

**PRAKTEK SEWA-MENYEWA LAHAN PETERNAKAN AYAM DI DESA
SIDOKELAR LAMONGAN JAWA TIMUR DALAM PERSPEKTIF
HUKUM ISLAM**



**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK
MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**Oleh:
MUADHIMAH
NIM: 05380058**

PEMBIMBING:

- 1. Prof. Dr. H. SUSIKNAN AZHARI, M.A.**
- 2. Drs. IBNU MUHDIR, M.Ag.**

**JURUSAN MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2009/1430**

ABSTRAK

Praktek sewa-menyewa tanah untuk dijadikan lahan peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur adalah salah satu contoh sewa-menyewa (*ijârah*). Sewa-menyewa tersebut dilakukan melalui akad yang disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, pihak penyewa (*mustâ'jir*) menyewa sebidang tanah perkebunan yang luasnya $\pm 520 \text{ m}^2$, yang digunakan untuk lahan peternakan ayam hanya seluas $\pm 250 \text{ m}^2$, dengan perincian 1 buah kandang berukuran $8 \times 22 \frac{1}{2} \text{ m}^2$ memuat (seribu) 1000 ekor ayam, kepada pihak yang menyewakan (*mû'ajjir*) untuk dijadikan lahan peternakan ayam. Kemudian pihak penyewa menyediakan kotoran ayam serta ulat dan uang 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah) untuk dijadikan pembayaran uang listrik dan air perbulan. Dalam menerapkan praktek sewa-menyewa ini mereka tidak menerapkan batasan waktu berakhirnya sewa-menyewa, berakhirnya akad sewa-menyewa bisa juga disebabkan karena pihak penyewa mengalami kerugian yang terus menerus, ada juga yang memberi batasan bagi pihak penyewa yang telah merasa puas, cukup dan telah mendapatkan manfaat apa yang diakadkan. Dengan demikian, ia boleh memutuskan untuk tidak meneruskan transaksi tersebut.

Praktek sewa-menyewa tersebut sebenarnya menyimpan berbagai permasalahan di antaranya adalah dengan adanya imbalan upah sewa-menyewa dengan kotoran ayam serta ulat dan tidak ada kejelasan waktu berakhirnya akad sewa-menyewa tersebut, dan berhentinya pihak penyewa secara tiba-tiba diakibatkan karena mengalami kerugian yang terus menerus, sehingga akan menimbulkan kontroversi terhadap upah dan akad sewa-menyewa itu sendiri.

Sehubungan dengan latar belakang masalah tersebut, maka penyusun ingin mengkaji lebih mendalam terhadap praktek sewa-menyewa lahan untuk peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur menurut hukum Islam, untuk memperoleh data yang lengkap dalam penelitian ini, penyusun menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari penelitian langsung pada kegiatan lapangan sedangkan teori yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, dan tehnik pengumpulan data menggunakan interview atau wawancara, observasi, dokumentasi. Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian adalah sewa-menyewa lahan peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur.

Melalui penelitian yang dilakukan, diperoleh hasil bahwa dalam pelaksanaan praktek sewa-menyewa lahan peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur tidak sesuai dengan perspektif hukum Islam, karena dalam praktek tersebut tidak ada kesepakatan waktu berakhirnya sewa-menyewa, dalam transaksi sudah disepakati bahwa resiko di bawah pihak penyewa, apabila pihak penyewa sudah tidak melakukan transaksi tersebut, segala perlengkapan yang ada dalam kandang tersebut bisa di bawah pihak penyewa. Pada dasarnya transaksi tersebut terjadi setelah kedua belah pihak setuju sepakat dan saling rela sama rela untuk melakukan transaksi tersebut bahkan mereka menetapkan bahwasanya transaksi tersebut akan berakhir setelah dari kedua belah pihak saling memperoleh apa yang mereka inginkan.



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudari Muadhimah

Lampiran:

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah.

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah kami membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Muadhimah

NIM : 05380058

Judul : **Praktek Sewa-Menyewa Lahan Peternakan Ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur dalam Perspektif Hukum Islam**

Sudah dapat diajukan kepada Jurusan/Program Studi Muamalat Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi Saudari Muadhimah tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alikun Wr.Wb.

Yogyakarta, 16 Zulkaidah 1430 H
3 November 2009

Pembimbing I

Prof. Dr. H. Susiknan Azhari, M.A.
NIP.19680611 199403 1 003



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudari Muadhimah

Lampiran:

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah.

