

**TINJAUAN HUKUM ISLAM
TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA BANGUNAN
SARANG WALET DI DESA CAMPUREJO KEC. PANCENG
KAB. GRESIK**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA JOGJAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA DALAM HUKUM ISLAM**

OLEH :

UMI NAJIHAH

NIM : 9738 2806

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

DI BAWAH BIMBINGAN:

1. **DRS. MAKHRUS MUNAJAT, M.Hum.**
2. **MUH. NUR, S.Ag, M.Ag.**

**JURUSAN MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2003/1424**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA BANGUNAN
SARANG WALET DI DESA CAMPUREJO KEC. PANCENG KAB. GRESIK**

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kec. Panceng Kab. Gresik”, dengan tujuan penelitian adalah untuk memberikan gambaran dan menjelaskan pelaksanaan praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kec. Panceng Kab. Gresik, dan untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap pelaksanaan praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kec. Panceng Kab. Gresik.

Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian pustaka (*library research*). Pendekatan dalam penelitian ini adalah Normatif Syar’i, dimana melihat masalah yang diteliti apakah sesuai atau tidak dengan hukum Islam. Sedangkan Teknik pengumpulan data dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini adalah: 1). Sistem pelaksanaan praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di desa Campurejo Kec. Panceng Kab. Gresik menggunakan sistem gabungan yaitu sistem sewa menyewa bangunan yang merupakan kombinasi antara sistem sewa oyodan dengan sistem tahunan dengan perhitungan jangka waktu. 2). Aqad sewa menyewa dilakukan sesuai dengan rukun dan syarat untuk menghindari madharat yang dapat merugikan salah satu pihak, tidak bertentangan dengan prinsip keadilan, tidak akan menimbulkan persengketaan di kemudian hari dan hak-hak kedua belah pihak dapat terpenuhi. 3). Subjek akad sewa menyewa bangunan adalah penyewa dan pemilik bangunan.

Kata kunci: Hukum Ijarah, sewa menyewa bangunan, perjanjian



**Drs. Makhrus Munajat, M.Hum.
Dosen Fakultas Syari'ah
IAIN Sunan Kalijaga Jogjakarta**

NOTA DINAS

Hal : Skripsi Saudari
Umi Najihah
Lamp : 4 Eksemplar

Kepada :
Yth. Bapak Dekan
Fakultas Syari'ah
IAIN Sunan Kalijaga
DI-Jogjakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengadakan perubahan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari Umi Najihah yang berjudul : **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik”**, sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam hukum Islam. Dengan ini, kami mengajukan skripsi tersebut kepada Fakultas dengan harapan untuk segera di Munaqasahkan.

Demikian harap maklum dan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Jogjakarta, 13 Rajab 1424 H
10 September 2003 M

Pembimbing I

Drs. Makhrus Munajat, M. Hum.
NIP : 150260055

M. Nur, S.Ag, M.Ag.
Dosen Fakultas Syari'ah
IAIN Sunan Kalijaga Jogjakarta

NOTA DINAS

Hal : Skripsi Saudari
Umi Najihah
Lamp : 4 Eksemplar

Kepada :
Yth. Bapak Dekan
Fakultas Syari'ah
IAIN Sunan Kalijaga
DI- Jogjakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengadakan perubahan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari Umi Najihah yang berjudul : **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik”**, sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar keserjanaan dalam hukum Islam. Dengan ini, kami mengajukan skripsi tersebut kepada Fakultas dengan harapan untuk segera di Munaqasahkan.

Demikian harap maklum dan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Jogjakarta, 13 Rajab 1424 H
10 September 2003 M

Pembimbing II


M. Nur, S.Ag, M.Ag.
NIP : 150282522

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul

PERJANJIAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA BANGUNAN SARANG WALET DI DESA CAMPUREJO KEC. PANCENG KAB. GRESIK

Disusun oleh :

Umi Najihah

NIM: 97382806

Telah dimunaqasyahkan di depan Sidang Munaqasyah pada tanggal 26 Syawal 1424 H / 20 Desember 2003 M. dan dinyatakan dapat diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Jogjakarta, 26 Syawal 1424 H.
20 Desember 2003 M.



Ketua Sidang

Panitia Sidang

Sekretaris Sidang

Dr. Ainurrafiq M. Ag
NIP. 150289213

Agus Muh. Najib S. Ag, M. Ag
NIP. 150275462

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. Makhrus Munajat M. Hum
NIP. 150260055

Muh. Nur S. Ag, M. Ag
NIP. 150282522

Penguji I

Penguji II

Drs. Makhrus Munajat M. Hum
NIP. 150260055

Agus Muh. Najib S. Ag, M. Ag
NIP. 150275462

PERSEMBAHAN

Ku persembahkan skripsi ini kepada :

Ayahanda tercinta H. Abd Wahid dan Ibunda tercinta Hj. Asriyah, yang senantiasa membimbing, mengasuh, membesarkan, membayai dan mendo'akan Penyusun agar senantiasa berhasil dalam menempuh setiap perjuangan

Kakak-kakakku, Moh. Yusuf, Ma'murotul Istianah, Tutik Fauziyah, Iffah Madzkuroh, dan Adik-adikku tercinta, Moh Syifa', Rohmatul Ummah serta si mungil Yusma Ihda Rohmawati dan M. Risal Habibullah

Masku yang tersayang

Saudara-saudaraku tercinta

Teman-temanku saudara senasib dan seperjuangan

Almamaterku tercinta IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أَخْدُلُهُ الَّذِي خَصَّ عِبَادَهُ الْأَخْيَانَ بِالْتَّقْرِيقِ فَمُصْلِلُهُ الْعَزُولُ وَالْخَيَارُ وَعَمَانُ قَلْوَيِّمُ ظَلَّلُهُ السُّوَى
وَحِبُّ الْأَخْيَانِ وَحِبَّاَهُمُ الْحَلْمُ وَالْعَلَمُ وَالصَّنَاعَةُ مِنْ سَائِنَ الْأَكْدَارِ وَالصِّلَادَةُ وَالسَّلَامُ عَلَى مَنْ تَوَجَّهُ
إِلَهُ بِتَاجِ الْوَقَارِ وَنُورُ بِوْجُودِهِ جَمِيعُ الْأَقْطَارِ سَيِّدُنَا بِحِدَّةِ الْمَحَاثِ عَلَى طَاعَةِ الْكَرِيمِ الْفَقَارِ الْمَاهِ عَنِ اتِّبَاعِ
الْهَرَوِيِّ وَالنَّفَسِ وَالشَّيْطَانِ وَكُلِّ هَنَاءٍ وَعَلَى اللَّهِ السَّارَةُ الْأَطْهَارُ وَأَمْهَابُهُ الْكَمْلَةُ الْأَبْرَارُ صِلَادَةُ وَسَلَادَةُ
خُوزِيْمَكْلُ الْمَقَامِدُ وَالْأَوْطَارُ وَغَفَرَانُ الذُّنُوبِ لِنَأْوِلُهُ قَارِبَنَا وَلِلْبَارِينَ الْحَضَارُ أَمَيْنَ

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat
rahmat dan hidayah-Nya penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
Shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang
telah membimbing umat manusia dari masa kegelapan menuju ke masa terang
benderang.

Dengan segala keterbatasan dan kekurangan penyusun, akhirnya tugas
yang cukup berat ini dapat penyusun selesaikan walaupun tidak sesuai dengan
target waktu yang telah direncanakan. Penyusunan skripsi ini tentu saja tidak
terlepas dari dukungan dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah
sepantasnya penyusun memberikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang
sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Drs. H. A. Malik Madaniy MA., selaku Dekan Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Kalijaga Jogjakarta.
2. Bapak Dr. Hamim Ilyas, M.Ag, selaku Ketua Jurusan Mu'amalat Fakultas
Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Jogjakarta.
3. Bapak Drs. Kamsi, MA. Selaku Dosen Pembimbing Akademik penyusun.
4. Bapak Drs. Makhrus Munajat M.Hum., selaku pembimbing I, dan Bapak
M..Nur. S.Ag. M.Ag., selaku pembimbing II skripsi, yang di tengah

kesibukannya dengan ikhlas dan sabar berkenan memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penyusun dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu dosen serta segenap karyawan fakultas syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Jogjakarta.

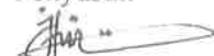
6. Bapak Moh. Syaikhu, selaku Kepala Desa Campurejo Kec. Panceng Kab. Gresik serta pihak-pihak lain yang membantu kelancaran pelaksanaan penyusunan skripsi ini.

Penyusun hanya bisa berharap dan memohon kepada Allah SWT, membalas segala kebaikan mereka dengan segala limpahan berkah dan Karunia-Nya yang tiada terbatas. *Jazakumullah Khairan Katsiran. Amiiin.*

Akhirnya penyusun sadari, manusia sebagai makhluk yang penuh dengan keterbatasan dan kekurangan, tentunya penyusunan skripsi inipun masih jauh dari harapan ideal, sehingga didalamnya banyak ditemui beberapa kelemahan dan kekurangan, baik isi (materi) maupun segi teknik penyusunan. Untuk itu, kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sangat penyusun harapkan dan akan diterima dengan senang hati demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini agar sesuai dengan harapan, sehingga akan memberikan manfaat kepada semua pihak umumnya dan civitas akademika di lingkungan IAIN Sunan Kalijaga Jogjakarta khususnya.

Jogjakarta, 10 Rajab 1424 H
7 September 2003 M

Penyusun



Umi Najihah
9738 2806

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam penelitian ini menggunakan pedoman transliterasi dari keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI no. 158 tahun 1987 dan no. 0543 b/U/1987.

Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	Tidak ilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	bā'	b	be
ت	tā'	t	te
س	sā	s	es (dengan titik di atas)
ج	jīm	j	je
ه	hā'	h	ha (dengan titik di bawah)
خ	khā'	kh	ka dan ha
د	dāl	d	de
ذ	zāl	z'	zet (dengan titik di atas)
ر	rā'	r	er
ز	zai	z	zet
س	sīn	s	es
ش	syīn	sy	es dan ye

ص	ṣād	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍād	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭā'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	zā'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	Koma terbalik
غ	gain	g	ge
ف	fā'	f	ef
ق	qāf	q	qi
ك	Kāf	k	ka
ل	lām	l	el
م	mīm	m	em
ن	nūn	n	en
و	wāwu	w	we
هـ	hā'	h	ha
ءـ	hamzah		apostrof (tetapi tidak dilambangkan apabila terletak di awal kata)
يـ	ya'	y	ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
-------	------	-------------	------



Fatḥah

a

a



Kasrah

i

i



Dammah

u

u

Contoh:

 - Kataba

 - Su'ila

 - yažhabu

 - žukira

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
-------	------	-------------	------



Fatḥah dan ya

Huruf Latin

ai

Nama

a dan i



Fatḥah dan wawu

au

a dan u

Contoh:

 - kaifa

 - haula

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Fathah dan alif atau alif	ā	a dengan garis di atas
ي	Kasrah dan ya	ī	i dengan garis di atas
و	dammah dan wawu	ū	u dengan garis di atas

contoh:

قال - qāla	قبل - qīla
رم - ramā	يقول - yaqūlu

D. Ta' Marbutah

1. Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua:

Ta' Marbutah hidup

Ta' marbutah yang hidup atau yang mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah (t).

2. Ta' Marbutah mati

Ta' marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h)

Contoh: طلاق - ṭalqah

3. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang "al" serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan ḥa /h/

Contoh: روضة الجنَّة - raudah al-Jannah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda syaddah, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

رَبَّنَا - rabbana

نَعْمٌ - nu'imma

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu “ال”. Namun, dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah dan kata sandang yang diikuti oleh qamariyyah.

1. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterakan sesuai dengan bunyinya yaitu “al” diganti huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

الرَّجُل - ar-rajulu

السَّيِّدَة - as-sayyidah

2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya. Bila diikuti oleh huruf syamsiyyah maupun huruf qamariyyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan tanda sambung (-).

Contoh:

القلم - al-qalamu الْجَلَالُ - al-jalālu
البَدِيعُ - al-badi'ū

G. Hamzah

Sebagaimana dinyatakan di depan, hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il (kata kerja), isim atau huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau

harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُ خَيْرٌ الْمَرْزِقِينَ - Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn atau

Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ - Fa'aufū al kaila wa al mīzāna atau

Fa'aufūl – kaila wal – mīzāna

- I. Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, di antaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap harus awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh :

وَمَا حَدَّدَ اللَّهُ رَسُولُهُ - wa mā Muḥammadun illā Rasulun
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وَضَعَ النَّاسُ - inna awwala baitin wudū' a linnāsi

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh :

نصر من الله وفتح قريب - naṣrun minallāhi wa fathun qarīb
لله الامর - lillāhi al-amrun jami' an

J. Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN NOTA DINAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
DAFTAR ISI	xvi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Masalah.....	3
C. Tujuan dan Kegunaan	3
D. Telaah Pustaka.....	4
E. Kerangka Teoretik	8
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Pembahasan	16
BAB II. GAMBARAN UMUM TENTANG IJARAH DALAM HUKUM ISLAM	18
A. Pengertian dan Macam Ijarah.....	18
B. Dasar Hukum Ijarah.....	21
C. Rukun dan Syarat Sah Ijarah	23
D. Hak dan Kewajiban para Pihak	32

E. Resiko dalam Perjanjian	33
BAB III. PELAKSANAAN PRAKTEK SEWA MENYEWA BANGUNAN SARANG WALET DI DESA CAMPUREJO KECAMATAN PANCENG KABUPATEN GRESIK.....	
	36
A. Gambaran Sekilas Wilayah Desa Campurejo.....	36
1. Letak Geografis	36
2. Keadaan sosial dan ekonomi	42
B. Pengertian Sewa menyewa Bangunan sarang walet sistem Gabungan.....	43
C. Akad dalam Sewa menyewa Bangunan sarang walet sistem Gabungan.....	45
D. Akibat Hukumnya.....	50
E. Berakhirnya Akad Sewa menyewa	52
BAB IV: ANALISIS PELAKSANAAN PRAKTEK SEWA MENYEWA BANGUNAN SARANG WALET DI DESA CAMPUREJO KECAMATAN PANCENG KABUPATEN GRESIK	
	54
A. Tinjauan Terhadap Akadnya	54
B. Tinjauan Terhadap Subyek Akadnya.....	58
C. Tinjauan Terhadap Obyek Akadnya	61
D. Tinjauan Terhadap Akibat Hukumnya	63

BAB V: PENUTUP.....	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran-saran	67
DAFTAR PUSTAKA	69
 LAMPIRAN-LAMPIRAN:	
I. TERJEMAHAN	I ..
II. BIOGRAFI ULAMA DAN TOKOH	V
III. DAFTAR PETUNJUK WAWANCARA	IX
IV. IZIN PENELITIAN DAN SURAT REKOMENDASI.....	XI
V. BUKTI WAWANCARA.....	XII
VI. PETA WILAYAH DESA.....	XIII
VII.CURRICULUM VITAE	XIV

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam sebagai agama yang sempurna telah memberi pedoman hidup yang menyeluruh, meliputi bidang *aqidah* yaitu cara bagaimana manusia berkepercayaan kepada Allah SWT, *akhlaq* yaitu cara bagaimana manusia harus mempunyai sikap hidup yang baik dan menjahui sikap hidup yang buruk dan *muamalat* yaitu cara bagaimana manusia harus melaksanakan kehidupan bertetangga, bernegara, bergaul antar bangsa, berekonomi dan sebagainya.¹⁾

Ketika seseorang berhubungan dengan orang lain maka tidak ada yang lebih sempurna daripada hubungan pertukaran, dimana seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian orang tersebut memperoleh sesuatu yang berguna bagi orang lain sesuai dengan yang dibutuhkan. Bentuk pertukaran antara seseorang dengan orang lain diantaranya adalah sewa menyewa.

Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di desa Campurejo kec. Panceng kab. Gresik dalam rangka memenuhi kebutuhan dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan bangunan yang berupa rumah untuk memelihara sarang walet. Adapun praktek sewa menyewa bangunan di desa Campurejo pihak penyewa menyerahkan uang tunai terlebih dahulu kepada pemilik bangunan, kemudian setelah tiga kali panen dalam satu

1) Ahmad Azhar Basyir, *Garis-garis Besar Ekonomi Islam*, Edisi Revisi (Yogyakarta: BPFE, 1978), hlm 1.

tahun atau lebih, maka bangunan tersebut harus di kembalikan lagi kepada pemiliknya tanpa melalui perbuatan hukum lagi.²⁾ Meskipun perjanjian tersebut biasa di lakukan dalam perjanjian sewa tanah, akan tetapi masyarakat desa Campurejo pun mengatakan bahwa perjanjian tersebut dinamakan juga sistem gabungan yaitu kombinasi antara sistem oyodan dengan sistem tahunan.

Di dalam perjanjian sewa menyewa bangunan sistem gabungan ini sebagaimana yang telah penyusun kemukakan di atas, bahwa sewa menyewa bangunan sistem gabungan tersebut bisa sekali, dua kali atau lebih bahkan ada pemilik bangunan yang menyewakan bangunannya sampai untuk dua puluh kali masa panen. Padahal kalau sekali panen paling cepat atau lancar empat bulan sekali baru bisa mengambil hasilnya. Jadi tidak tentu batas waktunya berapa tahun lamanya.

Harga sewa bangunan tiap tahun ditentukan pada saat terjadi transaksi. Apabila pihak penyewa pada suatu saat ingin menambah lagi sewaan, untuk beberapa tahun lagi untuk masa sewa berikutnya setelah habis masa sewaannya maka akan diadakan transaksi lagi untuk memperoleh kesepakatan mengenai harga sewa untuk masa sewa berikutnya tersebut. Setelah terjadi Ijab dan Qabul antara kedua belah pihak maka, pihak yang menyewakan tidak bisa mengambil kembali bangunannya dengan uang tebusan sebelum habis masa sewanya, walaupun dengan uang tebusan yang lebih tinggi dari pada uang sewa yang dibayarkan oleh penyewa kepada pemilik bangunan atau pihak yang menyewakan.

2) B. Ter Haar BZN. *Asas-asas Hukum Adat*, alih bahasa K. Ng. Soebekti Poesponoto, cet. III, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), hlm. 107.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan tersebut, maka timbulah suatu permasalahan yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik ?
2. Bagaimana praktek sewa menyewa bangunan sarang walet itu menurut hukum Islam ?

C. Tujuan Dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian :
 - a. Untuk mengungkapkan dan menjelaskan pelaksanaan praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik.
 - b. Untuk mengetahui pandangan hukum islam terhadap pelaksanaan praktek sewa-menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik.
2. Kegunaan Penelitian :
 - a. Kegunaan teoritis yakni memperkaya atau menambah ilmu pengetahuan pada umumnya dan bagi disiplin ilmu Hukum Islam pada khususnya, mengenai sewa-menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik
 - b. Kegunaan praktis yakni sebagai sumbangan penelitian terhadap hukum Islam di bidang muamalat yaitu mengenai pelaksanaan praktek sewa-

menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik

D. Telaah Pustaka

Untuk mengetahui sejauhmana kedudukan penelitian ini dalam lingkup pembicaraan mengenai sewa menyewa, baik pada dataran hukum (*fiqh*) Islam maupun dalam pelaksanaannya, maka perlu dilakukan telaah terhadap pustaka yang ada, meskipun singkat. Dalam *fiqh* Islam, sewa menyewa dinamakan *Ijarah* yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan imbalan.³⁾ Demikian juga pendapat Ali Al-Khafif dalam bukunya *Muhtasar Ahkami Al-Muamalat As-Syari'iyah* yaitu perjanjian yang berguna untuk memiliki manfaat dengan suatu imbalan. Sedangkan menurut Hasbi as-Shiddiqy *Ijarah* ialah aqad yang obyeknya ialah penukaran manfaat dengan *'Iwadh*, sama dengan menjual manfaat. Sedangkan menurut Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis dalam buku yang berjudul *Hukum Perjanjian dalam Islam*, secara umum yang dimaksud dengan sewa menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti

3) As-Sayid Sabiq, *al-Fiqh as-Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr al-Islam al-Arabi, 1990), Juz. III, hlm. 198

kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemuksik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.⁴⁾

Esensi dari setiap perjanjian atau akad adalah timbulnya hak dan kewajiban dari para pihak. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban sebagai berikut:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.⁵⁾

Sedangkan kewajiban pihak penyewa ada dua macam yang utama, yaitu:

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.⁶⁾

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagaimana seorang bapak rumah yang baik berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan barang itu miliknya sendiri.

4) Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: P.T Sinar Grafika, 1994), hlm. 52.

5) Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. VIII, (Bandung: PT. Aditya Bakti, 1989), hlm. 54.

6) *Ibid*, hlm. 55.

Dalam perjanjian sewa menyewa, mengenai resiko pada barang yang disewa dalam hal ini adalah pihak yang menyewakan dalam pasal 1553 KUH Perdata disebutkan bahwa resiko ditanggung oleh pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Dalam pasal ini disebutkan bahwa apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum.⁷⁾

Demikian juga pendapat al-Sayyid Sabiq dalam bukunya *Fiqh as-Sunnah* menyebutkan bahwa apabila terjadi kerusakan atau kecelakaan pada barang yang menjadi obyek sewaan, penyewa tidak berkewajiban menjamin kecuali dengan sengaja atau pemeliharaan yang kurang dari biasanya. Namun bila penyewa tidak sengaja dan telah dalam pemeliharaannya sebagaimana mestinya tetapi tetap saja terjadi kerusakan pada barang sewaan, maka penyewa tidak berhak menggantinya.⁸⁾

Jadi setelah menelaah beberapa pustaka di atas dapatlah berkesimpulan bahwa sistem dalam praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa, maka tanggung jawab pemiliklah sepenuhnya. Penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya kecuali apabila kerusakan barang itu dilakukan dengan sengaja,

7) Subekti dan Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: P.T Pradya Paramita, 1992), hlm. 382.

8) As-Sayyid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, (Beirut: Dar al Fath al Islam al Arabi, 1990), III, hlm. 293.

atau dalam pemakaian barang yang disewanya, kurang pemeliharaan sebagaimana lazimnya barang seperti itu.

Ada beberapa skripsi yang mengangkat permasalahan tentang sewa menyewa, diantaranya dapat dilihat pada skripsi yang disusun oleh Siti Mukaromah yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Safe Deposit Box Di Hotel Internasional Yogyakarta (Tahun 1992-1996)*. Dalam skripsi tersebut dikemukakan tentang resiko mengenai barang yang dijadikan obyek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh pemilik barang (pihak yang menyewakan), sebab penyewa hanya berhak atas manfaat barang (benda) saja, sedang hak atas barang masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Adapun skripsi lainnya adalah yang disusun oleh Muhammad Khadiq Mudofir yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa Menyewa Stadion Mandala Krida Yogyakarta (Studi Kasus Antara Th 1993 – 1997)*. Dalam hal ini terdapat suatu peristiwa yang menimbulkan suatu akibat yang disebut resiko, yang berarti kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak baik penyewa atau pihak yang menyewakan meskipun dalam peristiwa tersebut yang membuat kerusakan adalah penonton pertandingan, akan tetapi yang menanggung semua kerusakan adalah pihak penyewa.

Skripsi lainnya yang membahas sewa menyewa dapat dilihat pada skripsi yang disusun oleh Maryam Solichah yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa Menyewa Motor Di Indonesia Rental Yogyakarta*. Dalam

hal ini terdapat ketidak seimbangan hak antara konsumen dan pengusaha, yakni hak untuk menyatakan kehendak secara materiil atas resiko yang telah dibuat oleh pihak pengusaha.

Dari karya-karya tulis (skripsi) yang ada, setelah penyusun mengamati dan menelusurinya, sejauh yang penyusun ketahui, kajian secara spesifik terhadap pembahasan sewa menyewa bangunan menurut hukum Islam belum pernah ada yang mengkajinya. Oleh karena itu, penyusun bermaksud hendak mengkaji permasalahan tersebut dalam sebuah karya ilmiah (skripsi) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik”.

E. Kerangka Teoretik

Dalam pembahasan tentang tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan praktek sewa menyewa, maka penyusun mengumpulkan sumber-sumber yang relevan. Selanjutnya penyusun akan menganalisa apakah praktek sewa menyewa yang telah dilakukan sudah sesuai dengan hukum Islam.

Allah SWT menciptakan syari'ah Islam untuk mengatur hamba-Nya demi kebahagiaan dan kesejahteraan hamba-Nya, tidaklah Allah menciptakan syari'ah untuk menyulitkan sebagaimana firman Allah:

9)

يَرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يَرِيدُ لَكُمُ الْعُسْرَ ...

9) Al-Baqarah (2) : 185

untuk kesejahteraan hidupnya, manusia dituntut untuk bekerja dan berusaha (bermuamalah) salah satu bentuk muamalah adalah sewa menyewa. Adapun dasar hukum sewa menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukum yang terdapat dalam al-Qur'an:

أَمْ يَقْسِمُونَ رِحْتَ رَبِّكُمْ كُلُّ مَنْ قَسَمَنَا بَيْنَمَا مُعِيشَتُهُمْ فِي الدُّنْيَا وَرَفِعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ

¹⁰⁾ بعض درجات ليخذ بعضهم بعضاهما ربا و رحمة ربكم خيرا ما يحصون

Dalam pelaksanaan muamalah tidak lepas dari aturan-aturan hukum yang telah ditentukan dalam al-Qur'an, as-Sunnah dan ijtihad para Ulama termasuk dalam sewa menyewa. Dalam hukum Islam masalah muamalah sangat terbuka, maksudnya membolehkan segala bentuk muamalah selama tidak ada nas yang melarangnya dan harus berpegang kepada prinsip-prinsip muamalah sebagaimana yang telah dirumuskan oleh Ahmad Azhar Basyir sebagai berikut:

1. Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang telah ditentukan oleh al-Qur'an dan Sunnah Rasul. Ini sesuai dengan kaidah fiqh yang berbunyi:

الْأَصْلُ فِي الْأَشْيَايَاءِ إِلَيْهَا حَقَّ يَدِكُمْ إِلَيْهَا تَعْلَمُ الْمُقْرِنُ

2. Muamalah dilakukan atas dasar suka rela, tanpa mengandung unsur paksaan. Sesuai dengan bunyi ayat:

¹²⁾ ... ارْتَأُوا أُمُوْلَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونْ تِجَارَةً عَنْ تِرَاضٍ مِّنْكُمْ

10) Al-Zukhruf (43) : 32.

11) Asy'mini A. Rahman, *Kaidah-kaidah Fiqh* (Jakarta: Bulan Bintang, 1976), hlm. 41.

12) An-Nisa' (4) : 29.

3. Muamalah dilakukan atas pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan madharat dalam kehidupan masyarakat.

¹³⁾ در المفاسد مقام في حب المصالح

4. Muamalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.¹⁴⁾

Berdasarkan prinsip-prinsip tersebut di atas, Islam memberikan kebebasan terhadap bentuk dari macam-macam akad. Dengan cara manapun baik itu dengan gerak maupun dengan isyarat, asal sudah menunjukkan adanya ijab dan qabul, maka sudah disebut sebagai akad.

Selain prinsip-prinsip di atas, dalam Islam terdapat beberapa konsep, di antaranya adalah *Ijarah* yaitu perjanjian mengambil manfaat dengan kontrak (sewa menyewa).¹⁵⁾ Sesuatu yang dikontrakkan ini dapat berupa benda atau barang (*al-A 'yan*) seperti: tanah (*al-Arad*), hewan tunggangan (*al-Dawab*), atau berupa jasa atau perburuhan (*al-'Amal*).¹⁶⁾ Dari dua pihak ini yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan bisa saja pihak pertama menjadi musta'jir atau orang

12) An-Nisa' (4) : 29.

13) Asy'mini A. Rahman, *Kaidah-kaidah Fiqh*....., hlm. 76.

14) Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fak. Hukum UII, 1988), hlm. 10.

15) Syamsu ad-Din Ahmad ibnu Qadir, *Nataiju al-Afsar fi Kasyfi al-Ramuz wa al-Asrar*, (Bairut: Dar al-Fikr, t.t.), IX: 57. sebagai pelengkap kitabnya Ibnu Hammam al-Hanafi, *Syark Fathu al-Qadir*.

16) Akmalu ad-Din Muhammad Ibnu Mahmud al-Baburisi, *Syark al-'Inayah 'ala al-Hidayah*,, hlm. 57.

yang mengontrak dan pihak kedua menjadi mu'ajjir (orang yang mempunyai kontrak) atau sebaliknya, tergantung apa yang menjadi *al-'ainu al-musta'jar* (sesuatu yang dikontrakkannya).

