

Pelaksanaan sewa menyewa tanah di Rungkut Pesantren yang terjadi adalah tanah yang menjadi objek sewa menyewa. Yang mana sesuai dengan kesepakatan awal yang terjadi adalah akad kerja sama. Pemilik tanah yang pada waktu itu adalah salah satu pegawai di Bimbingan Belajar *Smart Solution* dan penyewa adalah pemilik Bimbingan Belajar *Smart Solution*. Pemilik tanah bersedia menyewakan tanahnya untuk didirikan bangunan di atas tanahnya. Dengan melakukan pinjaman uang serta menjaminkan surat tanah yang akan disewakan tersebut di sebuah Bank swasta dan didirikan bangunan dua lantai guna untuk usaha Bimbingan Belajar *Smart Solution*. Yang mana para pihak ini bersepakat untuk membayar angsuran pinjamannya sebesar Rp 3.000.000,- ke Bank tersebut dengan dibagi dua. Para pihak juga bersepakat, bahwa kesepakatan ini berlangsung selama Bimbingan Belajar *Smart Solution* masih aktif.

Setelah berjalan selama satu bulan pemilik masih berjalan sesuai dengan kesepakatan yaitu membayar setengah dari angsuran, namun pada bulan berikutnya pemilik tanah tidak mau membayar setengah bagian dari angsurannya ke Bank tersebut. Dan pemilik menggunakan satu ruangan yang seharusnya dalam perjanjian, ruangan tersebut digunakan sebagai kelas dalam Bimbingan Belajar *Smart Solution*. Pemilik menggunakan ruangan tersebut tanpa adanya pemberitahuan terhadap penyewa, hingga sampai saat ini pun pemilik belum juga melakukan konfirmasi atas ruangan yang digunakan pemilik untuk ruangan pribadi. Ruangan tersebut adalah ruangan kelas VIII yang digunakan untuk proses belajar mengajar siswa les Bimbingan Belajar *Smart Solution* kelas VIII, yang sekarang beralih fungsi sebagai kamar tidur pribadi sanak saudara dari

2. Tanah Sewa adalah tanah kosong yang disewakan oleh pemilik tanah kepada penyewa untuk didirikan bangunan di atasnya guna untuk usaha Bimbingan Belajar *Smart Solution*.
3. Hukum Islam adalah aturan-aturan yang mengatur tentang kehidupan manusia yang berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist serta ijma' para ulama. Dengan menggunakan landasan hukum Islam yakni *ijārah*.
4. Hukum pertanahan adalah aturan-aturan yang mengatur tentang tanah. Dalam penelitian ini peneliti merujuk pada Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960 dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya.

H. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif karena metode ini sangat menghubungkan peneliti dan *responden* secara langsung. Dengan menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yang bisa memfokuskan pada kasus yang terjadi di lapangan. Teknik untuk mendapatkan data diperoleh dari observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Untuk menghasilkan gambaran yang maksimal terkait “Pemanfaatan Tanah Sewa Oleh Pemiliknya Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan (Studi kasus di Smart Solution Rungkut Pesantren Surabaya)”, dibutuhkan serangkaian langkah yang sistematis. Langkah-langkah tersebut terdiri dari :

1. Data yang dikumpulkan
 - a. Data Primer

Data yang diperoleh adalah dari data primer dan data sekunder, dianalisis menggunakan deskripsi analisis yaitu mendeskripsikan masalah tentang pemanfaatan tanah sewa oleh bangunan di *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya.

Dalam mendeskripsikan masalah tersebut, menggunakan alur berpikir induktif yang diawali dengan menggambarkan dan menguraikan data secara lengkap tentang pemanfaatan tanah sewa oleh bangunan di *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya, kemudian dijelaskan satu persatu secara spesifik dan selanjutnya ditarik kesimpulan.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis sehingga mudah dipahami, maka penulis menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut :

Bab pertama berisi tentang bab pendahuluan yang berisi latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua berisi tentang landasan teori yang menjelaskan tentang pengertian sewa menyewa, landasan hukumnya, rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam akad sewa menyewa, berakhirnya sewa menyewa dan hal-hal yang menghentikan akad sewa menyewa, serta hikmahnya berdasarkan Hukum Islam untuk mengomentari pelaksanaan sewa-menyewa yang terjadi di *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya.