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah kami membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Muadhimah

NIM : 05380058

Judul : **Praktek Sewa-Menyewa Lahan Peternakan Ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur dalam Perspektif Hukum Islam**

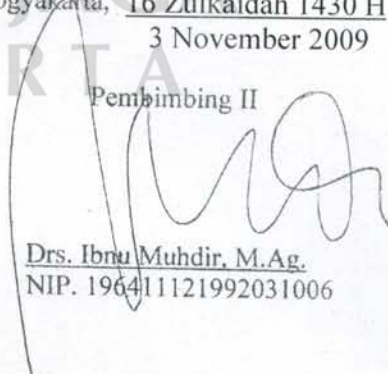
Sudah dapat diajukan kepada Jurusan/Program Studi Muamalat Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi Saudari Muadhimah tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 16 Zulkaidah 1430 H
3 November 2009

Pembimbing II


Drs. Ibnu Muhdir, M.Ag.
NIP. 196411121992031006



PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : .UIN.02/K.MU.SKR/PP.009/61/2009

Skripsi/Tugas Akhir dengan judul : "Praktek Sewa-Menyewa Lahan Peternakan Ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur dalam Perspektif Hukum Islam "

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

Nama : MUADHIMAH

NIM : 05380058

Telah dimunaqasyahkan pada : 12 November 2009 / 24 Zulkaidah 1430 H

Nilai Munaqasyah : A/B

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga.

TIM MUNAQASYAH

Ketua Sidang

Prof. Dr. H. SUSIKNAN AZHARI, M.A.
NIP 19680611 199403 1 003

Penguji I

GUSNAM HARIS, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19720812 199803 1 004

Penguji II

ABDUL MUGHITS, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19760920 200501 1 002

Yogyakarta, 12 November 2009
24 Zulkaidah 1430 H

UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syari'ah
DEKAN



Prof. Drs. Yudian Wahyudi, MA., Ph.D.
NIP. 19600417 198903 1 001



Skripsi ini kupersembahkan kepada:

Almamaterku UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

*Bapak dan Ibu tercinta, dan kakak-kakakku beserta keluarga besar,
terima kasih untuk semua pengawasan dan perhatiannya, dengan
tulus kalian curahkan kepadaku.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Motto

Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.

Maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain.

*Dan hanya kepada Tuhan-mulah hendaknya kamu berharap.
(Al-Insyirah, 5,7,8.)*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

الحمد لله رب العالمين أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا رسول الله

والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وأصحابه أجمعين أما بعد.

Segala puji dan syukur hanya bagi Allah swt, dengan segala anugerah dan hidayah-Nya penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Rasulullah saw, keluarga, sahabat-sahabat, serta orang-orang yang mengikuti sunnahnya hingga akhir zaman.

Alhamdulillah, skripsi yang berjudul “PRAKTEK SEWA-MENYEWA LAHAN PETERNAKAN AYAM Di DESA SIDOKELAR LAMONGAN JAWA TIMUR DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM” telah selesai disusun. 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 yang terhormat:

1. Bapak Prof. Drs. Yudian Wahyudi., MA.,Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta;
2. Bapak Drs. Riyanta, M.Hum., selaku Ketua Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta;
3. Bapak Gusnam Haris, S.Ag, M.Ag., selaku Sekretaris Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga;

4. Bapak Prof. Dr. H. Susiknan Azhari, M.A., selaku dosen pembimbing I yang selalu sabar memberikan masukan dan dorongan, sehingga skripsi inipun terselesaikan;
5. Bapak Drs. Ibnu Muhdir, M.Ag., selaku pembimbing II yang dengan keikhlasan berkenan membaca skripsi ini, dan selalu memberikan masukan dan selalu memotivasi dalam proses skripsi;
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalat yang telah mencurahkan segala wawasan keilmuan kepada penyusun.
7. Seluruh staf tata usaha (TU) Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah mempermudah proses penelitian ini.
8. Kepada seluruh pihak penyewa dan pemilik lahan peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur yang telah bekerjasama dengan penyusun memberikan informasi, tempat, dan waktu kepada penyusun untuk mengadakan penelitian.
9. Bapak dan Ibuku tercinta, H.Achwan dan Hj. Ruqayyah yang telah mencurahkan segenap kasih sayang, doa, perhatian dan materi yang tidak terhitung jumlahnya, semoga selalu dalam lindungan Allah swt dan panjang usia serta sehat selalu sehingga dapat menikmati persembahan-persembahan indah dari putra-putrimu.
10. Kepada kakakku Muhaimin, Abdul Malik, S.H., dan mbak Muhimmatul Hasanah S.Psi., M.A., mbak Faridah, mbak Khusnah yang memberikan dukungan doa dan kepercayaan yang tinggi bahwa penulis dapat menyelesaikan studi ini pada waktu yang telah ditentukan.