Adapun rukun dari Ijarah ini adalah: 1. kedua belah pihak yang berakad yaitu *mu'ajjir* atau *ajir* (pihak yang menyewakan barang) dan *musta'jur* (pihak yang menyewa), 2. benda yang disewakan atau manfaat (*Ma'jur*), 3. *Ijab* dan *qabul*, 4. *al-Ujrah* (upah atau bayaran). Sedangkan syarat-syarat dari rukun-rukun tersebut, yaitu:

1. Kedua belah pihak yang menngadakan perjanjian adalah: orang yang balig dan berakal (*mukallaf*). Ada perbedaan pendapat dalam hal ini, Ulama Hanafiyyah berpendapat orang yang berakad harus berakal dan mumayyiz. Mereka tidak mensyaratkan harus baligh.¹⁷⁾ Sedangkan ulama Malikiyyah mensyaratkan tamyiz untuk akad ijarah dan jual-beli dan baligh untuk syarat penyerahan, jadi menurut pandangan mereka akadnya anak mumayyiz adalah sah, namun bergantung pada keridaan wali. Adapun Syafi'iyyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang berakad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedang anak mumayyiz tidak dikategorikan ahli akad.
2. Benda atau perbuatan yang dikontrakkannya, antara lain: barang yang dapat dipegang atau dikuasai (diserahkan), manfaat barang yang diperjanjikan adalah boleh oleh agama, benda atau perbuatan dapat dimanfaatkan setelah

17) Alaudin al-Kasyani, *Bada'l as-Sana'I fi Tartib Syara'I*, (Mesir: Syirkah al-Mathbu'ah, t.t.), IV: hlm. 176.

terjadinya akad, obyek sewa menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukkannya, harus terang dan jelas obyeknya.¹⁸⁾

3. Ijab dan qabul (akad) syaratnya adalah: Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya, harus ada rido dan ada pilihan, harus jelas dan gamblang.¹⁹⁾ yang berdasarkan dengan hadis Nabi :

20)

المسalon على شرط

4. Adapun syarat upah adalah: harus berupa harta tetap yang diketahui, tidak boleh sejenis dengan manfaat dari barang atau tenaga dari ijarah.²¹⁾ tidak ada eksplorasi, harus jelas dengan bukti yang dapat menghilangkan ketidakjelasan seperti dalam takaran (1 mud, 1 sha') juga harga dan niali.²²⁾

F. Metode Penelitian

Dalam melacak, menjelaskan serta menyimpulkan obyek pembahasan dalam skripsi ini secara integral dan terarah, penyusun menempuh metode sebagai berikut:

18) Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. II, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 54.

19) *Ibid*, hlm. 2-3.

20) Al-Suyuti, *al-Jami' al-Saghir*, Juz. 1, (cairo: Mustafa al-Babi al-Halabi wa Auladuh, 1954), hlm. 46.

21) Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Maman Abd. Djaliel (ed), Cet. I (Bandung: CV Pustaka Setia, 2000), hlm. 129.

22) Taqiyuddin an-Nabhani, *Membangun Ekonomi Alternatif Prespektif Islam*, diterjemahkan dari judul asli: *an-Nidam al-Iqtisadi fi al-Islam* oleh Moh. Maghfur Wachid, Cet. IV, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), hlm. 89.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penyusun gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu mencari data secara langsung ke lapangan dengan melihat dari dekat obyek yang diteliti.

Di samping itu, penyusun juga menggunakan penelitian pustaka (*library research*), dalam artian sebagai kajian yang mengarah pada bentuk kepustakaan yang ada, lalu dikaitkan dengan kondisi di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat *deskriptif-analitik*. Deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan memberi gambaran secara rinci dan sistematis mengenai permasalahan yang diteliti. Analitik, karena dari penelitian ini akan dilakukan analisis terhadap berbagai aspek yang berkaitan dengan materi yang diteliti.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *Normatif Syar'I*, yaitu mendekati masalah yang diteliti dengan melihat, apakah sesuatu itu sesuai atau tidak dengan hukum Islam. Dimana ketentuan kebaikan atau kebenaran terhadap masyarakat yang diteliti adalah didasarkan pada teks-teks al-Qur'an dan al-Hadis, atau dalil-dalil lain yang telah disepakati keabsahannya oleh Jumhur Ulama. Di samping itu digunakan pendekatan kontekstual yuridis yaitu data-data yang diperoleh di lapangan, bagaimana kesesuaiannya dengan hukum islam. Dalam hal ini Praktek sewa menyewa bangunan sarang burung walet dimana belum ada ketentuan hukum yang pasti.

4. Pengumpulan Data

Data yang dicari dari penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan sewa menyewa yang ada di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik disertai pengkajian terhadap bahan-bahan kepustakaan yang bersifat menunjang data-data tersebut dicari dengan:

a. Observasi

yaitu pengamatan secara langsung tanpa perantara terhadap obyek yang diteliti.²³⁾ penyusun dalam hal ini hanya menggunakan 5 sampel dalam 25 populasi, karena teori yang digunakan adalah studi sampling (*sampling study*).²⁴⁾ merupakan penelitian yang tidak meneliti seluruh obyek yang ada dalam populasi, melainkan hanya sebagian saja dari padanya yang disebut sampel yang artinya contoh.

Digunakan study sampling karena dalam beberapa keadaan penelitian dengan mengadakannya terhadap seluruh subyek (populasi) dirasakan tidak efektif, yaitu tentang bentuk praktek sewa menyewa bangunan sarang walet.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

²³⁾ M. Ali, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi* (Bandung: Aksara, 1985), hlm. 91.

²⁴⁾ Tatang. M. Amrin, *Menyusun Rencana Penelitian* (Jakarta: Rajawali Press, 1990), hlm. 140.

b. Wawancara (Interview)

Yaitu mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden,²⁵⁾ dalam penelitian ini yaitu, pihak yang menyewakan, penyewa, serta beberapa perangkat desa.

Dalam metode ini penyusun menggunakan metode interview bebas terpimpin atau *interview guide*. Maksudnya penyusun sebagai pewawancara mewawancara responden dengan memakai catatan mengenai pokok-pokok yang akan ditanyakan agar arah interview tetap dapat dikendalikan dan tidak menyimpang dari pedoman yang ditetapkan.²⁶⁾

c. Dokumentasi

Yaitu cara memperoleh data dengan melihat dokumen-dokumen, catatan-catatan penting dari perangkat desa setempat serta para kedua belah pihak

5. Analisis Data

Analisis data yang penyusun gunakan adalah analisa data kualitatif yaitu menganalisis data yang terkumpul lalu diuraikan dan kemudian disimpulkan dengan menggunakan pendekatan atau cara berpikir induktif, yaitu berpikir dari pengetahuan yang bersifat umum dan bertitik tolak dari pengetahuan umum itu kemudian ditarik kesimpulan khusus. Dalam hal ini dikemukakan secara definitive mengenai beberapa teori dan ketentuan-ketentuan umum yang berlaku

²⁵⁾ Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Survei* (Jakarta: LP3ES, 1992), hlm. 145.

²⁶⁾ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fak. Psikologi UGM, 1987), hlm. 206-207.

menurut hukum Islam tentang hukum sewa menyewa, kemudian penyusun berusaha menganalisis dan merumuskan lebih spesifik terhadap sasaran pembahasan.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah dalam penyusunan serta pembahasan skripsi ini, maka penyusun membuat suatu sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab Pertama merupakan pendahuluan, yang meliputi latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian yang dihasilkan, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, membahas tentang sewa menyewa dalam Islam menjelaskan pengertian dan dasar hukum sewa menyewa, syarat dan rukunnya, hak dan kewajiban para pihak, resiko dalam perjanjian sewa menyewa. Materi ini dibahas dalam bab dua sebagai langkah awal mengetahui sistem sewa menyewa yang ditetapkan dalam Islam.

Bab Ketiga, berisi tentang pelaksanaan praktik sewa menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik, menjelaskan materi praktik sewa menyewa bangunan yang meliputi akad perjanjian, unsur dan syarat perjanjian sewa menyewa serta hak dan kewajiban para pihak dan resiko dalam perjanjian sewa menyewa bangunan.

Bab Keempat, merupakan analisa hukum Islam terhadap pelaksanaan praktik sewa menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik. Ada beberapa aspek yang menurut penyusun perlu

dianalisis yaitu terhadap akad perjanjian sewa menyewa, rukun dan syarat perjanjian, hak dan kewajiban bagi yang melakukan perjanjian dan terhadap risiko dalam perjanjian sewa menyewa.

Bab Kelima merupakan penutup. Pada bab terakhir berisikan kesimpulan dan saran-saran.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas pelaksanaan praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di desa campurejo kecamatan panceng kabupaten Gresik maka penyusun dapat menarik kesimpulan sebagai berikut bahwa:

1. Sistem pelaksanaan praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik ini menggunakan sistem gabungan yaitu sistem sewa menyewa bangunan yang merupakan kombinasi antara sistem sewa oyodan dengan sistem tahunan dengan perhitungan jangka waktu. Seperti jangka waktu lima tahun adalah merupakan sistem sewa bangunan tahunan sedangkan untuk lima belas kali panen adalah merupakan unsur dari sewa bangunan sistem oyodan. Di dalam pelaksanaannya kalau penyewa dalam jangka waktu kurang dari lima tahun telah panen sebanyak lima belas kali, maka penyewa harus mengembalikan bangunan tersebut kepada pemilik bangunan. Meskipun waktunya belum sampai lima tahun dan mengenai pembayarannya yaitu dengan pembayaran uang tunai di muka, dengan perjanjian bahwa bangunan tersebut akan dikembalikan lagi kepada pemiliknya setelah sekali, dua kali panen atau lebih tanpa melalui hukum lagi.
2. Aqad sewa menyewa itu harus dilakukan sesuai dengan rukun dan syaratnya untuk menghindari madharat yang dapat merugikan salah

satu pihak, tidak bertentangan dengan prinsip keadilan, tidak akan menimbulkan persengketaan di kemudian hari, dan hak-hak kedua belah pihak dapat terpenuhi. Maka hukum sewa menyewa bangunan merupakan suatu akad yang di perbolehkan oleh hukum Islam.

