meskipun masih terdapat beberapa kendala dalam aspek transparansi klausul perpindahan kepemilikan kepada nasabah.²⁰ Persamaan penelitian ini terletak pada pembahasan mengenai peralihan kepemilikan aset setelah berakhirnya akad ijarah. Perbedaannya, penelitian Syukri dilakukan pada sektor pembiayaan kendaraan, sedangkan penelitian ini berfokus pada kepemilikan bangunan yang didirikan di atas lahan sewaan.²¹
3. Penelitian Hasanah (2021) berjudul "*Analisis Fiqh Muamalah terhadap Klausul Kepemilikan dalam Akad Ijarah*" mengkaji kedudukan klausul kepemilikan dalam akad ijarah berdasarkan perspektif fiqh muamalah. Penelitian tersebut menekankan pentingnya kejelasan hak dan kewajiban para pihak dalam akad guna menghindari

¹⁸ Ahmad Rahman, "Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah bi al Tamlik," Jurnal Ekonomi Syariah, Vol. 5, No. 1 (2020), hlm. 45.

¹⁹ Ibid., hlm. 48-52.

²⁰ Ahmad Syukri, "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik pada Pembiayaan Kendaraan Bermotor di Bank Syariah," Jurnal Hukum Ekonomi Islam, Vol. 3, No. 2 (2020), hlm. 112.

²¹ Ibid., hlm. 118-120.

potensi sengketa di kemudian hari.²² Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis terletak pada fokus kajian mengenai klausul kepemilikan dalam akad ijarah. Adapun perbedaannya, penelitian Hasanah lebih menitikberatkan pada aspek normatif hukum Islam, sedangkan penelitian ini juga menganalisis dampaknya terhadap keseimbangan manfaat ekonomi para pihak.²³

4. Penelitian Ika Puspitasari (2022) berjudul "*Analisis Kepemilikan Bangunan dalam Akad Ijarah Perspektif Fiqh Muamalah*" membahas status kepemilikan bangunan yang berdiri di atas objek sewa dalam perspektif fiqh muamalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kejelasan akad dan kesepakatan para pihak menjadi faktor utama dalam menentukan status kepemilikan bangunan.²⁴ Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis terletak pada objek kajian berupa kepemilikan bangunan dalam akad ijarah. Namun demikian, penelitian ini memiliki fokus yang lebih luas karena turut mengkaji implikasi ekonomi syariah yang timbul dari klausul tersebut.²⁵
5. Penelitian A. Saputra (2022) berjudul "*Analisis Keadilan Distribusi pada Praktik Sewa Lahan Usaha di Kabupaten Bangkalan*" mengkaji praktik sewa lahan usaha dalam perspektif keadilan ekonomi syariah. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa keseimbangan hak dan kewajiban menjadi faktor penting dalam menciptakan hubungan sewa yang adil dan berkelanjutan.²⁶ Persamaan penelitian ini terletak pada pembahasan praktik sewa lahan usaha. Perbedaannya, penelitian Saputra berfokus pada distribusi manfaat ekonomi secara umum, sedangkan

²² Hasanah, "Analisis Fiqh Muamalah terhadap Klausul Kepemilikan dalam Akad Ijarah," Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum, Vol. 6, No. 1 (2021), hlm. 33.

²³ Ibid., hlm. 37-40.

²⁴ Ika Puspitasari, "Analisis Kepemilikan Bangunan dalam Akad Ijarah Perspektif Fiqh Muamalah," Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol. 7, No. 2 (2022), hlm. 78.

²⁵ Ibid., hlm. 83-85.

²⁶ A. Saputra, "Analisis Keadilan Distribusi pada Praktik Sewa Lahan Usaha di Kabupaten Bangkalan," Jurnal Ekonomi Syariah Madura, Vol. 2, No. 1 (2022), hlm. 15.

penelitian ini secara khusus mengkaji klausul kepemilikan bangunan dan implikasinya terhadap prinsip keadilan dalam akad ijarah.²⁷

Tabel Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Penelitian	Metode	Persamaan	Perbedaan
1	Ahmad Rahman (2020) <i>“Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik”</i>	Kualitatif Normatif (kajian fatwa)	Sama-sama membahas perpindahan kepemilikan aset dalam akad ijarah berdasarkan perspektif fiqh muamalah.	Rahman berfokus pada implementasi fatwa DSN-MUI dalam lembaga keuangan syariah formal, sedangkan penelitian ini mengkaji klausul kepemilikan bangunan pada UMKM dengan perjanjian lisan tanpa kompensasi.
2	Ahmad Syukri (2020) <i>“Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik pada Pembiayaan Kendaraan Bermotor di Bank Syariah”</i>	Kualitatif Deskriptif (field research)	Sama-sama menganalisis akad ijarah dengan aspek pemindahan kepemilikan dan menggunakan metode kualitatif.	Syukri meneliti IMBT pada pembiayaan kendaraan di bank syariah dengan klausul pemindahan kepemilikan yang terstruktur, sedangkan penelitian ini fokus pada kepemilikan bangunan UMKM non-lembaga keuangan dengan klausul lisan tanpa kompensasi.
3	Hasanah (2021) <i>“Analisis Fiqh Muamalah terhadap Klausul Kepemilikan dalam Akad Ijarah”</i>	Kualitatif Normatif	Sama-sama berfokus pada klausul kepemilikan dalam akad ijarah dari perspektif fiqh muamalah.	Hasanah menitikberatkan pada aspek normatif hukum Islam (kejelasan hak-kewajiban), sedangkan penelitian ini juga menganalisis dampak ekonomi terhadap keseimbangan manfaat para pihak secara empiris.
4	Ika Puspitasari (2022) <i>“Analisis Kepemilikan Bangunan dalam Akad Ijarah Perspektif Fiqh Muamalah”</i>	Kualitatif Deskriptif	Sama-sama mengkaji kepemilikan bangunan dalam akad ijarah dan menekankan kejelasan kesepakatan para pihak.	Puspitasari tidak membahas konteks UMKM dengan klausul lisan. Penelitian ini lebih luas karena juga mengkaji implikasi ekonomi syariah (keberlanjutan usaha dan distribusi manfaat) dari klausul tersebut.

²⁷ Ibid., hlm. 19-22.

No	Penelitian	Metode	Persamaan	Perbedaan
5	A. Saputra (2022) <i>“Analisis Keadilan Distribusi pada Praktik Sewa Lahan Usaha di Kabupaten Bangkalan”</i>	Kualitatif Deskriptif	Sama-sama membahas praktik sewa lahan usaha di Kabupaten Bangkalan dalam perspektif keadilan ekonomi syariah.	Saputra mengkaji distribusi manfaat ekonomi secara umum, sedangkan penelitian ini secara khusus menganalisis klausul kepemilikan bangunan dan implikasinya terhadap prinsip keadilan akad ijarah.

Tabel 1.2 Tabel Perbandingan Penelitian Terdahulu.