11. Keponakanku yang lucu (Bilqis), semoga tetap menjadi anak yang manis dan selalu menjadi kebanggaan keluarga.
12. Sepupuku Sakho' yang telah membantu penyusun untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam menyusun skripsi.
13. Teman-temanku seangkatan, Lutfi, Ella, Ira, Anna, kalian memerankan fungsi teman bagiku dengan sangat baik.
14. Teman-temanku Muamalat angkatan 2005, terima kasih atas kenangannya, serta semua pihak yang tidak bisa penyusun sebutkan satu-persatu, yang telah membantu tersusunnya skripsi ini.

Atas segala bimbingan, bantuan serta arahan yang telah diberikan selama ini dengan tulus, penyusun mengucapkan *jazakumullāh khairan kasīra*. Semoga Allah membalas kebaikan dengan sesuatu yang lebih baik. Amin. Akhirnya penulis berharap agar karya sederhana ini dapat bermanfaat bagi pembaca para hukum muamalat dan khususnya bagi penyusun sendiri.

Yogyakarta, 10 Syakban 1430 H
1 Agustus 2009

Penyusun

Muadhimah
NIM: 05380058

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya. Dalam penyusunan skripsi ini penyusun berusaha konsisten pada Pedoman Transliterasi Arab-Latin yang berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan dengan Nomor: 0543.b/U/1987. sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

No.	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
1	ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
2	ب	Ba'	b	be
3	ت	Ta'	t	te
4	ث	Sa'	ś	es (dengan titik di atas)
5	ج	Jim	j	je
6	ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik dibawah)
7	خ	Kha	kh	ka dan ha
8	د	Dal	d	de
9	ذ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di atas)
10	ر	Ra	r	er
11	ز	Zai	z	zet
12	س	Sin	s	es
13	ش	Syin	sy	es dan ye
14	ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
15	ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
16	ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
17	ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
18	ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
19	غ	Gain	g	ge
20	ف	Fa	f	ef

21	ق	Qaf	q	qi
22	ك	Kaf	k	ka
23	ل	Lam	l	'el
24	م	Mim	m	'em
25	ن	Nun	n	'en
26	و	Waw	w	we
27	ه	Ha'	h	ha (dengan titik diatas)
28	ء	Hamzah	'	apostrof
29	ي	Ya'	y	ye

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعددة	ditulis	<i>muta 'addidah</i>
عدة	ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' marbutah di akhir kata

1. Apabila dimatikan ditulis h.

حكمة	ditulis	<i>ḥikmah</i>
علة	ditulis	<i>'illah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan lain-lain, kecuali apabila dikehedaki lafal aslinya).

2. Apabila diikuti kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الأولياء	ditulis	<i>karâmah al-aulyâ'</i>
----------------	---------	--------------------------

3. Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

زكاة الفطر	ditulis	<i>zakâh al-fīṭr</i>
------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

فعل	fathâh	Ditulis	A <i>fa'ala</i>
ذكر	kasrah	Ditulis	i <i>zūkira</i>
يذهب	dammah	Ditulis	u <i>yaẓhabu</i>

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جاهلية	Ditulis	â <i>jâhiliyyah</i>
2	Fathah + ya'mati تنسى	Ditulis	â <i>tansâ</i>
3	Kasrah + ya'mati كريم	Ditulis	î <i>kaîm</i>
4	Dammah + wawu mati فروض	Ditulis	û <i>furûḍ</i>

F. Vokal Rangkap

1	Fathah + wawu mati بينكم	Ditulis	ai <i>bainakum</i>
2	Fathah + ya'mati قول	Ditulis	au <i>qaul</i>

G. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أأنتم	ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata sandang alif + lam

1. Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “al”.

القرآن	ditulis	<i>al-Qur'ân</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyâs</i>

2. Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

الشمس	ditulis	<i>asy-Syams</i>
السماء	ditulis	<i>as-Samâ</i>

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisnya.