3. Mengenai subyek aqad sewa menyewa bangunan adalah penyewa dan pemilik bangunan adapun mengenai persyaratan sah dan tidaknya subyek aqad di dalam sewa menyewa sistem gabungan tidak ada ketentuan peraturan secara pasti yang tertulis, namun dari segi kondisi mental mereka yang melakukan perjanjian telah memenuhi kriteria yang sah menurut *syara'* untuk melakukan perbuatan hukum di antaranya yaitu baligh, sehat akalnya, dapat bertindak atas kemauan diri sendiri tanpa adanya paksaan.
4. Mengenai obyek aqad sewa menyewa bangunan sistem gabungan tersebut adalah bangunan yang digunakan untuk memelihara sarang walet yang menurut hukum Islam adalah sah karena benda yang menjadi obyek akad adalah benda yang dapat menerima hukum akad, di antaranya yaitu benda yang dipersewakan merupakan benda yang mubah diambil manfaatnya, mengenai harga dan manfaatnya dapat diketahui dengan jelas. Maka hal itu di perbolehkan menurut hukum Islam.
4. Mengenai pemecahan permasalahan apabila terjadi gagal panen sebagaimana yang telah penyusun sebutkan pada bab IV yaitu mengenai analisis tinjauan hukum islam terhadap sewa menyewa

bangunan sistem gabungan pada sub bab tinjauan terhadap akibat hukumnya, maka penyusun dapat mengambil kesimpulan bahwa penyelesaian masalah apabila terjadi gagal panen sebagaimana tersebut di atas karena hal tersebut tidak bertentangan dengan ‘Urf Sahih maka hal itu diperbolehkan menurut hukum Islam.

B. Saran-saran

Berkenaan dengan pembahasan skripsi ini, maka penyusun perlu memberikan saran-saran yang berhubungan dengan sewa menyewa bangunan sistem gabungan seperti yang terjadi di desa campurejo kecamatan panceng kabupaten Gresik yaitu supaya para pihak yang melakukan akad sewa menyewa bangunan dengan sistem gabungan ini di dalam melakukan *Ijab* dan *Qabul* hendaknya dilakukan dengan ketelitian dan kecermatan sehingga dapat diketahui dengan jelas dan pasti mengenai konsensus/kesepakatan yang akan dilaksanakan, sehingga tidak timbul perselisihan di kemudian hari, hendaknya para pihak tidak melanggar aturan-aturan yang telah disepakati bersama, dan hendaknya di dalam akad sewa menyewa bangunan tersebut di jelaskan pula mengenai hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga tidak ada salah satu pihak yang di rugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. al-Qur'an.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang: Toha Putra, 1989.

B. Kelompok Hadis.

Al-Bukhari, Abi Abdillah bin Ismail, *Sahih al-Bukhari*, 3 juz, Mesir: Dar al-Fikr, 1981.

Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, 2 juz, Beirut: Dar al-Fikr, tt.

At-Tirmizi, *al-Jami'u as-Sahih*, 5 jilid, Beirut: Dar al-Fikr, 1408 H/ 1988 M.

C. Kelompok Fiqh.

Abdurrahman, Asjmuni, *Qoidah-qaidah Fiqhiyyah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1969.

Akmalu ad-Din Muhammad Ibnu Mahmud al-Baburisi, *Syarkh al-'Inayah 'ala al-Hidayah*.

Alaudin al-Kasyani, *Bada'I as-Sana'i fi Tartib Syara'i*, Mesir: Syirkah al-Mathbu'ah, t.t.,

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

----, *Hukum Islam Tentang wakaf, Ijarah, Syirkah*, cet. 2, Bandung: PT. al-Ma'arif, 1987.

----, *Garis-garis Besar Ekonomi Islam*, Edisi Revisi, Jogjakarta: BPFE, 1978.

Hamid, Zahri, *Asas-asas Muamalat: tentang Fungsi Akad dalam Masyarakat*, Yogyakarta: IAIN Sunan Kalijaga, tt.

Juzaya, Ibnu, *al-Qowanin al-Fiqhiyyah*, (tt.Dar al-Fikr)

Jaziri, Abdurrahman, *al-Kittab al-Fiqh 'ala Mazahib al- Arba'ah*, Mesir, Al-Maktabah al-ukhariyah al-Kubra, tt.

Syafe'i, Rahmat, dan Maman Abdul Jalil (ed), *Fiqh Muamalah*, cet 1, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2000.

Syekh al-Imam al-Alim al-Alamah Syamsuddin Abu Abdillah bin Qasim al-Syafe'i, *Fathu al-Qarib*, alih bahasa Drs. Imran Abu Umar, Kudus: Menara Kudus Offset, 1982.

Al-Suyuti, Jalaluddin Abdurrahman, *al- Jami' al- Shaghir*, Cairo: Mustafa al-Babi al- Halabi wa Auladuh, 1954.

Shiddieqy, Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalat*, Semarang: Pustaka Rizki, 1997.

----, *Pengantar Hukum Islam*, cet V, Jakarta: Bulan Bintang, 1975.

Sabiq, as-Sayyid, *al-Fiqh as-Sunnah*, Beirut: Dar al-Fikr al-I'lam al-Arabi, 1990.

----, *Fiqh as-Sunah*, alih Bahasa: Kamaluddin A. Marzuki, cet. 7, Bandung: Al-Ma'arif, 1997.

Syamsu ad-Din Ahmad ibnu Qadir, *Nataiju al-Afskar fi Kasyfi al-Ramuz wa al-Asrar*, Bairut: Dar al-Fikr, t.t., IX: 57. sebagai pelengkap kitabnya Ibnu Hammam al-Hanafi, *Syarah Fathu al-Qadir*.

Taqiyuddin an-Nabhani, *Membangun Ekonomi Alternatif Prespektif Islam*, diterjemahkan dari judul asli: *an-Nidam al-Iqtisadi fi al-Islam* oleh Moh. Maghfur Wahid, Cet. IV, Surabaya: Risalah Gusti, 1996.

Yahya, Muhtar dan Fathurrahman, *Dasar-dasar Pembinaan Hukum Islam*, cet X, Bandung: PT. al-Maarif, 1986.

Az-Zuhaily, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, 8 jilid, Kairo : Dar al-Fikr, 1989.

D. Kelompok Buku Lainnya.

Ali, M. *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Bandung: Aksara, 1985.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, 3 jilid, Yogyakarta: Yayasan Penerbit, Fak, Psikologi UGM, 1987.

J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Satro Pranoto, *Pelajaran Hukum Indonesia*, cet XI, Jakarta: PT. Gunung Agung, 1962.

Munnawwir, Ahmad Warson, *Kamus Al-Munawir*, cet 2, Proyek Pengadaan Buku-buku Ilmiah Pondok Pesantren Al-Munawir Krapyak, 1984.

Puspa, Yan Pradya, *Kamus Hukum*, Semarang: CV. Aneka, 1986.

Singarimbun, Masri dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES, 1992.

Subekti, R, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cet. 18, Jakarta: PT. Intermasa, 1984.

----, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1982.

----, *Aneka Perjanjian*, Cet. VIII, Bandung: PT. Aditya Bakti, 1989.

Subekti dan Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: P.T Pradya Paramita, 1992.

Sudaryanto, *Kamus Indonesia Jawa*, Jogjakarta,: Duta Wacana University Press, 1991.

Tatang. M. Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian* Jakarta: Rajawali Press, 1990.

Ter Haar BZN. *Asas-asas Hukum Adat*, alih bahasa K. Ng. Soebekti Poesponoto, cet. III, Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, cet 1, Jakarta: PN Balai Pustaka, 1982.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Lampiran I

TERJEMAHAN

No.	Hlm.	F.N.	Terjemah
BAB I			
1.	8	9 Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu....
2.	9	10	Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.
3.	9	11	Hukum asal segala sesuatu itu mubah, sehingga terdapat dalil yang mengharamkan.
4.	9	12 Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil. Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu.
5.	10	13	Menolak kerusakan harus didahulukan dari pada menarik kemaslahatan.
BAB II			
6.	19	4	Akad yang berfungsi untuk memiliki suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu dari barang yang di sewakan dengan memberi imbalan.

7.	19	5	Akad yang berfungsi untuk memiliki manfaat sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan memberi imbalan bukan dari hasil barang yang di manfaatkan itu.
8.	21	8	Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan mereka atas yang lain beberapa derajat, agar mereka dapat mempergunakan yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.
9.	21	9	Dan jika kamu ingin anakmu di susukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.
10.	21	10	Salah seorang dari wanita itu berkata: "Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (kepada kita) ialah orang yang paling kuat lagi dapat dipercaya". Berkata dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang putriku ini, atas dasar kamu bekerja denganku delapan tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak ingin memberati kamu. Dan kamu insya-Allah akan mendapatkan termasuk orang-orang yang baik.

11.	22	11	Rasulullah dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy. Beliau keduanya membayar orang tersebut dan kendaraannya dan menjanjikannya di Gua Tsur sesudah tiga malam.
12.	22	12	Berilah kepada pekerja itu upahnya sebelum kering keringatnya.
13	24	15	Diangkatlah pena itu (tidak digunakan untuk mencatat amal perbuatan manusia) dari tiga orang, pertama dari orang yang tidur sampai ia bangun, kedua dari kanak-kanak sampai ia dewasa dan ketiga dari orang gila sampai ia berakal.
14.	25	18	Yang dianggap dalam akad adalah maksud-maksud dan makna-makna, bukan lafadz-lafadz dan bentuk-bentuk perkataan.
15.	26	19	Tulisan itu sama dengan ucapan.
16.	26	20	Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.
17.	26	21	Isyarat-isyarat yang dapat diketahui dari orang bisa sama dengan keterangan lisan.
18.	30	26	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-sama di antara kamu.
BAB IV			
19.	55	2	Yang di maksud dalam akad adalah maksud atau makna bukan lafadz atau bentuk perkataan.
20.	56	5	Kemadaratan harus di hilangkan.

