

Abstrak

Praktik sewa lahan untuk kegiatan usaha UMKM umumnya dilakukan secara sederhana dengan mengandalkan perjanjian lisan berbasis kepercayaan, dan kondisi tersebut juga ditemukan pada usaha Tang Kopi dan Soto Ambengan Cak Taji di Kecamatan Tanah Merah Kabupaten Bangkalan terutama dalam pengaturan klausul kepemilikan bangunan yang belum dirumuskan secara tertulis. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan klausul kepemilikan bangunan dalam akad *ijarah* serta dampaknya terhadap keseimbangan hak, kewajiban, dan manfaat ekonomi dalam perspektif *fiqh muamalah*.

Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan jenis studi kasus lapangan (*field research*). Penentuan informan dilakukan secara purposif (*purposive sampling*), di mana data primer dihimpun melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*), observasi partisipatif, dan dokumentasi yang melibatkan pemilik lahan, penyewa, serta informan ahli di bidang fikih muamalah. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif menggunakan teknik reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan melalui pisau analisis teori *ijarah* dan prinsip keadilan muamalah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa lahan tersebut merupakan akad *ijarah* yang sah secara prinsip karena telah memenuhi rukun dan syarat, meskipun dilakukan melalui perjanjian lisan. Klausul kepemilikan bangunan tidak dituangkan secara tertulis, namun terdapat kesepahaman bahwa bangunan yang didirikan penyewa akan menjadi milik pemilik lahan setelah masa sewa berakhir. Kesepakatan ini dilandasi oleh hubungan kepercayaan dan sikap saling rela (*al-taradhi*), sehingga dalam praktiknya dapat dipahami sebagai bentuk hibah di akhir masa sewa. Penguatan akad melalui pencatatan tertulis serta perumusan klausul yang lebih jelas diperlukan guna menjaga kepastian hukum dan keseimbangan para pihak, dengan mempertimbangkan alternatif akad seperti *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) sebagaimana direkomendasikan oleh informan ahli.

Kata kunci: *Ijarah*, Klausul Kepemilikan, Fiqh Muamalah, Tang Kopi Soto Ambengan

Abstract

Land leasing practices for MSMEs are generally conducted in a simple manner, relying on trust-based verbal agreements. This condition is also found in the Tang Kopi and Soto Ambengan Cak Taji businesses in Tanah Merah District, Bangkalan Regency, particularly regarding the unwritten building ownership clause. This study aims to analyze the implementation of the building ownership clause in the ijarah contract and its impact on the balance of rights, obligations, and economic benefits from the perspective of fiqh muamalah.

The research methodology employs a descriptive qualitative approach with a field research case study design. Informants were selected using a purposive sampling technique. Primary data were gathered through in-depth interviews, participatory observation, and documentation involving land owners, tenants, and expert informants in the field of fiqh muamalah. The collected data were then qualitatively analyzed through data reduction, data display, and conclusion drawing using ijarah theory and muamalah justice principles as the analytical framework.

The results indicate that the land leasing practice is fundamentally a valid ijarah contract as it fulfills the pillars and conditions, despite being executed through a verbal agreement. Although the building ownership clause is not set in writing, there is a mutual understanding that the building erected by the tenant will transfer to the land owner upon the expiration of the lease. This agreement is grounded in trust and mutual consent (al-taradhi), meaning that in practice, it can be understood as a form of hibah (gift) at the end of the lease period. Strengthening the contract through written documentation and clearer clauses is required to ensure legal certainty and balance between the parties, while considering alternative contracts such as Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik (IMBT) and Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) as recommended by expert informants.

Keywords: *Ijarah, Ownership Clause, Fiqh Muamalah, Tang Coffee Soto Ambengan Cak Taji*