ذوي الفروض	ditulis	<i>ẓawî al- furûḍ</i>
أهل السنة	ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK.....	ii
NOTA DINAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN.....	vi
MOTTO.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xi
DAFTAR ISI	xv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan	5
D. Telaah Pustaka	5
E. Kerangka Teoretik	7
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Pembahasan.....	13
BAB II. GAMBARAN UMUM TENTANG <i>IJÂRAH</i> DAN AKAD DALAM HUKUM ISLAM	
A. <i>Ijârah</i>	
1. Pengertian Sewa-Menyewa (<i>Ijârah</i>).....	15

2. Pengertian Upah.....	17
3. Pembayaran Upah dan Sewa.....	18
4. Macam-macam Sewa-Menyewa (<i>Ijârah</i>).....	20
5. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (<i>Ijârah</i>).....	21
6. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	31
B. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (<i>Ijârah</i>).....	33
C. Akad	
1. Pengertian Akad.....	35
2. Rukun Akad.....	36
D. Resiko dalam perjanjian.....	37
E. Prinsip-prinsip Sewa-Menyewa (<i>Ijârah</i>).....	39
F. Fasakh dan Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa.....	42
BAB III PELAKSANAAN PRAKTEK SEWA-MENYEWA LAHAN	
PETERNAKAN AYAM DI DESA SIDOKELAR LAMONGAN JAWA	
TIMUR	
A. Gambaran Sekilas Wilayah Desa Sidokelar	
1. Keadaan Geografis.....	45
2. Keadaan Sosial dan Ekonomi.....	51
B. Praktek Sewa-Menyewa Lahan Peternakan Ayam	
1. Latar Belakang Berdirinya Peternakan Ayam.....	54
2. Transaksi Sewa-Menyewa Lahan Peternakan Ayam.....	55
3. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa.....	57

**BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN PRAKTEK SEWA-MENYEWA LAHAN
PETERNAKAN AYAM DI DESA SIDOKELAR LAMONGAN JAWA
TIMUR**

1. Analisis Terhadap Akadnya.....	60
2. Analisis Terhadap Subjek Akadnya.....	64
3. Analisis Terhadap Objek Akadnya.....	66
4. Analisis Terhadap Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa.....	70
5. Analisis Hukum Islam Terhadap Upah.....	74
6. Analisis Terhadap Resiko Sewa-Menyewa.....	77

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan.....	81
B. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA.....84

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Biografi Ulama Dan Tokoh	I
2. Terjemahan	V
3. Rekomendasi Izin Penelitian	VI
4. Pedoman Wawancara	VIII
5. Hasil wawancara.....	IX
6. Daftar Responden.....	X
7. Dokumentasi.....	XI
8. Curriculum Vitae.....	XV

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang berkodrat hidup dalam masyarakat. Sebagai makhluk sosial, dalam hidupnya manusia memerlukan adanya manusia-manusia lain yang bersama-sama hidup dalam masyarakat. Manusia memerlukan adanya penyesuaian dalam institusi masyarakat dan berbagai cara hidup secara menyeluruh. Dalam artian bahwa manusia mempunyai keinginan untuk mencapai perubahan dalam bersosial dan bermasyarakat baik itu yang berhubungan dengan ekonomi, politik, sosial dan rohani secara maksimal.

Akibat dari bersosial dan bermasyarakat tersebut akan menimbulkan suatu interaksi atau hubungan untuk melakukan suatu perbuatan hukum antara sesamanya. Hubungan manusia satu dengan manusia lainnya dalam literatur hukum Islam disebut muamalat. Adapun hukum yang mengatur hubungan hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat itu disebut hukum muamalat.¹

Sebagai syariat yang terakhir diturunkan untuk umat manusia, Islam dijamin kesempurnaannya seperti termaktub dalam ayat berikut:

...اليوم أكملت لكم دينكم وأتممت عليكم نعمتي ورضيت لكم الإسلام ديناً...²

¹ Ahmad Azhar Basyir, MA, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, edisi revisi (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 11-12.

² Al-Māidah (5): 3.

Maksudnya adalah bahwa nilai-nilai dasar dan prinsip-prinsip ajaran Islam sebagai jalan hidup yang dibutuhkan oleh umat manusia telah tersedia dalam sumbernya yang paling otoritatif yaitu al-Qur'an dan sunnah Nabi.³

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalat adalah *ijārah* (sewa-menyewa). Dalam literatur fikih Islam *ijārah* diartikan dengan suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian⁴. Dalam arti luas suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya *ijārah* itu adalah salah satu bentuk aktifitas antar dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.⁵

Masalah muamalat yang terus berkembang tersebut tetap perlu diperhatikan agar perkembangan tersebut tidak menimbulkan kesulitan-kesulitan pada pihak-pihak tertentu yang disebabkan oleh adanya tekanan-tekanan atau tipuan dari pihak lain dan salah satu bentuk perwujudan dari muamalat yang disyari'atkan oleh Allah adalah *ijārah* (sewa-menyewa atau upah-mengupah), dalam hal ini Allah berfirman:

...فإن ارضعن لكم فأتوهن أجورهن...⁶

³ Nur Cholish Majid, *Islam Kemodernan dan Keindonesiaan* (Bandung: Mizan, 1992), hlm. 172.