21.	64	15	Orang muslim terikat dengan perjanjian mereka kecuali syarat-syarat haram yang menghalalkan dan syarat halal yang mengharamkan.
-----	----	----	---



Lampiran II

BIOGRAFI ULAMA DAN TOKOH

1. Al-Bukhari

Nama lengkapnya adalah Abu Abdillah Muhammad ibn Ismail Ibn Ibrahim Ibn bardzabah Al Ja'fa dilahirkan di kota Bukhara tahun 194 H. pada usia 10 tahun beliau sudah hafal beberapa hadits. Beliau adalah orang yang pertama kali menyusun kitab *Sahih*, yang kemudian jejaknya diikuti oleh ulama' lainnya hasil karyanya yang terkenal adalah *al-Jami' al-Sahih* yang terkenal dengan sebutan *Sahih Bukhari* Sedang karya lainnya ialah: *al-Adab al-Mufrad*, *at-Tarikh al-Kabir*, *al-Tarikh al-Ausath* Beliau wafat tahun 259 H di Bagdad.

2. Ahmad Azhar Basyir

Beliau dilahirkan di Jogjakarta pada tanggal 25 Novemmmber 1928 wafat di Jogjakarta pada tanggal 28 Juni 1994 M. Pemikir, ulama, cendekiawan, ahli fiqh, dosen filsafat Islam dan mantan ketua umum Pimpinan Pusat Muhammadiyah masa bakti 1990-1995. Pendidikan formalnya mulai dari pendidikan dasar pada usia 7 tahun hingga gelar magister pada usia ke-40, yang ditekuni sciama 34 tahun, yakni 22 tahun di dalam negeri dan 12 tahun di Timur Tengah.

Selain aktif di organisasi, ia tetap meluangkan waktunya untuk mengabdi di dunia ilmiah. Sejak tahun 1968 ia menjadi tenaga pengajar di UGM Jogjakarta dengan mata kuliah pendidikan agama islam, Hukum islam dan filsafat islam. Di samping itu, ia juga mengajar di Universitas Islam Indonesia Jogjakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Universitas Muhammadiyah Malang, IAIN Sunan Kalijaga (dosen pasca sarjana dengan mata kuliah Filsafat Islam), dan program pasca sarjana fakultas Hukum UII dengan mata kuliah Aliran-aliran dalam pemikiran Islam dan Filsafat Hukum Islam.

Sebagai seorang ulama intelektual, KH.Ahmad Azhar Basyir meninggalkan banyak karya ilmiah, antara lain: *Hukum Perkawinan Islam*, *Garis Besar Ekonomi Islam*, *Hukum Adat di Indonesia*, *Prospek Hukum Islam di Indonesia*, *Hubungan Agama dan Pancasila*, *Citra Masyarakat Muslim*, *Refleksi atas Persoalan Keislaman: seputar filsafat, hukum, politik, dan ekonomi*, serta sejumlah buku yang berkaitan dengan akhlak.

3. Ibnu Majah

Nama lengkapnya adalah Abu Abdillah Muhammad bin Yazid Sedangkan majah adalah nama gelar dari yazid. Beliau lahir di Qazwin Iraq, pada tahun 209 Hijriyah. Beliau mulai mempelajari hadis sejak umur 15 tahun pada seorang guru bernama Ali Ibnu Muhammad at-Tanafsi. Pada umur 21 tahun, Ibnu majah mengadakan perjalanan ke berbagai wilayah yang beliau kunjungi adalah Basrah,

Khuffah, Bagdad, Khurasan, Syiria, Mesir dan lain-lain. Di samping itu, Beliau juga menghasilkan beberapa karya tulis diantaranya adalah kitab *Suainan* yang terkenal itu. Beliau wafat pada tahun 273 Hijriyah.

4. Asjmuni Abdurrahman

Lahir di Jogjakarta 10 Desember 1931. Beliau adalah dosen pada Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Jogjakarta. Jabatan yang pernah beliau pegang adalah pembantu Dekan I tahun 1960-1972, dan pada tahun 1981-1985 beliau menjabat sebagai Pembantu Rektor II IAIN Sunan Kalijaga Jogjakarta, Wakil Ketua Inspektorat SP-IAIN pada tahun 1963-1964. Beliau dikenal sebagai ahli Hukum Islam. Karya-karyanya antara lain adalah *Qaidah-qaidah Fiqh*, *Metode Penelitian Hukum Islam*, *Pengantar Kepada Ijtihad*. Beliau mendapat gelar Professor pada tahun 1991 di IAIN Sunan Kalijaga Jogjakarta.

5. R. Subekti

Nama lengkapnya adalah Prof. R. Subekti, SH. Beliau pernah menjabat sebagai Ketua Mahkamah Agung RI dan guru besar perdata di UI Jakarta dan pernah menjabat dosen tetap di UGM. Beberapa karya ilmiahnya antara lain:

- Pokok-pokok Hukum Perdata
- Hukum Perjanjian
- Hukum Pembuktian

6. As-Sayid Sabiq

Beliau adalah seorang ulama yang terkenal dari Universitas al-Azhar, Kairo. Teman sejawat Hasan al-Bana, pemimpin gerakan muslimin. Beliau termasuk salah seorang pengajar ijtihad menganjurkan kembali kepada al-Qur'an dan hadis. Pada tahun 50-an, beliau telah menjadi professor pada jurusan ilmu hukum Islam Universitas Found. Adapun hasil karyanya yang terkenal adalah *Fiqh as-Sunnah* dan *Qaidah Fiqhiyah*.

7. As-Suyuti

Nama lengkapnya adalah Abu al-Fadl Jalaluddin Abdirrahman bin al-Kamal Abi bakar bin muhammad Ibnu Sabiq. Salah seorang ulama' yang masyhur di kalangan ulama' mutaakhirin. Pada usia 8 tahun, beliau telah hafal al-Qur'an. Kemudian dilanjutkan dengan menghafal *al-Umdah*, *Alfiyyah Ibnu malik*, *Minhaj al-Faqih* dan *al-Minhaj*.

Masa-masa kehidupan beliau banyak diisi dengan kegiatan mencari ilmu kepada para ulama yang hidup pada masa itu seperti Sirajuddin Al-Baiquni

sebagai guru fiqih, Syihabuddin As-Syari sebagai guru faraid, *usul* dan *ilmu ma'ani*. Diantara karya-karya beliau adalah *ad-Dar al-Mansur fi at Tafsir bi al-Ma'tsur*, *al-Asybah wa an-Nadza'ir* dan *al-Jami' al-Shogir*. Beliau lahir pada tahun 849 H dan wafat pada tahun 911 H.

8. Taqyuddin An-Nabhani

Beliau mempunyai nama lengkap Muhammad Taqyuddin bin ibrahim bin Musthafa bin ismail bin Yusuf An-Nabhani yang dilahirkan pada tahun 1909 di kampung Ajzam di lingkungan keluarga ulama ahlussunnah.

Setelah lulus dari fakultas Darul Ulum tahun 1932 yang pada waktu itu masih menginduk ke aL-Azhar, beliau pulang ke palestina dan mengajar di sana sampai tahun 1938. Beliau sering di angkat menjadi qadli di beberapa daerah, terakhir menjabat sebagai qadli di Mahkamah *Syar'iyah al-Quds* di palestina pada tahun 1951-1953.

Beliau wafat pada tahun 1977 dan dikebumikan di pemakaman *al-Auza'I* di Beirut. Karya-karya yang beliau tinggalkan antara lain: *Nidlam al-Ijtima'i*, *Nidlmul Hukmi fil Islam*, *ad-Dustur*, *ad- Daulah al-Islamiyah* dan lain-lain.

9. At-Tirmizi

Nama lengkapnya adalah Abu Hasan Muhammad bin Isa. Beliau berasal dari desa Tirmizi di tepian sungai Jihun di Buhara. Beliau lahir pada tahun 200 H. dan wafat pada tahun 261 H. beliau adalah seorang ulama yang terkenal dalam bidang hadits. Karya-karya beliau dapat dijadikan rujukan dalam pengambilan keputusan hukum meski tingkatan kitabnya dibawah *Sahih Bukhari* dan *Sahih Muslim*. Karya beliau yang terkenal adalah kitab *al-Jami' al-Sahih* yang dikalangan ulama modern lebih dikenal dengan nama *Sunan at-Tirmizi*.

10. T.M. Hasbi as-Shiddieqy

Nama lengkapnya Tengku Muhammad Hasbi as-Shiddieqy, dilahirkan di Lok Sumawe Aceh Utara pada tanggal 10 Maret 1927. Beliau adalah putra Teuku Haji Husein seorang ulama yang terkenal dan mempunyai hubungan darah dengan Abu Ja'far as-Shiddieqy. Pertama-tama beliau belajar dari ayahnya, kemudian ke pondok selama 15 tahun. Pada tahun 1927 beliau belajar di sekolah *al-Irsyad* Surabaya, semenjak tahun 1950 hingga tahun 1960 beliau menjadi dosen di PTAIN Jogjakarta, beliau dikukuhkan menjadi Guru besar dalam Ilmu Syari'ah Islam pada tahun 1972. Kemudian pada bulan Juli 1975 beliau dianugerahi gelar Doctor Honoris Causa dalam bidang Ilmu Syari'ah.

Beliau termasuk ulama besar Indonesia yang telah banyak menuliskan buku antara lain *Tafsir an-Nur*, *2002 Mutiara Hadis*, *Hukum Antar Golongan dalam Islam*, *Peradilan dan Hukum Acara Islam*, *Ilmu Fiqh Islam* dan lain-lain. Karya-karyanya banyak dipakai sebagai atandar mahasiswa, terutama di Fakultas Syari'ah.

11. Dr. Wahbah Zuhaili

Nama lengkapnya adalah Wahbah Mustafa az-Zuhaili. Beliau dilahirkan di kota Dayr Athiyyah, bagian dari Damaskus pada tahun 1932. Ayah beliau adalah seorang petani merangkap pedagang yang hafal al-Qur'an dan mengamalkannya secara konsisten. Beliau belajar *al-Ibtida'iyyah* di daerah kelahirannya dan belajar *al-Tsanawiyah* di *al-Kulliyyah al-Syar'iyyah* di Damaskus selama 6 tahun dengan predikat *mumtaz* dan mendapat rangking pertama dari seluruh siswa *as-Tsanawiyah* tahun 1952. kemudian beliau meneruskan pendidikannya di fakultas al-Syari'ah di Universitas al-Azhar al-Syarif dengan memperoleh ijazah tertinggi pada tingkat pertama tahun 1956, lalu mendapat ijazah khusus pandididikan (Takhassus al-Tadris) dari fakultas bahasa arab di Universitas al Azhar. Bersamaan dengan itu, beliau belajar ilmu-ilmu hukum dan mendapat gelar Lc dari Universitas Ain Syams dengan predikat *Jayyid* tahun 1957. beliau mendapat gelar diploma *Ma'had as-Syari'ah* (M.A.) pada tahun 1959 dari fakultas hukum Universitas *al-Qahirah*. Gelar doktor dalam bidang hukum *asy-Syari'ah al-Islamiyyah* diperoleh pada tahun 1963 dengan mengajukan thesis dengan universitas-universitas lain dengan judul *Atsar al-Arb fi al-Fiqih al-Islam. Dirasah muqaranah baina al-Madzahib al-Samaniyyah wa al-Qonun al-Duwli al-Am*. Pada tahun 1963 beliau ditetapkan menjadi dosen (Mudarris) di Universitas Damaskus, kemudian menjadi asisten ustaz pada tahun 1969 dan menjadi ustaz pada tahun 1975. Aktivitas-aktivitas beliau di antaranya mengajar, menulis, dan membimbing. Spesifikasi keilmuan beliau adalah bidang *al-Fiqh* dan *ushul al-Fiqh* dan mengajarkannya dengan *fiqh muqaran* pada fakultas syari'ah di Universitas Damaskus. Beliau banyak menulis buku-buku dalam bidang *fiqh* dan *ushul fiqh*, di antaranya adalah *Atsar al-Harb fi al-Fiqih al-Islami; Dirasah Muqaranah baina Madzahib al-Samawiyyah wa al-Qanun al-Duwli, al-Wasith fi ushul al-Fiqh al-Islami dan al-Fiqh al-Islami fi Tsaubih al-Jadid*.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Lampiran III

DAFTAR PETUNJUK WAWANCARA

A. Bagi Pihak Yang Menyewakan

1. Sejak kapan bapak bekerjasama dengan Penyewa dalam melakukan sewa menyewa sistem gabungan ?
2. Berapakah jumlah bangunan yang bapak sewakan ?
3. Apa alasan bapak melakukan sewa menyewa bangunan sistem gabungan ?
4. Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa bangunan sistem gabungan, bagaimanakah proses perjanjiannya ?
5. Sistem perjanjian apa yang bapak gunakan dalam sewa menyewa bangunan sistem gabungan ?
6. Mengenai resiko, bagaimanakah cara penyelesaiannya ?

B. Bagi Pihak Penyewa

1. Apakah Bapak/Ibu pernah melakukan sewa menyewa bangunan sistem gabungan ?
2. Bagaimana cara melakukan akad dalam sewa menyewa bangunan dengan sistem gabungan tersebut ?
3. Untuk beberapa tahun Bapak/Ibu menyewa bangunan dengan sistem gabungan tersebut ?
4. Bagaimana kalau terjadi tidak panen misalnya apakah hal itu akan dihitung sekali sewa atau tidak, dan konsekwensinya bagaimana ?

5. Dengan syarat apa saja dalam perjanjian sewa menyewa bangunan dengan sistem gabungan tersebut ?
6. Apa yang melatar belakangi Bapak/Ibu melakukan sewa menyewa bangunan sistem gabungan ?
7. Apakah keuntungan dan kerugian yang pernah Bapak/Ibu rasakan di dalam sewa menyewa bangunan dengan sistem gabungan tersebut ?

C. Bagi Aparat Desa

1. Bagaimanakah keadaan geografis, demografis, ekonomi sosial dan adat istiadat dan kehidupan beragama masyarakat desa Campurejo kecamatan Panceng kabupaten Gresik ?
2. Sejak kapan perjanjian sewa menyewa sistem oyodan ini dilakukan oleh masyarakat desa Campurejo kecamatan Panceng kabupaten Gresik ?
3. Dalam praktek sewa menyewa bangunan sistem gabungan, ada berapa macam sistem perjanjian yang di gunakan oleh masyarakat desa Campurejo?
4. Bagaimana tanggapan bapak mengenai usaha ini, apakah dapat meningkatkan taraf ekonomi masyarakat desa ini ?
5. Berapakah jumlah penyewa di desa ini dan apakah mengalami peningkatan setiap tahunnya ?
6. Pernahkah ada, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa yang mengadukan persoalan yang berkaitan dengan perjanjian yang mereka lakukan ?



PEMERINTAH PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT
(BAKESLINMAS)

Kepatihan Danurejan Telepon : (0274) 563681, 563231, 562811, Psw. 248 Fax (0274) 519441
YOGYAKARTA 55213

Nomor : 070/2449
Hal : Keterangan

Yogyakarta, 11 Oktober 2002
Kepada Yth.
Gubernur Jawa Timur
di
SURABAYA

Menunjuk Surat : Dekan Fak. Syari'ah IAIN "SUKA" Yogyakarta
Nomor : IN/DS/PP./00.9/ / 2000
Tanggal : 10 Oktober 2002
Perihal : Ijin Penelitian

Setelah mempelajari rencana penelitian / research design yang diajukan oleh peneliti, maka dapat diberikan surat keterangan kepada :

Nama : UMI NAJIHAH
Pekerjaan : Mahasiswa IAIN "SUKA" Yk
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Yk
Bermaksud : Mengadakan penelitian dengan judul :
"TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWAKAN SARANG WALET DI KECAMATAN PANCENG KAB. GRESIK".

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
-SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Peneliti berkewajiban menghormati / mentaati Peraturan dan tata tertib yang berlaku di daerah setempat.
Kemudian harap menjadikan maklum.

A.n. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta
Kepala Badan Kesatuan dan Perlindungan Masyarakat
Plt.

Tembusan Kepada Yth.

1. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai laporan.
2. Ketua BAPPEDA Propinsi D.I.Y.
3. Dekan Fak. Syari'ah IAIN "SUKA" Yk
4. Ybs

H. SOEWARNO
NIK. D 6331/D



PEMERINTAH PROPINSI JAWA TIMUR
BADAN KESATUAN BANGSA
JL. PUTAT INDAH NO. 1 TELP. (031) 5677935, 5681297, 5675493
SURABAYA - (60189)

Surabaya, 30 Oktober 2002

N o m o r : 072/692 /212/2002
Sifat :
Lampiran :
Perihal : Penelitian / Survey / Research

K e p a d a
Yth. Sdr. BUPATI GRESIK
D I
G R E S I K

Up. Ka Bakesbang Dan Linmas

Memperhatikan Surat Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta

Tanggal : 31 Oktober 2002

N o m o r : 070/2149

Bersama ini diberitahukan bahwa :

N a m a : UMI NAJIDAH
Mba IAIN YK.

A l a m a t : Jl. Marsda M. Sucipto No.

P e k e r j a a n : Mahasiswa

K e b a n g s a a n : Indonesia

Bermaksud mengadakan penelitian / survey / research.

J u d u l : Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa
bangunan sarang walet di kecamatan panceng kab. Gresik

P e s e r t a :

P e m b i m b i n g :

W a k t u : 3 (tiga) bulan

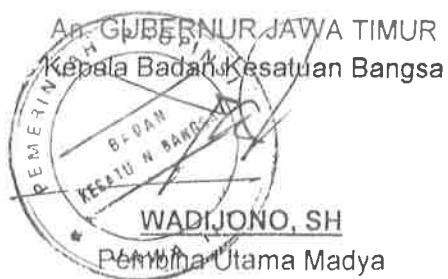
L o k a s i : Kab. Gresik

Peneliti berkewajiban menghormati / mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku
di daerah setempat.

Demikian untuk menjadikan maklum.

TEMBUSAN :

Yth. 1. Sur. Kabakeslinmas Yogyakarta
2. Sdr. Yang bersangkutan



Pembina Utama Madya

NIP. 010 055 315



PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK
BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN
JI. K.H. Wakhid Hasyim No. 17, Telp. 3984053, 3984054
GRESIK

Gresik, 4 November 2002

Nomor : 070/403.72/2002
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Persetujuan Untuk Melakukan
Survey/Research/Penelitian

Kepada
Yth.Dekan Fakultas
Syari'ah
IAIN SUNAN
KALIJAGA
Di -

YOGYAKARTA

Dasar :

1. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 27 Tahun 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah Kabupaten Gresik;
2. Keputusan Bupati Gresik Nomor 15 Tahun 2001 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Badan Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Gresik;
3. Surat Bupati Gresik Nomor 065/654/403.31/2002 perihal Rekomendasi Ijin Penelitian;
4. Surat Bupati Gresik Nomor 065/1065/403.31/2001 perihal Ralat Keputusan Bupati Gresik Nomor 83 Tahun 2001;
5. Surat dari Surat dari Badan Kesatuan Bangsa Propinsi Jawa Timur Nomor : 072/692/212/2002 Perihal Permohonan Ijin Penelitian.

Maka dengan ini Balitbangda Kabupaten Gresik menyatakan tidak keberatan atas dilakukannya penelitian oleh :

1. Nama : UMI NAJIHAH
2. Pekerjaan : Mahasiswa
3. Alamat : Jl Marsda Adisucipto Yogyakarta
4. Keperluan dilakukannya

Survey : Untuk meneliti Tinjauan Hukum Islam

Terhadap Praktek Sewa Menyewa

Bangunan Sarang Walet di Kec. Panceng

5. Tempat melakukan survey /: Kec. Panceng Kabupaten Gresik research/penelitian
6. Waktu pelaksanaan survey /: 4 November 2002 s/d 4 Desember 2002 research/penelitian
- 7 Pengikut : -

Dalam melakukan kegiatan survey / research / Penelitian agar memperhatikan hal - hal sebagai berikut :

1. Sebelum dan setelah dilaksanakan survey / research / Penelitian diwajibkan melapor kepada Camat setempat.
2. Tidak diperkenankan melaksanakan kegiatan lain di luar kegiatan survey / research / Penelitian yang dilakukan.
3. Setelah melaksanakan survey / research / Penelitian selambat - lambatnya 1 (satu) bulan agar menyerahkan 1 (satu) ex. / buku hasil survey / research / Penelitian kepada Bupati Gresik melalui Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Gresik.