⁴ As-Sayyid Sâbiq, *Fiqh as-Sunnah* (Beirut: Dâr al-Fikr, 1982 M), III: 283.

⁵ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 29.

⁶ At-Ṭalâq (65): 5.

Seseorang yang berhubungan dengan orang lain, maka tidak ada satu hal yang lebih sempurna dari pada hubungan pertukaran. Di mana Seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian orang tersebut memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai dengan kebutuhan masing-masing, salah satu bentuk pertukaran antara seseorang dengan orang lain adalah sewa-menyewa.

Sewa-menyewa termasuk dalam perikatan,⁷ karena dalam sewa-menyewa minimal terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian, satu pihak menyatakan kesanggupan untuk memberikan sesuatu dan pihak lainnya mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya masing-masing. Jadi dalam perjanjian sewa-menyewa satu pihak mengikatkan dirinya pada orang lain untuk menyerahkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu. Menjadikan pihak yang lain diwajibkan membayar sejumlah harga selain imbalan atas manfaat yang diterimanya.

Hubungan pertukaran yang berbentuk sewa-menyewa di suatu daerah berbeda dengan daerah yang lain tergantung kondisi sosial dan geografis, ada sewa-menyewa motor, sewa-menyewa rumah, sewa-menyewa tanah dan lain sebagainya. Begitu juga dengan kebiasaan yang berlaku pada masyarakat Sidokelar mereka sering mengadakan transaksi sewa-menyewa lahan di sana sewa-menyewa yang paling laris dan banyak peminatnya adalah sewa-menyewa lahan peternakan ayam.

⁷ Subekti dan Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pranita, 1992), hlm. 318.

Praktek sewa-menyewa lahan peternakan ayam yang terjadi di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur bukan merupakan kejadian baru, akan tetapi sudah menjadi kebiasaan masyarakat setempat. Dalam pelaksanaannya mereka berpegang pada adat tanpa memperhatikan status hukumnya.

Sementara itu, dalam menerapkan akad sewa-menyewa, mereka tidak menerapkan waktu kapan berakhirnya akad sewa-menyewa, seperti 1 tahun, atau 2 tahun atau lebih. Mereka bersepakat bahwa akad atau perjanjian sewa-menyewa akan berakhir setelah dari pihak penyewa telah merasa puas, cukup dan terpenuhi manfaat apa yang diakadkan. Antara pihak yang menyewakan telah memperoleh manfaat dan keuntungan dari penjualan kotoran ayam dan penjualan ulat yang ada di dalam kotoran tersebut. Dengan demikian maka akad sewa-menyewa berakhir.⁸

Praktek sewa-menyewa tersebut sebenarnya menyimpan berbagai permasalahan, di antaranya adalah dengan adanya imbalan upah sewa-menyewa dengan kotoran ayam dan ulat yang ada dalam kotoran tersebut serta ketidakjelasan kapan berakhirnya akad sewa-menyewa tersebut, sehingga akan menimbulkan kontroversi terhadap upah dan akad sewa-menyewa itu sendiri. Dari permasalahan tersebut boleh jadi akan menimbulkan perbedaan pendapat tentang kedudukan hukumnya.

⁸ Wawancara dengan Bapak Ahmad, Pemilik Ayam (Penyewa Lahan), di Sidokelar Kec. Paciran Kab. Lamongan , 9 April 2009.

B. Pokok Masalah

Dari latar belakang di atas, maka penyusun merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

Bagaimana praktek sewa-menyewa lahan untuk peternakan ayam di Desa Sidokelar menurut hukum Islam?

C. Tujuan dan Kegunaan

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mendeskripsikan pandangan hukum Islam terhadap sewa-menyewa lahan peternakan ayam yang ditinjau dari segi akad, dari segi obyek dan manfaat akad serta dari segi berakhirnya akad sewa- menyewa.

Kegunaan dari penelitian adalah:

- a. Bagi masyarakat Paciran khususnya di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur, agar diketahui hukum yang pasti tentang praktek sewa-menyewa lahan peternakan ayam.
- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam masalah sewa-menyewa.

D. Telaah Pustaka

Untuk mengetahui sejauhmana kedudukan penelitian ini dalam lingkup pembicaraan mengenai sewa-menyewa. Baik pada dataran hukum (fikih) Islam maupun dalam pelaksanaannya. Perlu dilakukan telaah terhadap pustaka yang ada, meskipun singkat. Dalam fikih Islam sewa-menyewa dinamakan *ijārah* yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan imbalan.⁹

⁹ As-Sayyid Sâbiq, *Fiqh as-Sunnah*, III: 283.

Pertama, skripsi yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kecamatan Pancang Kabupaten Gresik”¹⁰ yang disusun oleh Umi Najihah. Tulisan ini menjelaskan bahwasannya praktek tersebut menggunakan sistem gabungan yaitu pihak penyewa menyerahkan uang tunai terlebih dahulu kepada pemilik bangunan, kemudian setelah tiga kali panen dalam satu tahun atau lebih, maka bangunan tersebut harus dikembalikan lagi kepada pemiliknya tanpa melalui perbuatan hukum lagi. Sistem gabungan tersebut merupakan kombinasi antara sistem *oyodan* dan sistem tahunan.

Kedua, skripsi yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-menyewa Ruangan di Malioboro Mall Yogyakarta”¹¹ yang disusun oleh Ratna Zulaikha Pratiwi. Tulisan ini menjelaskan bahwasannya di Malioboro Mall disediakan tempat yang berbentuk kapling, baik itu untuk perorangan maupun badan usaha yang akan membuka usahannya. Dalam perjanjian kontraknya, pihak Malioboro Mall memberikan ketentuan bahwa untuk mengajukan sewa ruangan, waktu atau lamanya sewa adalah lima (5) tahun. Jika telah lima tahun dan pihak penyewa ingin memperpanjang sewanya, maka ia harus

¹⁰ Umi Najihah, “ Tinjauan hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kec. Panceng Kab. Gresik”, *Skripsi* tidak diterbitkan, (Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2004), hlm. 4.

¹¹ Ratna Zulaikha Pratiwi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Ruangan Di Malioboro Mall Yogyakarta”, *Skripsi* tidak diterbitkan, (Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2001), hlm. 7.

mengajukan permohonan secara tertulis kepada yang menyewakan sekurang-kurangnya satu (1) tahun kalender sebelum berakhir jangka waktu sewa.

Skripsi yang ketiga adalah berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-menyewa Tanah Bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah”¹² yang disusun oleh Zumrotunnisyak. Tulisan ini hanya membahas mengenai konsep sewa-menyewa tanah bengkok yang merupakan tanah milik desa yang diberikan pada perangkat desa sebagai ganti gaji dengan acuan adat Gugur Gunung Kali Ngalih.

E. Kerangka Teoretik

Telah menjadi *sunnatullāh* bahwa manusia hidup bermasyarakat dan saling tolong menolong, sebagai makhluk sosial, manusia yang paling baik adalah manusia yang bermanfaat bagi orang lain. Dengan demikian saling bermuamalat merupakan keharusan yang mutlak untuk memenuhi kebutuhan hidup bermasyarakat dan saling tolong-menolong, sebagai makhluk sosial manusia yang paling baik adalah manusia yang bermanfaat bagi orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidup dan mencapai kemajuan hidupnya. Suatu hal yang perlu diperhatikan meskipun bidang muamalat menyangkut pergaulan hidup yang bersifat duniawi tetapi nilai-nilai ibadah tidak dapat di pisahkan. Ini berarti bahwa pergaulan hidup di dunia akan membawa akibat sampai akhirat nilai-nilai agama dalam muamalat tercermin dalam adanya hukum

¹² Zumrotunnisyak, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-menyewa Tanah Bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah”, *Skripsi* tidak diterbitkan, (Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2001), hlm. 10.

halal dan haram. Hal ini sebenarnya adalah untuk menghindari agar tidak terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dalam bermuamalat.