Demikian untuk mendapatkan perhatian.



Tembusan Yth. :

1. Sdr. Ka.Kantor Kesbanglinmas Kab. Gresik
2. Sdr. Camat Panceng Kab. Gresik

PEMERINTAH KABUPATEN GRESIK
KECAMATAN PANCENG
Jalan raya Panceng Nomor 15 Telp. (031) 3940242
PANCENG 61156

Panceng, 05 Nopember 2002

Nomor : 070/ 541 /403.100/2002
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Persetujuan untuk melakukan
survey/Research/penelitian

K e p a d a
Yth. Sdr. Kepala Desa Campurejo
di-
CAMPUREJO

Dengan ini diberitahukan dengan hormat bahwa berdasarkan surat Kepala Badan Penelitian dan Pengembangan Kabupaten Gresik tanggal 04 Nopember 2002 Nomor : 070/104/403.72/2002 telah disetujui :

N a m a : UMI NAJIHAH
Pekerjaan : Mahasiswa
Keperluan : Mengadakan penelitian tinjauan Hukum islam terhadap praktek sewa menyewa bangunan sarang walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng

Oleh karena itu agar pelaksanaan hal dimaksud berjalan dengan lancar dan menghasilkan data sebagaimana yang diharapkan, maka dimohon kepada saudara untuk memberikan bantuan kemudahan sebatas kewenangan saudara

Demikian atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



TEMBUSAN :

- Yth. 1. Sdr. Kepala Balitbang Kabupaten Gresik
2. Sdr. Kepala Kantor Kesbang dan Linmas
Kabupaten Gresik

Penata
NIP. 510 075 678

SURAT KETERANGAN
Nomer : 141/75/403.100.14/2002

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MOH. SYAIKHU
Jabatan : Kepala Desa Campurejo
Alamat : Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik

Dengan ini menerangkan bahwa yang tersebut di bawah ini :

Nama : UMI NAJIHAH
N I M : 9738 2806

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/Muamalah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telah melaksanakan wawancara kepada yang tersebut di atas dalam rangka penyusunan skripsi dengan Judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik", guna melengkapi tugas akhir untuk meraih gelar Sarjana Hukum Islam.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Campurejo, 18 s Nopember 2002



SURAT KETERANGAN
Nomor : 141/75/403.100.14/2002

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MOH. SYAIKHU
Jabatan : Kepala Desa Campurejo
Alamat : Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik

Dengan ini menerangkan bahwa yang tersebut di bawah ini :

Nama : UMI NAJIHAH
N I M : 9738 2806

Fakultas/Jurusan: Syari'ah/Mu'amalah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

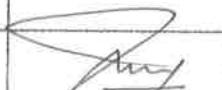
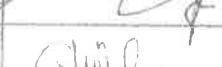
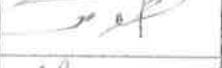
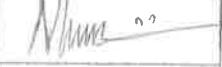
Telah melaksanakan penelitian tentang *Tijauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik* guna melengkapi tugas akhir untuk meraih gelar Sarjana Hukum Islam.

Demikian Surat keterangan ini dibuat agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Campurejo, 18 Nopember 2002



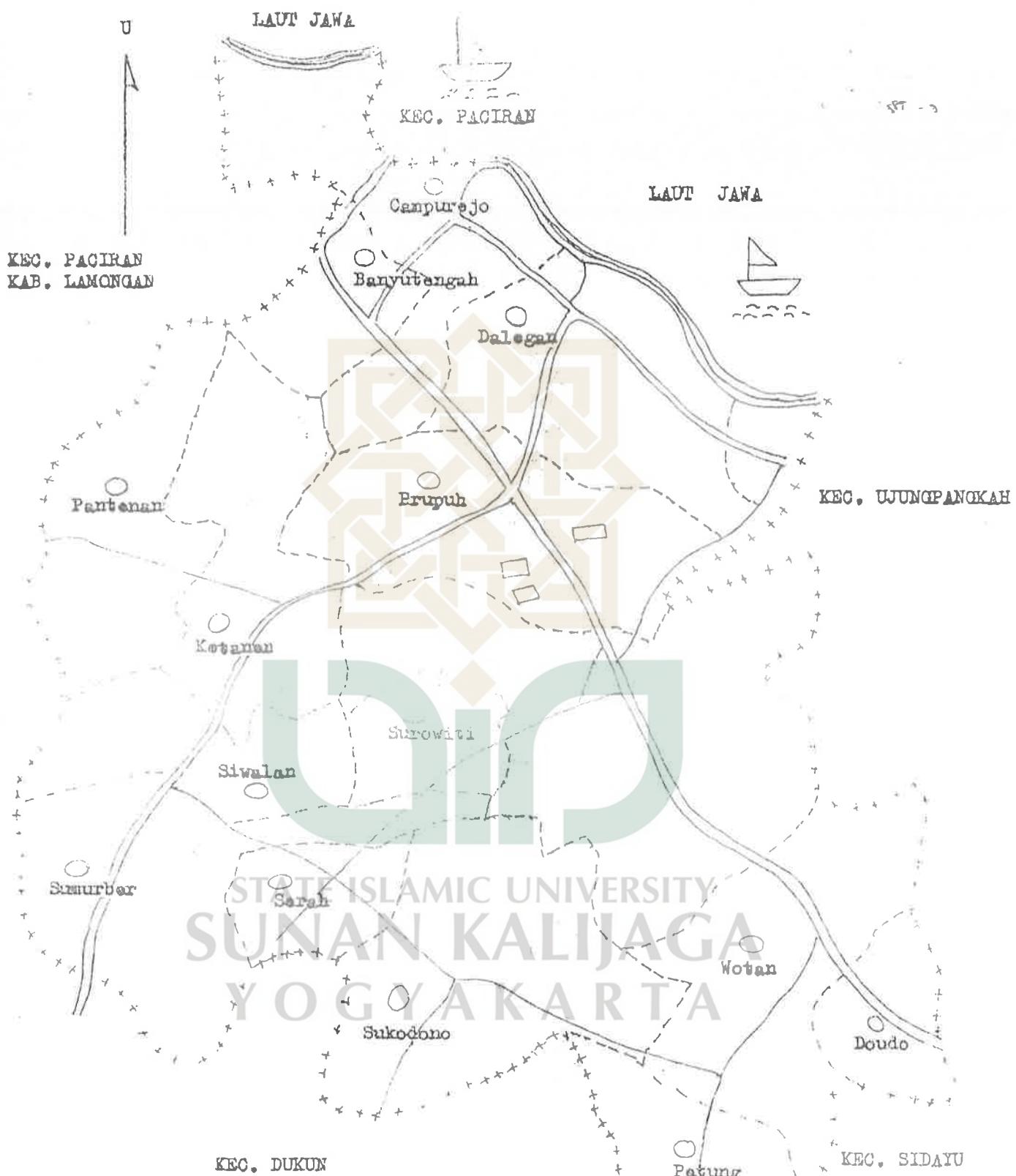
**Bukti Wawancara dengan Pemilik Bangunan Sarang Walet dan Penyewa
Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kec. Panceng Kab. Gresik**

No	Nama	Profesi	Tanggal	Tanda Tangan
1.	Bp. Mujib	Pemilik Bangunan	27 -11-2002	
2.	Bp. Ghufron	Pemilik Bangunan	27 -11-2002	
3.	Bp. Suparlan	Pemilik Bangunan	27 -11-2002	
4.	Bp. H. Qasim	Pemilik Bangunan	28 -11-2002	
5.	Bp. H. Sudarman	Pemilik Bangunan	28 -11-2002	
6.	Bp. Muhammin	Pemilik Bangunan	28 -11-2002	
7.	Bp. Nasiruddin	Penyewa Bangunan	29 -11-2002	
8.	Bp. Mutholib	Penyewa Bangunan	29 -11-2002	
9.	Bp. Ridhwan	Penyewa Bangunan	29 -11-2002	
10.	Bp. Malik	Penyewa Bangunan	30 -11-2002	
11.	Bp. Syaikhu	Penyewa Bangunan	30 -11-2002	
12.	Bp. Sholeh	Penyewa Bangunan	30 -11-2002	

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

PETA WIL. KEC. PANCENG

SKALA : 1 : 1



KETERANGAN

- : Kant. Camat, Koramil, Polsek
- : Desa
- : Jalan Propinsi/Kabupaten
- : Batas Desa
- : Jalan Desa
- : Batas Kecamatan

CURRICULUM VITAE

Nama : Umi Najihah
Tempat, Tgl Lahir : Gresik, 28 September 1978
Alamat Jogjakarta : Jln. Bimokurdo 70 Sapanen Jogjakarta
Alamat Asal : Karang Tumpuk RT. 05 RW.02 Campurejo Panceng Gresik
Jawa Timur 61165
Telp. (031) 3940530

Orang Tua :

Ayah : H. Abdul Wahid
Ibu : Hj. Asriyah
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Karang Tumpuk RT. 05 RW.02 Campurejo Panceng Gresik
Jawa Timur 61165
Telp. (031) 3940530

Pengalaman Pendidikan:

TK : Bustanul Athfal Weru Paciran Lamongan
MI : MI Islamiyah Paloh Paciran Lamongan, 1986-1991
SLTP : MTs. Mamba'us Shalihin Suci Manyar Gresik, 1991-1994
SLTA : MA. Mamba'us Shalihin Suci Manyar Gresik, 1994-1997
PT : IAIN Sunan Kalijaga YOGYAKARTA Jogjakarta, 1997-Sekarang