Jika dilihat landasan sistem ekonomi Islam di atas, maka sewa-menyewa berkedudukan sebagai cara untuk memiliki harta kekayaan, yang tentunya harus sesuai dengan ketentuan syara'. Dalam KUH Perdata sewa-menyewa dinyatakan sebagai persetujuan di mana seseorang bersedia memberikan manfaat atas suatu barang tertentu pada orang lain dengan pembayaran yang disanggupi oleh orang tersebut.¹³

Dengan demikian ada beberapa hal yang harus menjadi objek hukum di antaranya adalah adanya akad atau transaksi. Akad merupakan unsur paling penting dalam melaksanakan sewa-menyewa karena di dalam akad ditentukan seluruh perkara yang berkaitan dengan penyewaan. Resiko yang harus di tanggung sampai kapan dan berakhirnya sewa-menyewa.

Pandangan hukum Islam terhadap akad berbeda dengan pandangan hukum positif, suatu akad dipandang hukum sah menurut hukum positif manakala terjadi atas dasar sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan. Berbeda dengan hukum Islam yang menekankan nilai-nilai agama, dalam hal ini kemerdekaan manusia untuk menyelenggarakan akad dibatasi dengan syarat tidak boleh bertentangan dengan syari'at Islam meskipun masing-masing pihak menyatakan sukarela.

Dengan kata lain hukum Islam pada dasarnya memberikan kebebasan untuk melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan tetapi yang menentukan akibat

¹³ Subekti dan Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, hlm. 318.

hukumnya adalah ajaran agama, untuk menjaga agar jangan sampai terjadi penganiayaan antar sesama manusia, melalui akad dan syarat-syarat yang dibuatnya. Sewa-menyewa merupakan salah satu cara untuk memperoleh manfaat dengan jalan penggantian, maka dalam hal ini Allah telah memberikan tuntunan agar dalam bermuamalat jangan sampai memakan harta orang lain secara batil.

Firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ...¹⁴

Kedudukan akad dalam hukum Islam menempati hal yang prinsip dan mengikat bagi orang-orang yang melakukannya, karena akad merupakan janji yang harus dipenuhi.

Dalam menjalankan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan bidang muamalat, maka harus senantiasa berpegang teguh kepada al-Qur'an dan Hadis. al-Qur'an memberikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1. Allah menghendaki kemudahan bagi manusia dan tidak menghendaki kesulitan bagi manusia:

يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ...¹⁵

2. Allah tidak menjadikan agama sebagai kesulitan bagi manusia:

وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ¹⁶

¹⁴ An-Nisā' (4): 29.

¹⁵ Al-Baqarah (2): 185.

Sewa-menyewa juga mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga sekarang. Namun ada prinsip-prinsip yang tidak boleh dilanggar dalam sewa-menyewa yaitu prinsip keadilan dan kemurahan hati. Seperti firman Allah swt:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ...¹⁷

Secara garis besar sewa-menyewa harus memenuhi prinsip-prinsip hukum muamalat Islam yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1) Pada dasarnya bentuk muamalat adalah mubah. Kecuali yang ditentukan lain oleh al-Qur'an dan Sunnah Rasul.
- 2) Muamalat dilakukan atas dasar sukarela tanpa mengandung unsur paksaan.
- 3) Muamalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam hidup masyarakat.
- 4) Muamalat dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.¹⁸

Berdasarkan aturan-aturan syari'at Islam tersebut di atas dapat diketahui bahwa Islam memberi kebebasan terhadap bentuk dan macam akad serta dengan cara manapun, baik dengan gerak atau dengan isyarat asal sudah menunjukkan adanya *ījâb* dan *qabûl*, maka sudah disebut akad.

¹⁶ Al-Hajj (22): 78.

¹⁷ An- Nâhl (16): 90

¹⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas*, hlm. 15-16.

Dalam perjanjian sewa-menyewa haruslah dipenuhi beberapa rukun agar nantinya akad tersebut bermanfaat. Adapun rukun tersebut adalah:

- 1) 'Aqîdân yaitu orang yang menyewakan (*mū'âjir*) dan penyewa (*mustâ'jir*)
- 2) *Şighah* yaitu *ijâb* dan *qabûl* yakni kesepakatan antara kedua belah pihak
- 3) *Ujrah* (upah)
- 4) Manfaat¹⁹

Mengenai syarat-syarat perjanjian terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi seperti:

- 1) Tidak menyalahi hukum syariat yang disepakati adanya
- 2) Harus sama ridha
- 3) Harus jelas dan gamblang²⁰

Dan perjanjian bisa batal jika:

- 1) Jangka waktu perjanjian telah berakhir
- 2) Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan
- 3) Jika ada bukti kelancangan dan bukti penghianatan.²¹

F. Metode Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini, metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

¹⁹ Wahbah az-Zuhailî, *al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh*, (Beirut: Dâr al-Fikr 1404 H/1984 M), V: 729.

²⁰ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, hlm.2.

²¹ *Ibid.*, hlm. 4.

Untuk memperoleh data yang lengkap dalam penelitian ini, penyusun menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari penelitian langsung pada kegiatan lapangan. Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian adalah sewa-menyewa lahan peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang penyusun gunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.²² Setelah itu dilakukan analisis mengenai permasalahan tersebut dengan ketentuan-ketentuan yang telah digariskan oleh hukum Islam.

3. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Pendekatan normatif yaitu mendekati masalah yang diteliti dan dibahas apakah sesuatu itu baik atau tidak, benar atau salah, sejalan atau tidak dengan norma dan jiwa hukum syari'at Islam. Dalam hal ini apakah pelaksanaan praktek sewa-menyewa lahan peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur sudah sesuai dengan syari'at Islam atau hukum Islam.

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Interview atau wawancara yaitu suatu cara untuk mengetahui informasi dengan cara tanya jawab secara langsung antara pewawancara dengan

²² Soerjano Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), hlm.10.

responden dengan mengacu pada pokok-pokok wawancara sebagai pedoman agar dalam proses wawancara dapat lebih terarah.²³

b. Observasi (pengamatan), yaitu suatu pengamatan dan pencatatan sistematis tentang fenomena penyelidikan menggunakan alat indera.²⁴ Dalam hal ini pengamatan dilakukan di lokasi penelitian di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur.

c. Dokumentasi, cara ini diarahkan untuk mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan buku dan dokumen. Dalam hal ini peneliti mencari data-data monografi dan dokumentasi yang berhubungan dengan pembahasan skripsi.

5. Analisis Data

Setelah data yang diperoleh terkumpul maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap data-data tersebut dengan menggunakan analisis kualitatif dengan cara berfikir induktif yaitu berangkat dari sebuah kasus yang bersifat khusus kemudian ditarik kepada permasalahan umum dengan kepentingan dan kenyataan dimasyarakat kemudian untuk menganalisis penyusun menggunakan metode deduktif yaitu berangkat dari permasalahan umum untuk diambil kesimpulan pada permasalahan khusus.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan disusun terdiri dari lima bab dan setiap bab terdiri dari beberapa sub judul. Bab pertama adalah pendahuluan, dalam bab ini akan

²³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)*, edisi revisi V (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002), hlm. 202.

²⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, cet. ke-17 (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fak. . Psikologi UGM, 1987), hlm. 136.

dijelaskan latar belakang, masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua menjelaskan tentang konsep dasar tentang sewa-menyewa yang bertujuan untuk menyoroti tentang pelaksanaan praktek sewa-menyewa lahan peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur. Pembahasan dalam bab ini mencakup tentang pengertian *ijārah* pengertian upah Pembayaran Upah dan Sewa dan macam-macam *ijārah* dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat-syarat, kewajiban-kewajiban para pihak, prinsip-prinsip *ijārah*, serta resiko dalam perjanjian, pengertian akad, rukun akad.

Bab ketiga, pembahasan ini akan lebih difokuskan pada objek penelitian, yakni gambaran umum tentang sewa-menyewa lahan peternakan ayam di Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur. Bagian ini akan menjelaskan tentang Desa Sidokelar Lamongan Jawa Timur, yang disertai tentang faktor-faktor yang memengaruhi sewa-menyewa dan keuntungan dan kerugian dari transaksi tersebut serta berakhirnya akad tersebut.

Bab keempat akan dipaparkan tentang analisis hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa lahan peternakan ayam, yang ditinjau dari segi akad, subjek akad, objek akad serta berakhirnya sewa-menyewa analisis terhadap Upah serta resiko sewa-menyewa.

Bab kelima adalah penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran-saran yang berkaitan dengan hasil penelitian.

Hadi, Sutrisno *Metodologi Research*, Cet. 17, Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fak. Psikologi UGM, 1987.

Raterey , George, ‘Abd al-Masih, *Mu’jum al-Mutawwal li al-Luqāt al-‘Arabiyyah*, cet. ke- 1 (Beirut: Maktabah Libanan, 1993), I: 12.

Najihah Umi, “ Tinjauan hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Kec. Panceng Kab. Gresik”. Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, tahun 2004.

Pratiwi, Zulaikha Ratna “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Ruangan Di Malioboro Mall Yogyakarta”, Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Tahun 2001.

Zumrotunnisyak, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-menyewa Tanah Bengkok di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah”, Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Tahun 2001.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA