

**STUDI ANALISIS HUKUM PERDATA ISLAM TERHADAP
AKAD SEWA DALAM SISTEM AREALAN DI DESA PANGEAN
KECAMATAN MADURAN KABUPATEN LAMONGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu (S-1)
Ilmu Syariah**



PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA	
No. KLAS K S-2010 081 M	No REG : S-2010/M/081
	ASAL BUKU :
	TANGGAL :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Oleh :

**TRI RAMAYANTI
NIM : C03304026**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARIAH
JURUSAN MUAMALAH**

**SURABAYA
2010**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tri Ramayanti

NIM : C13304026

Semester : XII

Jurusan : Muamalah

Fakultas : Syariah

Alamat : Jl. Tegal Banyu No. 4 Narmada Lombok Barat NTB.

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul “Studi Analisis Hukum Perdata Islam Terhadap Akad Sewa Dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan” adalah asli dan bukan hasil dari plagiat, baik sebagian maupun seluruhnya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, apabila pernyataan ini tidak sesuai dengan fakta yang ada, maka saya bersedia dimintai pertanggungjawaban sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 27 Juli 2010



Tri Ramayanti
NIM. C13304026

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Tri Ramayanti ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Surabaya, Juli 2010

Pembimbing,



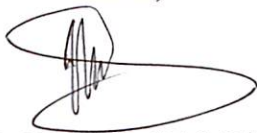
Hj. Nurlaila, SE, MM
NIP.196205222000032001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Tri Ramayanti dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Kamis tanggal 05 Agustus 2010 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Ketua,



Hj. Nurlaila, SE, MM.
NIP. 196205222000032001

Sekretaris,



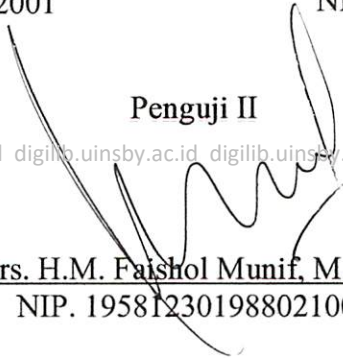
Nabiela Nailly, S.Si. M.Hi.
NIP.1981022620050120

Penguji I



Dr. H. Abu Azam Al-Hadi, M.Ag.
NIP. 195808121991031001

Penguji II



Drs. H.M. Faishol Munif, M.Hum.
NIP. 195812301988021001

Pembimbing



Hj. Nurlaila, SE, MM.
NIP. 196205222000032001

Surabaya, 26 Agustus 2010

Mengesahkan,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,



Dr. H. Faisol Haq, M.Ag.
NIP. 192005021982031002

ABSTRAK

Skripsi ini adalah hasil penelitian lapangan yang berjudul “Studi Analisis Hukum Perdata Islam terhadap akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan”. Skripsi ini bertujuan untuk menjelaskan dan menjawab pertanyaan, bagaimana akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan dan bagaimana analisis Hukum Perdata Islam terhadap akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Kabupaten Lamongan. Data penelitian dihimpun melalui *interview/wawancara*, *observasi* langsung, dan telaah pustaka, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode deskripsi, induktif dan verifikatif

Dari hasil penelitian tersebut, penulis mendapatkan data dari lapangan berupa hasil wawancara dari masyarakat dan tokoh masyarakat yang terlibat dalam pelaksanaan sistem *Arealan*, dan yang terkait dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. *Pertama*, akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran kabupaten Lamongan yang terjadi dengan *Sigat* lisan. *Kedua*, adanya pembayaran yang dilakukan diluar akad seperti pembayaran penjaga air, dan penyitaan subsidi pupuk jika terlambat membayar uang sewa oleh pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa).

Selanjutnya hasil analisis dari segi hukum Islam, menyatakan bahwa akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan bertentangan dengan hukum Islam sebab akadnya tidak jelas. Pada dasarnya sistem *Arealan* itu diperbolehkan karena sesuai dengan aturan Islam, yang tidak diperbolehkannya karena adanya ketidakjelasan dalam akadnya.

Adapun saran yang disampaikan penulis antara lain, diharapkan agar pelaku sewa yaitu masyarakat Desa Pangean dengan pengurus Hipa setempat untuk memperjelas aturan-aturan dalam akad sewa khususnya dalam sistem *Arealan*. Jangan sampai terjadi perselisihan dikemudian hari

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TRANSLITERASI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Kegunaan Penelitian.....	8
F. Definisi Operasional.....	8
G. Kajian Pustaka	9
H. Metode Penelitian	11
I. Sistematika Pembahasan	15

BAB II SEWA MENYEWA DALAM ISLAM (*IJARAH*)

1. Pengertian <i>Ijarah</i>	18
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	22
3. Rukun <i>Ijarah</i>	24
4. Syarat sah <i>Ijarah</i>	32
5. Hak dan kewajiban Musta'jir dan Mu'jir.....	34
6. Macam-macam <i>Ijarah</i>	36
7. Berakhirnya akad <i>Ijarah</i>	37
8. Sewa menyewa pada masa Rasulullah.....	38

BAB III SISTEM AREALAN DI DESA PANGEAN KECAMATAN MADURAN KABUPATEN LAMONGAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

A. Gambaran umum lokasi penelitian

1. Letak Geografis lokasi	40
2. Struktur Pemerintahan desa	43
3. Kondisi Demografis Penduduk.....	44
4. Kondisi Sosial Keagamaan.....	44
5. Kondisi Sosial Ekonomi.....	45
6. Kondisi Sosial Pendidikan.....	47

B. Praktik akad sewa dalam sistem Arealan di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

1. Sejarah terjadinya sistem <i>Arealan</i> di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan.....	47
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

- 2. Subyek dan Obyek akad sewa dalam sistem *Arealan*.....51
- 3. Proses terjadinya akad sewa dalam sistem *Arealan*.....52
- 4. Proses pemanfaatan obyek sewa dalam sistem *Arealan*.....55

**BAB IV ANALISIS HUKUM PERDATA ISLAM TERHADAP AKAD SEWA
DALAM SISTEM AREALAN DI DESA PANGEAN KECAMATAN
MADURAN KABUPATEN LAMONGAN**

- A. Analisis terhadap subyek dan obyek pada pelaksanaan akad sewa
dalam sistem *Arealan*58
- B. Analisis terhadap pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* di
Desa Pangean.....60

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan65
- B. Saran66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Allah SWT memberikan naluri untuk memiliki harta kepada manusia supaya dapat melangsungkan hidupnya, manusia dengan nalurinya di harapkan dapat mempertahankan hidupnya secara turun menurun. Dengan akal budinya, manusia dapat mengembangkan hidupnya, oleh karenanya kebutuhan manusia semakin hari semakin berkembang pula. Dalam kehidupan sehari-hari keinginan untuk memiliki sesuatu barang mempunyai arti yang sangat penting bagi seseorang, karena dengan memiliki barang tersebut seseorang dapat memenuhi kebutuhannya secara wajar di dalam masyarakat, karena setiap usaha manusia dalam memperoleh harta kekayaan merupakan suatu keharusan.¹

Diantara sekian banyak aspek kerjasama dan hubungan timbal balik manusia, maka sewa menyewa termasuk salah satu aspek yang sangat penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup bermasyarakat. Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, adapun yang dimaksud dengan sewa menyewa dalam Islam (*Al- Ijarah*) adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Garis besar sistem Ekonomi Islam*, hal : 49-50

penggantian.² Maksudnya adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang di sewakan tersebut.³

Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan, memanfaatkan tanah sebagai lahan pertanian dan menjadikannya sebagai sumber penghasilan mereka. Untuk kelancaran pertanian mereka membutuhkan air untuk mengairi sawah agar tidak kering. Tanah dan air sangat penting bagi manusia, karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah dan air. Kepentingan tanah telah membawa konsekuensi keharusan untuk menggarap dan memanfaatkannya. Kewajiban untuk memanfaatkannya merupakan prinsip yang tidak bisa dipisahkan dari pemilik tanah. Memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah dan disertai dengan air. Oleh karena itu, jika pemilik tanah tidak sanggup menggarapnya, dalam syariat Islam membolehkan ia mempergunakan tenaga kerja dengan memberikan imbalan upah kepadanya.

Di desa ini sangat sulit untuk memperoleh air pada masa panen kedua karena pada masa itu bertepatan dengan musim kemarau, yang hanya mengandalkan hujan sebagai sumber air. Untuk mengatasi hal itu masyarakat membutuhkan alat bantu yaitu berupa mesin atau bor air sebagai alat bantu untuk mengangkat maupun mengalirkan air ke lahan mereka. Mesin atau bor air itu berfungsi untuk mengalirkan air dari sumber lain yang dalam hal ini memanfaatkan aliran

² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi-K. Lubis, , *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafiaka, 1994, hal: 52

³ Ibid, hal: 53

Bengawan Solo sebagai sumber air. Air lalu diambil dengan cara menggunakan pipa-pipa (dam), lalu dialirkan ke lahan yang siap untuk diairi. Tingginya harga mesin pompa air, menyebabkan masyarakat di desa ini sulit untuk menjangkau dikarenakan mayoritas penduduknya hidup dari bertani yang memiliki penghasilan tidak tetap. Atas kesepakatan pejabat desa dan musyawarah bersama warga setempat, akhirnya desa sepakat menyediakan beberapa mesin bor air dan pompanya lalu diserahkan kepada ketua Himpunan Petani Pegguna Air (Hipa) untuk mengelola dan dikoordinasikan yang dananya berasal dari Dinas Pertanian setempat dengan cara mengajukan proposal. Masyarakat diperbolehkan untuk menyewa alat ini sesuai dengan kesepakatan yang akan dilakukan yaitu dengan pembayaran uang dan hasil panen. Sistem ini di sebut dengan *Arealan*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam sistem *Arealan* ini masyarakat sering mengeluh akan tingginya harga sewa yang diberikan oleh penyewa, sehingga mengakibatkan para petani sering keberatan, akan tetapi mereka sangat membutuhkan alat bor dan pipa untuk mengairi sawah mereka agar tidak kering dan memperoleh air yang cukup. Pada prakteknya pembayaran diluar perjanjian sering terjadi, seperti pembayaran tukang jaga air yang tidak ada dalam akad awal, dan penyitaan subsidi pupuk jika terlambat membayar, sehingga masyarakat harus menyediakan uang ekstra untuk persiapan suatu saat bila ditagih untuk membayar penjaga air.

Pada dasarnya dalam akad sewa atau *Ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong yang

diajarkan oleh agama. *Ijarah* merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *Ijarah* ini merupakan suatu hal yang boleh dan bahkan kadang-kadang perlu dilakukan.⁴ Akan tetapi berbeda dengan yang terjadi di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan tentang akad sewa dalam sistem *Arealan* yang sifatnya memberatkan masyarakat dengan pelaksanaan akad itu. Adanya pembayaran yang dilakukan diluar akad sewa yang telah di tentukan, seperti pembayaran tukang jaga air yang tidak ada dalam perjanjian awal dan dilakukan secara tidak terduga oleh pihak penyewa serta penyitaan subsidi pupuk jika terjadi keterlambatan membayar. Bagaimana Islam memandang tentang akad sewa dalam sistem seperti ini apakah dibolehkan atau tidak. Dalam ajaran Islam dijelaskan bahwa manusia perlu bekerjasama dan saling tolong menolong antar sesama dan tidak boleh saling merugikan.

Sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S Al-Maidah ; 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

" Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran" ⁵

Dalam Islam juga dijelaskan tentang pertanian, jika pertanian merupakan satu-satunya bidang yang seseorang boleh lakukan untuk mencari nafkah bagi diri dan keluarganya, maka hukum bertani itu adalah fardu 'ain baginya. Sementara itu,

⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997, hal: 30

⁵ Departemen agama, *Al-qur'an dan terjemahnya*, juz 1-30, hal : 157



adalah menjadi fardu kifayah pula kepada siapa yang mampu melakukannya demi kepentingan awam untuk mengeluarkan bekal makanan yang cukup bagi semua. Menurut Dr. Zainal Azam Abd. Rahman seorang cendekiawan Islam dalam tulisan beliau dalam Akhbar Berita Harian bertarikh 6 Januari 2005,⁶ Kegiatan pertanian menjadi fardu kifayah karena manfaatnya lebih besar daripada manfaat peribadi. Kebanyakan fuqaha' Islam berpendapat bahawa pertanian adalah lebih afdal atau utama pada pandangan Islam dan suatu gagasan berbanding lain-lain dibandingkan jenis perniagaan karena manfaat pertanian lebih meluas dan menjangkau kehidupan rakyat, justru kepentingannya tidak dapat dinafikan sebagai bidang yang membekalkan makanan kepada umat.

Sebagaimana firman Allah dalam surah Abasa ayat 27–32:

فَأَنْبَتْنَا فِيهَا حَبًّا ۖ وَعَيْنَبًا وَقَضْبًا ۖ وَزَيْتُونًا تَحْلًا ۖ وَحَدَائِقَ غُلْبًا ۖ
وَفِكْهَةً وَأَبًا ۖ مَتَاعًا لَّكُمْ وَلِأَنْعَامِكُمْ ۗ

*“Lalu Kami tumbuhkan pada bumi biji-bijian (27) Dan buah anggur serta sayur-sayuran (28) Dan zaitun serta pohon-pohon kurma (29) Dan taman-taman yang menghijau subur (30) Dan berbagai-bagai buah-buahan serta bermacam-macam rumput. (31) Untuk kegunaan kamu dan binatang-binatang ternakan kamu (32)”*⁷

Meskipun demikian dalam memperoleh kekayaan itu, Islam memberikan batasan-batasan khusus terhadap kepemilikan individual, akan tetapi secara

⁶ Zainal Azam Abdurrahman, *Akhbar Berita Harian*, 6 Januari 2005

⁷ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan terjemah*, juz 1-30, hal: 1025-1026

umum Islam melindungi dan menghormati dasar-dasar kepemilikan dengan aturan-aturan khusus dan Islam menjadikan sebagai dasar bagi sistem perekonomian.⁸ Maksudnya adalah manusia sebagai makhluk individu yang memiliki berbagai kebutuhan hidup, Allah telah menyediakan beraneka ragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya, dalam menentukan kebutuhannya yang beraneka ragam dan tidak dapat di produksi sendiri. Dengan kata lain, manusia harus bekerjasama dengan orang lain demi tercapainya kebutuhan yang diinginkan.

Untuk mengetahui dan memudahkan kita semua memahami tentang bagaimana STUDI ANALISIS HUKUM PERDATA ISLAM TERHADAP AKAD SEWA DALAM SISTEM *AREALAN* DI DESA PANGEAN KECAMATAN MADURAN KABUPATEN LAMONGAN, maka penulis akan menjelaskannya di bab selanjutnya yaitu bab pembahasan. Semoga bermanfaat bagi kita semua. Amin.

B. Batasan Masalah

Agar tidak meluasnya pembahasan dalam penelitian ini, maka pembahasan ditekankan pada akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran kabupaten Lamongan dan dianalisis oleh Hukum Perdata Islam.

⁸ Yusuf Qordowi, *Teologi kemiskinan*, Yogyakarta: Mitra Pustaka, 2002, hal: 57

C. Rumusan Masalah

Dari pokok masalah di atas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean, Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan?
2. Bagaimana analisis Hukum Perdata Islam tentang pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan?

D. Tujuan Penelitian

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id
Adapun tujuan diadakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan.
2. Untuk mengetahui bagaimana Hukum Islam memandang dan menganalisis tentang pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat sekurang-kurangnya sebagai berikut:

Segi Teoritis

1. Dapat memberikan informasi yang benar tentang akad sewa yang terjadi dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan.
2. Dapat menjadi bahan acuan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

Segi praktis

Sebagai sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan pada umumnya dan Ilmu Hukum Islam khususnya tentang akad sewa menyewa (*Al-Ijarah*).

F. Definisi Operasional

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Hukum Perdata Islam : Hukum Islam yang berdasarkan pada Al-Qur'an, hadis dan pendapat para ulama' fiqih tentang pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan.
2. Akad sewa : Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat pelaksanaan sewa-menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa. Dalam sistem *Arealan* ini adalah berupa alat bor air, dan dengan diserahkannya manfaat barang / benda maka

pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.⁹

3. Sistem *Arealan* : Sistem pengairan pada saat masa panen kedua dalam hal pertanian yang terjadi di desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan.¹⁰

G. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan diseperti masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang sedang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian tersebut.¹¹

Dalam penelusuran awal sampai saat ini penulis belum menemukan penelitian atau tulisan yang secara spesifik mengkaji tentang “ STUDI ANALISIS HUKUM PERDATA ISLAM TERHADAP AKAD SEWA DALAM SISTEM *AREALAN* DI DESA PANGEAN KECAMATAN MADURAN KABUPATEN LAMONGAN “

Ada beberapa penelitian mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya yang membahas tentang sewa menyewa dalam bidang pertanian, di antaranya “ Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Miru Kecamatan Sekaran

⁹ Chiruman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafiaka, 1994, hal: 53

¹⁰ Maftuhkin (Bendahara Hipa Desa Pangean Kecamatan Maduran Lamongan), *Wawancara*, Desa Pangean, 15, Desember, 2009

¹¹ Fakultas Syariah, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, tahun 2008, Hal : 7

Kabupaten Lamongan (Studi Analisis Hukum Islam dan Hukum Pertada) tahun 1999 oleh Siti Nurjannah, yang membahas tentang aplikasi sewa menyewa tanah pertanian dalam kehidupan masyarakat Lamongan dengan tinjauannya dari hukum Islam dan hukum positif, Praktek sewa tanah pertanian tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam dan kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena pada prakteknya kedua belah pihak dalam akad sewa tersebut tidak ada yang dirugikan.

Ada juga penelitian lain yang berjudul “ Studi Analisis Hukum Islam tentang Hukum Sewa menyewa tanah untuk pertanian dan Aplikasinya menurut Taqiyyudin An-Nabani “ yang menyatakan bahwa hukum sewa menyewa tanah untuk pertanian itu adalah mutlak tidak boleh, bahkan menurutnya menyewakan tanah untuk pertanian itu hukumnya haram, karena pada zaman Rasulullah dan sahabat tidak ada sewa menyewa tanah pertanian.

Hal ini sangat berbeda dengan penulis, yang mana penulis mencoba mengkaji tentang mekanisme sewa menyewa alat untuk pertanian yaitu berupa mesin atau bor air untuk membantu mengairi lahan pertanian pada masyarakat di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan yang dinamakan dengan *Arealan*, dan membahas tentang pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* apakah sesuai dengan Hukum Perdata Islam yang berlaku atau tidak.

Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan akad sewa dan apakah ada kasus-kasus dalam praktik sewa menyewa dalam sistem *Arealan*, dalam hal ini akan penulis bahas dalam judul “ Studi Analisis Hukum Perdata Islam terhadap

akad sewa dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan”

H. Metode Penelitian

1. Data yang di himpun

- a. Data tentang latar belakang terjadinya akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean kecamatan Maduran kabupaten Lamongan yang meliputi:

- 1) Kondisi sosial Ekonomi

Menjelaskan tentang bagaimana kondisi masyarakat Desa Pangean

Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan dilihat dari pendapatan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id mayoritas perhari dan perbulannya.

- 2) Kondisi sosial Pendidikan

Menjelaskan tentang bagaimana kondisi masyarakat Desa pangean

Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan dilihat dari sisi

pendidikan akhir mayoritasnya, apakah SD,SMP atau lainnya.

- 3) Kondisi sosial Agama

Menjelaskan tentang bagaimana kondisi masyarakat Desa Pangean

Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan dari sisi agama yang

mayoritas dianut, apakah berpengaruh dalam sistem *Arealan* atau

tidak

- b. Data tentang pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean kecamatan Maduran kabupaten Lamongan :

- 1) Subyek sewa yaitu : Penyewa dan yang menyewa
- 2) Obyek sewa alat bor dan imbalannya
- 3) Proses negoisasi atau tawar menawar
- 4) Proses transaksi dan pembayaran sewa dalam hal ini adalah akad yang terjadi antara kedua belah pihak yang berakad.
- 5) Proses pemanfaatan obyek sewa

2. Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini digali dari sumbernya baik primer maupun sekunder:

- a) Sumber Primer yaitu sumber yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan dalam skripsi ini antara lain:

- 1) Masyarakat yang pernah melakukan akad sewa dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean, Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan yaitu: para petani selaku pihak penyewa, pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa) selaku orang yang menyewakan alat bor air, sehingga terlaksananya akad sewa dalam sistem *Arealan*.
- 2) Tokoh masyarakat yang mengetahui kebiasaan masyarakat setempat, yaitu Kepala Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan, Pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa) yang diwakili oleh Bendaharannya, dan para sesepuh desa yang telah lama mengetahui dan melaksana sistem *Arealan* dari dulu.

b) Sumber Sekunder yaitu data yang diperoleh dari sumber tidak langsung atau sudah merupakan hasil pemikiran atau penelitian orang lain yang bersumber pada dokumen yang erat dengan pokok masalah yaitu tentang akad sewa menyewa dalam Islam (Ijarah) dan bagaimana sistem *Arealan* misalnya:

- Nasrun Haroen, MA, Fiqih Mu'amalah, Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000
- Hendi Suhendi, M.Si, Fiqih Mu'amalah, Jakarta : PT. Grafindo Persada, 2005
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K Lubis, SH., Hukum Perjanjian dalam Islam, Jakarta : Sinar Grafika, 1994
- Rachmat Syafi'I, MA., Fiqih Mu'amalah., Bandung : CV. Pustaka Setia, 2004
- Depag, Al-Qur'an dan Terjemah, Semarang : CV Toha Putra : 1989
- As-San'ani, Subulussalam jilid 3, Bandung, Dahlan,t.t
- Muhammad Ali hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqih Muamalah), Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003
- Data dari Kantor Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan, berupa data masyarakat setempat yang terlibat dalam sistem *Arealan*.

3. Teknik pengumpulan data

Untuk memperoleh data yang konkrit, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

Interview : 1. Mengadakan wawancara langsung dengan masyarakat yang terlibat dalam pelaksanaan akad sewa dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan. 2. Wawancara langsung dengan tokoh masyarakat dan pihak yang mengerti dan paham dengan pelaksanaan Sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan tersebut.

4. Teknik analisis data

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu penelitian terhadap akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id
Tekhnis analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Deskriptif

Metode yang diawali dengan menggambarkan kenyataan yang ada di lapangan mengenai akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan, kemudian di teliti dan di analisis dengan Hukum Perdata Islam, Sehingga hasilnya dapat di gunakan untuk memecahkan dan mengetahui permasalahan-permasalahan mengenai pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan.

b. Pola pikir Induktif

Pola pikir ini diawali dengan mengemukakan kenyataan-kenyataan yang ada di lapangan mengenai Akad sewa dalam Sistem *Arealan* dalam di

Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan yang kemudian di generalisasi untuk diambil kesimpulan apakah sistem *Arealan* ini benar ada dan dibolehkan atau tidak dalam Islam yang bersifat umum dan dianalisis oleh Hukum Perdata Islam.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika Pembahasan dalam penelitian ini di bagi dalam lima (5) Bab, antara lain adalah :

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah yaitu gambaran masalah yang akan dibahas tentang pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan*, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II : Sewa menyewa dalam Hukum Islam (*Al-Ijarah*)

Pada Bab ini menjelaskan tentang Pengertian Sewa menyewa, landasan hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, obyek sewa menyewa, macam-macam sewa menyewa dan berakhirnya akad sewa menyewa.

BAB III : Bab ini memuat tentang laporan hasil penelitian lapangan yang berisi :

- A. Gambaran umum tentang letak tempat penelitian yang dalam hal ini adalah Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

**B. Praktik pelaksanaan akad sewa dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean
Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan**

BAB VI : Analisis

Merupakan analisis terhadap subyek dan obyek pada akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean kecamatan Maduran kabupaten Lamongan, dan Analisis terhadap pelaksanaan akad sewa dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan menurut Hukum Perdata Islam.

BAB V : Penutup

Berisi tentang kesimpulan dan saran. Bab ini merupakan bab akhir dengan melalui proses pembahasan secukupnya, maka akan diperoleh jawaban-jawaban atas pokok permasalahan tentang akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan yang dituangkan dalam bentuk kesimpulan dan untuk selanjutnya disisipkan saran.

BAB II

SEWA MENYEWA DALAM ISLAM (AL-IJARAH)

1. Pengertian Sewa menyewa (*Ijarah*)

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah adalah sewa menyewa, yang dalam Fiqih Islam di namakan "*Ijarah*", yang mana perbuatan tersebut mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari.

Adapun pengertian sewa menyewa menurut fiqih Islam dapat di tinjau dari dua segi, yaitu bahasa dan istilah:

Ijarah menurut bahasa berarti "*Al -Ajr*", yang berarti *Al-Iwadhu* (Ganti). Oleh sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamakan *Ajr* (Upah).¹²

Adapun Lafal *Al-Ijarah* dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan.

Sedangkan menurut istilah, *Al-ijarah* adalah menyerahkan atau memberikan manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Penyewa memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam naskah perjanjian.¹³

Ada beberapa definisi sewa menyewa atau *Ijarah* menurut ulama' fiqih :

1. Ulama' Hanafiyah

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqih sunnah*, jilid 13, hal. 15

¹³ Abdurrahman Masduha, *Pengantar dan Asas-asas Hukum perdata Islam*, Surabaya: Central Media, 1995, hal.97

عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعِ بَعْوَضٍ

“ *Transaksi terhadap suatu manfaat dan imbalan* ”.

Yaitu akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang telah disepakati.¹⁴

2. Ulama' Syafi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مَبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَلَا بِإِبَاحَةِ بَعْوَضٍ مَعْلُومٍ

“ *Transaksi terhadap suatu manfaat yang di tuju, tertentu, bersifat mubah dan boleh di manfaatkan dengan imbalan tertentu* ”.

3. Ulama' Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِيْكٌ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِبَعْوَضٍ

“ *Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan* ”.¹⁵

Ulama' mazhab Maliki mengistilahkan *Ijarah* pada perjanjian atas manfaat manusia dan sewa menyewa atas sebagian barang yang dapat dipindahkan, seperti perkakas rumah tangga, dan bejana-bejana serta semisalnya. Sedangkan mengenai persewaan atas sebagian barang yang lain, seperti perahu dan binatang secara khusus ulama' mazhab Maliki mengistilahkan dengan *Kira'*. Meskipun keduanya (perahu dan binatang) termasuk barang yang dapat dipindahkan. Yang dianggap sama

¹⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh mu'amalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000, hal. 228

¹⁵ Ibid , *Fiqh Muamalah*, hal. 229

dengan perahu dan binatang adalah semua barang yang tetap, seperti tanah, bumi, rumah, dan lain sebagainya.¹⁶

4. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *Ijarah* adalah:

عَقْدٌ عَلَيَّ مَنَفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

“ Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu ”¹⁷

5. Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *Ijarah* adalah:

تَمْلِكُكَ مَنَفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

“ Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat “

6. Menurut Sayyid Sabiq *Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

7. Menurut Hasby Ash-Shiddiqie bahwa *Ijarah* adalah:

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَادَلَةِ عَلَيَّ مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَّحْدُودَةٍ أَيْ تَمْلِكُكَهَا بِعَوَضٍ فِيهِ بَيْعُ الْمَنَافِعِ

“ Akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat “¹⁸

¹⁶ Muhammad Zuhri, *Fiqhul Empat Madzhab jilid IV*, Hal. 170

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005, hal. 114

¹⁸ Ibid, hal. 115

Akad *Ijarah* juga tidak boleh dibatasi oleh syarat. Akad *Ijarah* hanya ditujukan pada manfaat saja yang mana pengambilan manfaat suatu barang atau benda tersebut biasanya digunakan untuk kegiatan usaha produktif.

Ijarah sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat akad sewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'jir*) wajib menyerahkan barang yang menjadi obyek sewa (*Ma'jur*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*), dan diteruskannya manfaat barang tersebut maka pihak penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*Ujrah*).¹⁹

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dipahami bahwa *Ijarah* adalah menukar sesuatu dengan imbalannya, yang berarti sewa-menyewa dan upah mengupah.²⁰

Sewa menyewa adalah:

بَيْعُ الْمَنَافِعِ

“ Menjual manfaat “

Dan upah mengupah adalah:

بَيْعُ الْقُوَّةِ

“ Menjual tenaga atau kekuatan “

¹⁹ Suhrawardi K lubis, *Hukum ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, Hal. 144

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005 Hal. 115

Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang berunsurkan adanya pemilikan faedah atau manfaat yang telah diketahui serta disengaja dengan adanya upah atau ongkos sebagai pengganti dari pihak lain.

2. Dasar Hukum Sewa menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa disyari'atkan berdasarkan Al-Quran, As-sunnah, dan Ijma':

1. Al-Qur'an

- a) Firman Allah SWT dalam surat Ath- thalaq , 65 : 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَوَضَعْنَ عَنْكُمُ الرِّسَالَةَ ۚ وَإِنْ كُنَّ عِزًّا ۖ فَرَضُوا عَلَيْكُمْ ۚ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ عِزًّا ۖ فَهُوَ كَافِرٌ ۚ وَمَنْ كَفَرَ ۖ فَسَاءَ مَا يَحْكُمُونَ ۚ

"Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikan upah pada mereka" ²¹

- b) Firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

" Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. "

- c). Para ulama' fiqih juga berlandaskan pada firman Allah SWT dalam surat Al-baqarah ayat : 233 yang berbunyi :

²¹ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000 hal.230

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ²²

بِالْمَعْرُوفِ²³ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“ Dan jika ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah SWT dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan. “²²

2. Sabda rasul

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرَقَهُ

“ Berikanlah upah / jasa kepada orang yang kau pekerjaan sebelum kering keringat mereka .(HR. Abu Ya’la, Ibnu Majah, Ath Thabran dan tirmidzi) “²³

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ فَتَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ
وَأَمَرَنَا بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ

“ Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak “ (Riwayat Ahmad dan Abu Daud)²⁴

²² Ibid, hal.70

²³ Nasrun Haroen, *Fiqih muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000 hal.231

²⁴ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005, hal.116

3. Ijma' Ulama'

Mengenai disyariatkannya sewa menyewa (*Ijarah*) semua ulama bersepakat, tidak seorang ulama' pun yang membantahkan kesepakatan (*ijma*) ini, bahwa sewa menyewa itu dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. ²⁵

3. Rukun Sewa menyewa (*Ijarah*)

Menurut ulama' Hanafiyah :

Yaitu hanya *Ijab* (ungkapan menyewakan), *Qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa).²⁶

Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *Ijarah* itu ada 4 (empat) yaitu : ²⁷

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- a) Orang yang berakad
- b) Sewa atau imbalan
- c) Manfaat
- d) *Sighat* (*Ijab* dan *Qabul*)

Di dalam fiqih Islam disebutkan bahwa rukun sewa menyewa di bagi menjadi tiga bagian, yaitu:

1. *Aqidaini*

Adalah dua orang yang melakukan akad. Dalam hal ini orang yang menyewakan (*Mu'jir*) dan orang yang menyewa (*Musta'jir*).

²⁵ Rahmat Syafi'I, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2004, hal.124

²⁶ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000, hal. 231

²⁷ Ibid, hal 231

Adapun syarat *aqidaini* adalah kedua belah pihak yang melakukan akad ini harus dewasa dan tidak adanya paksaan yang tidak dibenarkan oleh Islam

Kedewasaan adalah merupakan hal yang sangat rasional, karena orang dewasa yang mampu melakukan akad dengan sempurna. Ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk (*Mumayyiz*).²⁸ Berbeda dengan ulama'mazhab Hanafi dan Maliki yang mengatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia dewasa (*baligh*), tetapi anak yang telah *mumayyiz* boleh melakukan akad *Ijarah*, dengan ketentuan disetujui oleh walinya.²⁹

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syarat lainnya yaitu tidak adanya unsur paksaan, karena dapat menghindarkan dari hal-hal yang tidak diinginkan, seperti ketidakrelaan dari kedua belah pihak dan akibat-akibat buruk lainnya. Maka dalam akad ini harus ada suka sama suka diantara kedua belah pihak. Apabila salah satu pihak ada yang dipaksa untuk menyewakan barangnya atau yang lain, maka perjanjian sewa menyewa tersebut dianggap batal.

2. *Ma'qud Alaih*

Yaitu manfaat barang atau benda yang menjadi obyek sewa, dan pembayaran (uang) sewa sebagai imbalan atau ganti dari manfaat barang atau benda yang menjadi obyek sewa.

²⁸ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV Dipenegoro, 1992 h.321

²⁹ Ali Hasan, *Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, h.231

Adapun syarat dari *ma'qud alaih* adalah:

- a. Obyek sewa menyewa harus jelas dan bernilai, untuk menghindari perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu, barang yang akan dijadikan obyek sewa perlu diketahui mutu dan kegunaannya.
- b. Obyek sewa menyewa haruslah barang yang halal, bukan yang haram
- c. Barang yang menjadi obyek sewa harus dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan
- d. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan dalam agama, bukan yang dilarang. Misalnya sewa menyewa rumah untuk prostitusi³⁰

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- e. Obyek sewa menyewa dapat dipergunakan sesuai peruntukannya.

Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang tersebut tidak dapat di gunakan sebagaimana yang di perjanjikan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

- f. Pembayaran (uang) sewa haruslah bernilai yang jelas.³¹

3. *Sigat* (Ijab qabul)

Sighat dalam sewa menyewa adalah segala sesuatu baik itu perkataan atau pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetujuan dari kedua belah

³⁰ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafiaka, 1994, h.54

³¹ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang*, Bandung: CV Dipenegoro, 1992 , h.321

pihak, yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dalam ijab qabul tidak diharuskan menggunakan kata-kata khusus, yang diperlukan adalah saling ridha (rela) antara satu dengan yang lain.

Dengan terpenuhinya unsur di atas, maka sewa menyewa dapat berlangsung dan dianggap sah. Demikian pula sebaliknya apabila salah satu dari unsur tersebut tidak terpenuhi, maka sewa menyewa tidak dapat berlangsung dan dianggap tidak sah menurut hukum Islam.

Syarat *sigat* antara lain adalah:

a) Ijab qabul itu harus jelas

Jika akad itu dengan lafadz, maka masing-masing *mujib* dan *qabil* harus menggunakan lafadz yang jelas, sehingga dapat di pahami oleh kedua belah pihak ³²

b) Ijab dan qabul itu harus ada kesesuaian maksud

Dalam berakad harus ada kesesuain maksud maka itu akan sah, tapi jika tidak terjadi kesesuaian antara kedua belah pihak maka akad itu tidak sah.

c) Antara Ijab dan qabul itu harus bersambung

Artinya, ijab qabul ini dilakukan dalam satu majelis. Sedangkan majelis akad adalah situasi atau keadaan yang didalamnya dua pelaku akad

³² Sayyid sabiq, *Fiqh al-sunnah*, vol. 3 (Semarang: Toha Putera), h. 128

melakukan akad. Dengan kata lain, bersambungnya ijab qabul adalah bersatunya ucapan dalam obyek transaksi.³³

Adapun *sigat* akad dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu:

(a) Dengan lisan

Yaitu dengan ucapan langsung antara pihak yang menyewakan dengan penyewa tanpa ada perantara alat apapun.

(b) Dengan tulisan

Misalnya sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak bank dengan nasabah dalam pembiayaan *ijarah*³⁴

(c) Dengan perbuatan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Akad juga dapat terjadi tanpa harus menggunakan ucapan, namun cukup dengan sebuah perbuatan yang menunjukkan persetujuan kedua belah pihak yang bertransaksi. Bentuk akad semacam ini dapat dilakukan dengan suatu perbuatan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak untuk melaksanakan suatu akad dalam suatu tempat.

Contoh: barang dagang yang ada di pasar swalayan, yang pembayarannya sesuai dengan harga yang tertera di labelnya kepada kasir tanpa diiringi dengan ucapan atau isyarat.

³³ Muhammad Aziz al-Khalidi, *Tuhfah al-Muhtaj Bi sharh al-minhaj*, vol. V (Beirut: Dar al Kutub al ilmiyyah, 1999), hal. 377 dalam skripsi Abd Rahman Arif, Analisis Hukum Islam dan UU No 8 Thn 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap akad sewa kamar (kos) di jemurwonosari wonocolo, fakultas syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya.

³⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4*, hal, 122

(d) Dengan isyarat

Biasanya di gunakan oleh orang yang tuna wicara (bisu), karena bahasa yang digunakan adalah bahasa isyarat.

Dalam sewa menyewa ada beberapa hal yang harus diperhatikan agar pelaksanaannya jelas sehingga tidak ada saling menyalahkan satu dengan yang lain dikemudian harinya, yaitu:

a. Anjuran bermusyawarah

Ketentuan ini sejalan dengan surat Al-Imran ayat 159 yang berbunyi:

وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ

“Dan ajaklah mereka bermusyawarah di dalam segala urusan”

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ayat tersebut menganjurkan kepada umat Islam agar dalam mengerjakan sesuatu hendaklah bermusyawarah terlebih dahulu baik dalam hal perkawinan, jual beli, pinjam meminjam, dan tentang sewa menyewa.

b. Tawar menawar

Dalam melakukan tawar menawar harga sewa, kedua belah pihak tidak boleh melakukan tindakan yang bisa menimbulkan kerugian terhadap pihak lain, namun sebaiknya keduanya harus bisa menciptakan suasana yang rukun, seperti hal tolong menolong.

Sesuai dengan firman Allah dalam Surat Al-Maidah ayat: 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

“ Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. “³⁵

c. Akad

Menurut segi etimologi akad adalah ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.

Menurut terminologi ulama' fiqih, akad dapat ditinjau dari dua segi yaitu secara umum dan secara khusus:³⁶

1. Pengertian umum

Akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri.

2. Pengertian khusus

Akad adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada obyeknya, atau pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada obyeknya.

Dengan demikian, ijab qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'.

Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian

³⁵ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan terjemahnya, juz 1-30*, hal. 157

³⁶ Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka setia, 2004), hal. 44-45

dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat Islam.

Dengan demikian dalam akad sewa, kedua belah pihak boleh menggunakan bahasa sehari-hari dan mudah dimengerti oleh kedua belah pihak yang berakad yang sesuai dengan maksud dan tujuan dilaksanakannya transaksi sewa menyewa. Jadi dalam menjalankan muamalah manusia diberikan kebebasan dan tidak ada keterikatan selama tidak ada nash yang melarangnya.

d. Pembayaran

Dalam hukum Islam tidak ada nash yang secara jelas memerintahkan untuk menulis pembayaran harga sewa, namun mengandung hikmah jika terjadi masalah yang berakibat besar sehingga mengganggu ketenangan masyarakat yang melakukan akad sewa, terutama bagi kedua belah pihak yang melakukan praktek sewa menyewa jika tidak ada pembayaran harga sewa.

Pembayaran sewa tidaklah bertentangan dengan Etika Islam³⁷, karena:

- 1) Sewa adalah hasil usaha yang inisiatif dan efisien. Ia di hasilkan sesudah suatu proses yang menciptakan nilai pasti, karena pemilik harta benda atau kekayaan tetap terlibat dan berkepentingan dengan seluruh pemakaian si pemakai
- 2) Mengenai sewa usaha produktif banyak diperlakukan dalam menciptakan nilai, karena upaya yang ekonomik dilakukan pemilik modal dengan merubahnya menjadi milik atau kekayaan. Maka unsur kewirausahaan tetap jalan dan aktif dalam produksi barang dan jasa.

³⁷ Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta: PT dana bakti wakaf, 1995, hal. 115

4. Syarat-syarat sah Sewa menyewa (*Ijarah*)

Adapun sahnya akad sewa, pertama kali yang harus dilihat terlebih dahulu adalah orang yang melakukan akad atau perjanjian tersebut, yaitu apakah keduanya telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut atau belum. Sedangkan dalam sewa menyewa atau *Ijarah* memiliki beberapa syarat diantaranya adalah:³⁸

1) Kedua belah pihak yang berakad telah balig dan berakal

Orang gila atau anak-anak kecil yang belum *mumayyiz* tidak sah bila melakukan akad *ijarah*. Demikian pula orang yang mabuk dan kadang-kadang orang yang sakit ingatannya, tidak sah melakukan akad *ijarah* karena dia termasuk dalam golongan orang yang sedang sakit.

2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad sewa atau *Ijarah*, apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka tidak sah. Maksudnya adalah para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut berbuat atas kemauannya sendiri dan penuh kerelaan dan tidak boleh dilakukan atas dasar keterpaksaan. Manfaat yang menjadikan obyek sewa atau *Ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang akan menjadi obyek sewa itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah.

3) Obyek sewa atau *Ijarah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat.

³⁸ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000 , h.231-234

- 4) Obyek sewa atau *Ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'.
- 5) Yang disewakan itu bukan sesuatu yang kewajiban bagi penyewa. Seperti:
Sholat
- 6) Obyek sewa atau *Ijarah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan, seperti:
rumah, mobil, dan hewan tunggangan.
- 7) Upah atau sewa dalam akad *Ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta
- 8) Ulama Hanafiyah mengatakan Upah atau Sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.
- 9) Orang yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.

Adapun dalam bukunya A.T Hamid dijelaskan bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian sewa menyewa adalah:³⁹

1. Harus diketahui untuk jangka waktu berapa lama dan berapa jumlah uang sewanya
2. Tidak boleh dikaitkan dengan perjanjian lain
3. Harus segera dimanfaatkan pada saat terjadinya persetujuan, kecuali dalam sewa menyewa yang ditentukan menurut waktu

³⁹ Hamid, *Ketentuan Fiqh dan Ketentuan hukum yang berlaku di lapangan Hukum Perikatan*, Surabaya: PT Bina Ilmu, 1983, h. 69

5. Hak dan kewajiban sewa dan penyewa

a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*Mu'jir*)

- 1) *Mu'jir* berhak menerima segala sewaanannya
- 2) *Mu'jir* berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi obyek sewa menyewa, karena ia telah memperlakukan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.⁴⁰
- 3) Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.
- 4) Memelihara keberesan barang yang akan disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan yang ada pada barang yang disewakannya, kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.⁴¹

b. Hak dan Kewajiban bagi pihak penyewa (*Musta'jir*)

- 1) Penyewa (*Musta'jir*) berhak mengambil manfaat dari barang sewaanannya.
- 2) *Musta'jir* diperbolehkan mengganti pemakaian sewaanannya oleh orang lain, sekalipun tidak seizin orang yang menyewakannya, kecuali pada waktu sebelum akad telah ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, maka tidak diperbolehkan adanya penggantian pemakai.⁴²
- 3) Penyewa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran sewa sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.

⁴⁰ Hasbi Ash-Shiddiqiey, *Hukum-hukum Fiqih Islam*, Hal. 470

⁴¹ Muhammad Anwar, *Fiqih Islam Muamalah, munakahat, Faraidh dan Jinayah Hukum perdata dan Hukum Pidana Islam*, Hal. 424

⁴² Ibid, hal. 75

- 4) Membersihkan, menjaga, dan memelihara barang sewaan
- 5) Memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkannya
- 6) *Musta'jir* wajib mengganti kalau terjadi kerusakan pada barang sewaan karena kelalaiannya, kecuali kalau kerusakan yang timbul bukan karena kelalaiannya.
- 7) Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis masa temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya atau putusannya sewaan.⁴³

c. Ketentuan-ketentuan bagi si penyewa⁴⁴

1. Barang sewaan itu merupakan barang amanat pada penyewa, jadi kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran dan sebagainya maka penyewa wajib mengganti.
2. Kalau terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dan yang menyewakan tentang upahnya atau temponya atau ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tidak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat di pertanggung jawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah.

6. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dilihat dari segi obyeknya, akad *Ijarah* di bagi para ulama' fiqih kepada 2 macam yaitu:⁴⁵

⁴³ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992, hal. 424

⁴⁴ Ibid, hal. 424-425

⁴⁵ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000, hal.236

- 1) Bersifat manfaat : Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang di bolehkan oleh syara' untuk di pergunakan, maka boleh di jadikan obyek sewa atau *Ijarah*.

Seperti : Toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan.

- 2) Bersifat pekerjaan : ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, dan hukumnya boleh jika pekerjaan itu jelas.

Sifat sewa seperti ini memiliki 2 sifat :

- a. Bersifat pribadi yang mana seluruh pekerjaan yang di tentukan untuk di kerjakan menjadi tanggung jawabnya, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga
- b. Bersifat serikat yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.

Para ulama' fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad sewa atau *Ijarah* apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak.

Pertama Ulama' Hanafiyah : Akad sewa atau *Ijarah* bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum.

Kedua Jumhur ulama' : Akad sewa atau *Ijarah* bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh di manfaatkan.

7. Berakhirnya akad Sewa Menyewa (Al-Ijarah)

Para ulama' fiqih menyatakan bahwa akad *Ijarah* akan berakhir apabila:⁴⁶

1. Obyek hilang atau musnah
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sewa atau *Ijarah* telah berakhir
3. Menurut Ulama' Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad sewa atau *ijarah* menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad sewa atau *Ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat menurut mereka boleh diwariskan dan *Ijarah* sama dengan jual beli yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad

4. Menurut ulama' Hanafiyah apabila ada udzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang yang banyak, maka akad sewa atau *Ijarah* batal, dan di sebut *Muflis*.

Sedangkan menurut Jumhur Ulama' udzur yang boleh dibatalkan itu hanyalah apabila obyek sewa mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang.

Misalnya : Kebakaran atau banjir

8. Sewa menyewa pada masa Rasululah

Rasulullah S.A.W memberikan perhatian besar untuk menjaga dan melindungi hak-hak petani penggarap dan penentuan sewa. Setelah

⁴⁶ Ibid, h. 237-238

kemenangan dalam perang khaibar, Rasulullah memberikan tanah kepada orang yahudi dan atas permintaan mereka Rasulullah mengikat kontrak kerjasama dengan mereka.⁴⁷

Adapun mengenai sewa menyewa tanah pertanian pada masa Rasulullah itu ada dua cara, yaitu dibayar secara tunai dan dibayar dengan hasil bumi. Maksudnya yaitu penyewa dapat membayar sejumlah uang yang di tetapkan atas penggunaan tanah tersebut atau dengan menawarkan bagian tertentu dari hasil produksi tanah tersebut kepada pemilik tanah.⁴⁸

Persewaan dengan sistem tunai, dalam hal ini pemilik tanah yang menentukan pembayarannya kepada penyewa secara tunai. Dalam bentuk pengelolaan seperti ini, semua hasil menjadi milik petani sedangkan pemilik tanah tidak mendapat apa-apa, kecuali uang sewa saja.

Jadi, dalam sewa dengan sistem seperti ini petani harus membayar dengan uang dalam jumlah tertentu pada pemilik tanah setiap tahun atau sesuai dengan kesepakatan yang jumlahnya sangat bervariasi tergantung kesuburan tanah dan jenis tanamannya yang tumbuh. Biasanya ditetapkan perhektar atau perkaplingan kemudian diperhitungkan dengan sejumlah uang. Perjanjian sewa dengan sistem seperti ini digambarkan berdasarkan kesepakatan para ahli fiqih Islam yang mengatakan :

⁴⁷ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam, alih bahasa Soerono Nastangin*, Yogyakarta: dana Bakti wakaf, 1985, h. 180

⁴⁸ Ibid, hal. 260

“ Dalam bentuk perjanjian sewa yang diperbolehkan, sewanya dapat dibayar dengan benda-benda antara lain dirham, dinar, benda yang dapat diukur dan mempunyai nilai ”.

Sedangkan pembayaran dengan berupa hasil bumi (*Kharaj*), itu dapat pula disebut juga dengan *Muzara'ah* yaitu bagi hasil bumi. Dalam pengelolaan sistem ini, pemilik tanah menerima bagian tertentu yang ditetapkan dari hasil produksi, biasanya $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$, dari penyewa berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian dan umumnya pembayaran diberikan dalam bentuk hasil bumi ⁴⁹

Adapun bentuk persewaan yang lain, yaitu dengan *Mukhabaroh* adalah suatu bentuk kerjasama antara pemilik tanah dengan penggarap tanah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id
Sedangkan benihnya berasal dari pihak peggarap tanah, dan hasilnya dibagi sesuai dengan kesepakatan.

Dengan cara *Musaqoh* yaitu penyerahan pohon seperti kurma, anggur kepada orang yang menyirami dan menjanjikan bila sampai berbuah dan masak pohon, maka dia akan memperoleh imbalan dalam jumlah tertentu. ⁵⁰

⁴⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, hal.191

⁵⁰ As- San'ani, *Subulus salam*, Jilid 3, Hal. 77

BAB III

SISTEM *AREALAN* DI DESA PANGEAN KECAMATAN MADURAN KABUPATEN LAMONGAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1 Letak Geografis Lokasi

Desa Pangean berada di Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan, yang terdiri dari dua dusun, di antaranya adalah dusun Dempel, dan dusun Pangean.

Adapun daerah-daerah yang membatasi Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten lamongan adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Desa Maduran
- b. Sebelah Selatan : Desa Sekaran
- c. Sebelah Barat : Desa Klagen Srampat
- d. Sebelah Timur : Desa Gumantuk

Desa ini terletak di sebelah barat Kabupaten Lamongan, memiliki luas kurang lebih 264,2 Ha, yaitu terdiri dari: tanah pemukiman umum, tanah pertanian, tanah ladang atau tegalan, tanah untuk bangunan dan lain-lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini

Tabel I
Luas Tanah dan Kegunaannya

NO	PENGGUNAAN	LUAS (Ha)
1	Pemukiman umum	43
2	Pertanian sawah	
	a. Sawah irigasi	175
	b. Sawah setengah teknis	20
	c. Sawah tadah hujan	175
3	Ladang atau tegalan	15
4	Bangunan	
	a. Perkantoran	0,2
	b. Sekolah	1
5	Olahraga	
	a. Lapangan sepak bola	2
	b. Lapangan bola volly / basket	0,1

Di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan ini termasuk dalam kategori tanah yang subur dan mudah untuk ditanami, terutama menanam padi, singkong, pisang, dan lain sebagainya.

Tabel II
Curah Hujan dan tinggi tempat

NO	URAIAN	KETERANGAN
1	Curah hujan	30 mm
2	Tinggi tempat dari permukaan laut	2m
3	Dataran	264,2 Ha
4	Perbukitan / pegunungan	-

Sumber data: Profil desa tahun 2008

Tabel III

Orbitasi

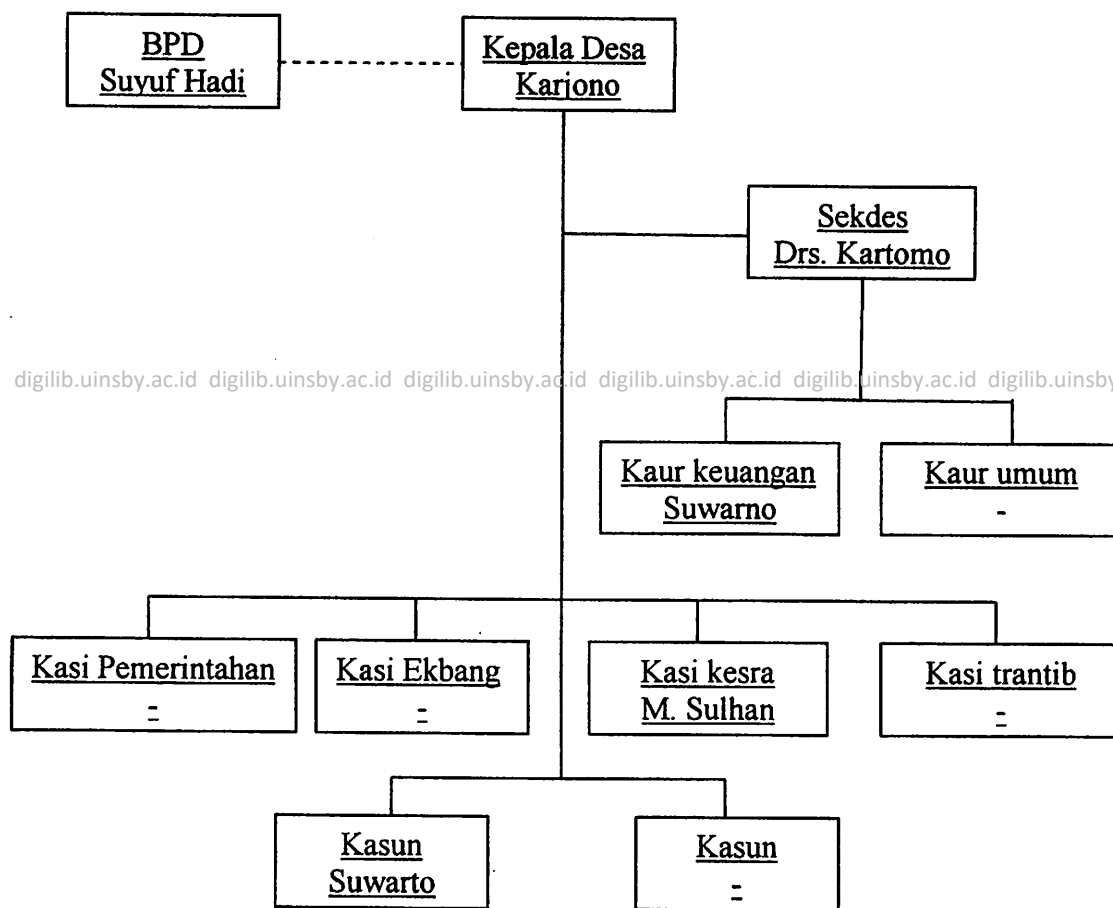
NO	URAIAN	LUAS (Ha)
1	Jarak ke Ibukota Kecamatan terdekat	2Km
2	Lama tempuh ke Ibukota Kecamatan terdekat	¼ jam
3	Jarak ke Ibukota Kabupaten atau kota terdekat	24Km
4	Lama tempuh ke Ibukota Kabupaten / kota terdekat	1jam

Sumber data: Profil desa tahun 2008

2 Struktur Pemerintahan Desa

Berikut ini uraian tentang jumlah perangkat Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan menurut jabatannya adalah sebagai berikut:

Bagan susunan organisasi Desa Pangean



Keterangan :

----- **Garis fungsi koordinasi**

———— **Garis fungsi komando**

3 Kondisi Demografis Penduduk

Mayoritas penduduk Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan adalah suku Jawa asli. Menurut catatan Kelurahan Desa Pangean tahun 2008 jumlah penduduk di desa ini adalah 2641 KK dengan perincian sebagai berikut :

Tabel IV

Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin

NO	URAIAN	KATERANGAN
	Laki-laki	1263 Orang
	Perempuan	1378 Orang
	Kepala keluarga	678 Orang

4 Kondisi Sosial Keagamaan

Dari seluruh jumlah penduduk yang terdapat dicatatkan kantor Desa Pangean, hampir di nyatakan 100% penduduknya beragama Islam. Hal ini menunjukkan bahwa agama Islam yang dianut oleh mayoritas penduduk berpengaruh terhadap kehidupan masyarakat, sehingga corak dan tradisi budaya yang di latar belakang ajaran Islam juga, dibuktikan dalam kegiatan kemasyarakatan yang ada seperti ada yang bersifat harian seperti solat berjamaah di mushola yang ada di desa, bersifat mingguan seperti yasinan dan *Istigosah* yang dilakukan oleh bapak-bapak di rumah warga yang ditentukan

dan dilakukan bergilir tiap minggunya. Keberadaan pondok pesantren “ Fathul Hidayah ” juga sangat mempengaruhi tradisi dan corak Islam yang dianut oleh masyarakat Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan. Di desa ini juga terdapat dua masjid dan tujuh mushola. Dengan masyarakat yang mayoritas beragama Islam, maka akan berdampak pula pada pola pikir yang religius. *Arealan* adalah sistem pengairan yang terjadi di desa ini, maka setidaknya proses maupun pelaksanaannya harus sesuai dengan ajaran Islam yang ada karena mayoritas masyarakat di desa ini adalah muslim.

5 Kondisi Sosial Ekonomi

Dalam usaha memenuhi kehidupan sehari-hari, masyarakat Desa Pangean

yang terdiri dari berbagai macam sektor pekerjaan yang sesuai dengan bakat dan keahlian masing-masing, yaitu:

Tabel V

Jumlah penduduk menurut mata pencaharian

NO	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
1	Petani	473 orang
2	Pekerja disektor jasa / perdagangan ⁵¹	128 orang
3	Pekerja disektor industry	68 orang

⁵¹ Hirapunan Pengguna Air (Hipa) termasuk dalam kategori sektor jasa

Dari bagan di atas dapat dilihat bahwa masyarakat Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan mayoritas adalah petani. Dengan bertani mereka memenuhi kebutuhan hidup mereka sehari-hari, seperti menanam padi. Ubi, kacang panjang, dan kecapir mereka tanam dipinggir-pinggir atau di pematang sawah sekiranya dapat dikonsumsi dalam jangka waktu dekat tanpa harus menunggu lama.

Adapun macam-macam pekerjaan-pekerjaan lain yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pangean untuk menunjang perekonomian mereka dibidang jasa atau perdagangan, antara lain: jasa pemerintahan seperti pegawai desa, dan pegawai negeri sipil, jasa lembaga keuangan, jasa perdagangan dan jasa keterampilan.

Penduduk yang belum bekerja atau menganggur menurut profil desa tahun 2008 sampai sekarang kurang lebih adalah:

- Jumlah penduduk usia 15-55 tahun yang belum bekerja : 186 orang
- Jumlah angkatan kerja usia 15-55 tahun : 378 orang

Dari data di atas dapat disimpulkan bahwa masyarakat Desa Pangean Kabupaten Lamongan, masih banyak yang menganggur terutama generasi mudanya. Perlu disadari bahwa pendidikan itu sangat penting untuk kemajuan generasi muda kedepan, sehingga mampu menciptakan hal-hal baru untuk kemajuan terutama untuk desa mereka sendiri. Dengan semakin banyaknya masyarakat yang bersekolah sampai ke jenjang perguruan tinggi, maka dapat diharapkan dapat mengembangkan sistem *Arealan* agar lebih maju, baik dari

sisi manajemen maupun perkembangan kedepannya agar bisa lebih dikenal oleh masyarakat luas dan dijadikan contoh oleh desa lainnya.

6 Kondisi Sosial Pendidikan

Masalah pendidikan tidak bisa terlepas dari sarana dan prasarana lembaga pendidikan yang ada, karena sarana tersebut merupakan tolak ukur bagi perkembangan pendidikan anak didik generasi akan datang.

Adapun rincian tentang sarana pendidikan dan jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan berdasarkan hasil data profil desa tahun 2008 adalah:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Prasarana pendidikan formal

- Taman kanak-kanak (TK)
- SD / Sederajat
- SLTP / Sederajat
- SLTA / Sederajat

b. Tingkat pendidikan penduduk

- Penduduk tamat SD / Sederajat : 368 Orang
- Penduduk tamat SLTP / Sederajat : 96 Orang
- Penduduk tamat SLTA /Sederajat : 72 Orang
- Penduduk tamat sarjana : 4 Orang

Pendidikan yang relatif rendah menyebabkan kurangnya bekal dan keterampilan untuk hidup layak, sehingga pola pikir masyarakat desa yang

sedikit sederhana berdasarkan cara berfikir turun menurun apa yang dikatakan oleh orang-orang terdahulu, atau adat, sehingga tidak dapat berkembang dengan baik tanpa ada pikiran untuk mengembangkannya.

B. Praktik Akad Sewa dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

1) Sejarah terjadinya sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

Arealan berasal dari kata “*Areal*” yang berarti suatu kawasan atau dalam hal ini lahan. Sistem *Arealan* adalah sistem pengairan pada masa panen kedua. Sedangkan menurut ketua Hipa (Himpunan Pengguna Air), sistem *Arealan* adalah sistem pengairan pada masa panen kedua dalam suatu wilayah pertanian yang dinaungi oleh Hipa.⁵¹ Sistem *Arealan* itu dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu Perseorangan dan di bawah naungan Hipa (Himpunan Pengguna Air) milik desa.

Sistem *Arealan* dengan perseorangan yaitu pengelolaan dilakukan dengan personal, yaitu pengairan yang dilakukan oleh orang itu sendiri tanpa bantuan desa. Biasanya dengan sistem perseorangan ini pemiliknya adalah orang yang berada, karena mampu membeli mesin Bor air dan perlengkapan lainnya dengan biaya sendiri yang diperkirakan memiliki harga yang sangat tinggi

⁵¹ Maftuhkin (Bendahara Hipa Desa Pangean Kecamatan Maduran Lamongan), *Wawancara*, Desa Pangean, 15, Desember, 2009

dimata masyarakat desa yang mayoritas sebagai petani. Masyarakat dibolehkan untuk menyewa alat bor, kesepakatan dengan pemilik bor air itu.

Sedangkan sistem *Arealan* di bawah naungan Hipa (Himpunan Pengguna Air) adalah segala proses pengairan dan pengelolaannya dilakukan oleh desa yang sepenuhnya diserahkan ke Himpunan Pengguna Air (Hipa) sebagai pelaksana hariannya. Masyarakat juga diperbolehkan untuk menyewa alat bor air, namun dalam penggunaan dan pelaksanaannya harus bersamaan dan serentak dengan penyewa-penyewa lainnya. Para penyewa atau petani tinggal menunggu sawah mereka untuk diairi.

Pada Desa Pangean menggunakan sistem *Arealan* yang dilakukan di bawah naungan Himpunan Pengguna Air (Hipa), karena para petani merasa tidak sanggup untuk membeli sendiri alat bor air yang harganya sangat tinggi.

Sistem *Arealan* sudah berlangsung sejak dulu dan bersifat turun temurun. *Arealan* dilakukan karena sulitnya memperoleh air untuk mengairi lahan pertanian pada masa tanam kedua, yang pada saat itu menurut petani adalah musim kemarau (antara bulan Oktober-November) dikarenakan desa ini termasuk sebagai daerah tadah hujan. Pada zaman dulu sistem *Arealan* masih sangat tradisional, mengairi sawah mereka dengan cara membuat beberapa bendungan-bendungan kecil didekat sungai Bengawan Solo sebagai sumber pengairan, lalu membuat galian-galian kecil agar air dapat mengalir ke bendungan-bendungan yang telah dibuat sebelumnya, hingga sampai ke sawah para petani.

Seiring berjalannya waktu, sekitar tahun 80an terbentuklah perkumpulan para petani yang dinamakan Himpunan Petani Pengguna Air (HIPA) yang dinamakan “Sekarsari” atas kesepakatan desa. Pada tahun 1984 pengurus Hipa bekerjasama dengan perangkat desa membuat proposal untuk diajukan ke Dinas Pertanian kota Lamongan. Proposal itu menghasilkan 1 (satu) buah mesin pompa air. Pada saat itu mesin pompa air di gunakan untuk 6 desa, dan Desa Pangean termasuk didalamnya.⁵²

Adapun Struktur kepengurusan Himpunan Pengguna air (Hipa) berdasarkan profil desa tahun 2008 hingga sekarang adalah:

- Pembina : Karjono (Kepala desa)
- Ketua : Suyono
- Bendahara : Maftukhin
- Sekretaris : Untung
- Anggota : Masykur

Setelah berjalan beberapa tahun, masyarakat merasa itu kurang efektif karena banyak petani yang masih kekurangan air sehingga lahan mereka tetap kering. Lalu masyarakat beserta pengurus Hipa dan perangkat desa melakukan musyawarah kembali dan menghasilkan kesepakatan, bahwa setiap sub kelompok menarik iuran kepada setiap anggotanya untuk membeli pompa, mesin bor, *wather form*, paralon (6 dum), dan selang 2 buah. Sub kelompok

⁵² Maskur (Pengurus Hipa Desa pangean), *Wawancara*, Desa Pangean, 16, Desember, 2009

dibentuk untuk memudahkan dalam mengkoordinasi para petani agar tertata rapi dan memudahkan dalam proses *Arealan*.

Adapun sub kelompok yang dimaksud adalah:

1. Gajaran (Tanah yang memiliki kas desa)
2. Genengan barat (dataran tinggi)
3. Genengan timur
4. Blok Mudinan (Blok yang di gunakan oleh Mudin)
5. Blok Kaliluntas
6. Blok Mojor
7. Blok Semangu
8. Blok Kidul umah
9. Blok Balai Desa depan
10. Blok Balai Desa belakang
11. Blok Kulon umah barat
12. Blok Kulon umah timur
13. Blok kali spatok
14. Blok kali Slenuk

Pada tahu berikutnya Desa Pangean mendapatkan sumbangan dari Dinas Pertanian berupa mesin 2 Pk, menurut pemerintah setempat Desa Pangean sangat membutuhkan mesin itu untuk mengairi sawah-sawah mereka, keterbatasan biaya karena mayoritas masyarakat Desa Pangean adalah petani,

dan tanah yang bagus untuk dikelola yang menjadi prioritas pemerintah setempat untuk menyumbangkan mesin itu.

2) Subyek dan obyek akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

a. Pihak yang menyewakan

Dalam sistem *Arealan* ini pihak yang menyewakan adalah desa, yang dilimpahkan kepada Himpunan Pengguna Air (Hipa). Segala perlengkapan dan pengelolaannya dilaksanakan oleh Hipa. Masyarakat yang ingin menyewa langsung berkoordinasi dengan pihak Hipa.

b. Penyewa

Sedangkan pihak penyewa dalam sistem *Arealan* ini adalah masyarakat Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan. Jika ingin ikut menyewa mereka harus mendaftarkan diri ke ketua Hipa, dengan melaporkan nama, berapa luas tanah dan tanahnya berada dimana, oleh ketua Hipa lalu ditentukan masuk ke blok yang mana, apakah blok barat atau blok timur desa.

3) Proses terjadinya akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

a. Tawar menawar harga

Sebelum melakukan sistem *Arealan* maka masyarakat yang ikut dalam sistem ini dikumpulkan dibalai desa oleh ketua Hipa. Namun karena

banyaknya anggota yaitu dalam hal ini adalah para petani dan tempat yang tidak memungkinkan, maka yang diundang hanyalah perwakilan dari mereka.⁵³ Dalam rapat ini dihadiri oleh Badan Pengawas Desa (BPD), Kepala Desa beserta perangkatnya, Pengurus Hipa, Ketua Sub atau Kelompok beserta wakil yang berjumlah 14 sub kelompok, dan perwakilan dari anggota yaitu petani yang memiliki tanah yang paling luas. Dalam rapat akan dibahas tentang bagaimana operasional sistem *Arelan* dan biaya-biaya yang dibutuhkan. Penentuan biaya *Arealan* berdasarkan pada:

1. Harga Bahan Baku Minyak (BBM) pada saat itu
2. Biaya operasional yang meliputi pembayaran operator mesin dan operator air serta pembayaran ketua sub kelompok yaitu 5% dari iuran anggota mereka.
3. Pemasukan desa, yaitu setiap tahun dalam pelaksanaan *Arealan* desa meminta kepada Hipa untuk menyerahkan uang untuk di jadikan kas desa. Misalnya tahun 2007 desa meminta Rp. 3 Juta, tahun selanjutnya desa meminta Rp 4 Juta.

Dalam rapat juga terjadi penawaran harga antara ketua Hipa dan para petani untuk berapa harga 1 ru sama dengan bumi 100 atau sama dengan $\frac{1}{7}$ hektar. Dengan mempertimbangkan poin-poin di atas, Misalnya pada tahun 2008-2009 diperoleh kesepakatan untuk harga per bumi 100 ru itu

⁵³ Maskur (Pengurus Hipa Desa pangean), *Wawancara*, Desa Pangean, 18, Desember, 2009

adalah Rp 150.000. Sehingga anggota berkewajiban membayarnya dikalikan dengan luas tanahnya.⁵⁴

b. Akad

Akad disini merupakan ungkapan perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewaan mesin bor air untuk mengairi sawah pada masa panen kedua oleh masyarakat Desa Pangean, antara pemilik mesin bor air yaitu pihak desa yang di kelola oleh pengurus Hipa dengan penyewa yaitu petani Desa Pangean, yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan di antara keduanya.

Adapun cara melakukan akad antara kedua belah pihak adalah dengan mengucapkan *Ijab* dan *Qabul*. Pelaksanaan *Ijab* dan *Qabul* setelah ada kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu petani dan pengurus Hipa untuk pelaksanaan sistem *Arealan* yang didalamnya terdapat akad sewa mesin bor air, misalnya: Pengurus Hipa mengatakan ” Apakah bapak-bapak setuju dengan anggaran *Arealan* tahun ini yang berjumlah Rp.150.000 per bumi 100 dengan pertimbangan yang telah disepakati tadi waktu musyawarah ? ” para petani menjawab “ setuju”. Maka secara tidak langsung setelah tercapai kesepakatan terjadilah akad atau *ijab qabul* antara kedua belah pihak yaitu para petani dan pengurus Hipa.

⁵⁴ Maftuhkin (Bendahara Hipa Desa Pangean Kecamatan Maduran Lamongan), *Wawancara*, Desa Pangean, 4, Januari , 2010

Dalam pelaksanaan *Ijab Qabul* masyarakat Desa Pangean menggunakan bahasa jawa, karena mayoritas mereka adalah orang jawa. Apapun bahasa yang digunakan asalkan kedua belah pihak yang melakukan *Ijab Qabul* saling memahami satu dengan yang lain

c. Pembayaran harga sewa

Setelah mencapai kesepakatan dalam rapat penentuan harga pada tahun 2008-2009 per bumi 100 ru itu adalah Rp 150.000, maka petani atau anggota berkewajiban membayar kepada Hipa. Dalam pembayaran sewa para petani tidak langsung bayar ke pengurus Hipa, tapi melalui ketua sub kelompok mereka masing-masing. Pembayaran dilakukan dengan 3 (tiga) tahap yaitu: Pada masa persemaian, pertengahan, dan masa panen.

Pembayaran sesuai dengan akad yaitu jumlah luas tanah mereka setelah di kalikan Rp 150.000 perbumi 100 ru. Dalam operasionalnya pembayaran awal para petani harus membayar minimal Rp 150.000 kepada ketua sub kelompoknya, setelah itu terserah mau dilunasi waktu masa pertengahan atau panen. Jika terjadi penunggakan maka pengurus Hipa akan menyita subsidi pupuk kepada yang bersangkutan.⁵⁵ Tiap minggunya anggota dimintai iuran untuk membayar penjaga air, dan uang makan para operator mesin.

⁵⁵ Mirkan (Masyarakat Desa Pangean), *Wawancara*, Desa Pangean, 6, januari, 2010

4) Proses Pemanfaatan Obyek sewa

Pelaksanaan sistem *Arealan* yaitu pada masa panen kedua, dilakukan setelah rapat dibalai desa dan memperoleh kesepakatan tentang harga sewa. Pada tahun 2008-2009 petani dikenakan pembayaran perbumi 100 ru adalah Rp 150.000 dikalikan jumlah tanah mereka. Petani berkewajiban membayar minimal Rp 150.000 pada awal akad dan sisanya dapat dibayar setelahnya sampai batas waktu yang ditentukan.

Peralatan yang dibutuhkan dalam pelaksanaan sistem *Arealan* disiapkan oleh Hipa yaitu berupa 3 mesin pompa atau bor air 20 PK, bahan bakar, Wather Form, paralon sekitar 7 dum dan selang untuk mengalirkan bahan bakar ke mesin pompa.

Setelah semua peralatan siap, maka *Arealan* akan dilaksanakan. Berawal dari pemasangan paralon disetiap pintu air yang berjumlah 7 dum. Satu paralon untuk mengairi dua sub kelompok, sehingga sesuai dengan jumlah sub kelompok yang berjumlah 14 sub. Pemasangan mesin pompa atau bor, bahan bakar dan perlengkapan lainnya diletakkan dipinggir sungai Bengawan Solo, karena sungai inilah yang digunakan oleh masyarakat Desa Pangean sebagai sumber air.

Pengaliran airpun dilakukan, berawal dari sawah yang dekat dengan pintu air, setelah itu dialiri ke sawah yang paling luas, dan seterusnya ke sawah sawah lainnya. Dalam mengalirkan air, mesin membutuhkan tiga liter bahan bakar dalam waktu 1 jam dan kurang lebih 240 liter perhari atau 5 drum.

Operasional tiap harinya dilakukan oleh operator mesin dan air yang berjumlah 2 orang yang telah ditentukan oleh pengurus Hipa dan disertai untuk bertanggung jawab dilapangan.

Pelaksanaan *Arealan* dilakukan selama kurang lebih 60 hari, maka selama itu pula sawah-sawah diairi tiap harinya agar tidak kering, karena sebelum ditanami sawah membutuhkan air yang banyak. Dalam sehari mesin akan mati 2 kali selama 2 jam, berfungsi untuk mendinginkan mesin agar tidak cepat rusak.⁵⁶ Dalam mengairi sawah tidak melihat pada tinggi rendahnya tanah, semua sama karena dilakukan secara bersamaan atau serentak. Petani hanya menerima hasilnya berupa air yang telah masuk ke sawah mereka masing-masing. Di Desa Pangean sistem *Arealan* ini harus diikuti oleh tiap petani karena telah menjadi *Rembuk desa* yaitu peraturan tertinggi di desa yang harus dipatuhi oleh masyarakat Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan.⁵⁷

⁵⁶ Aji Doni (Masyarakat sekaligus Operator mesin), *Wawancara*, Desa Pangean, 21, Desember 2009

⁵⁷ Maftukhin (Bendahara Hipa Desa Pangean), *Wawancara*, Desa Pangean, 18, Juli, 2010

BAB IV

ANALISIS HUKUM PERDATA ISLAM TERHADAP AKAD SEWA DALAM SISTEM *AREALAN* DI DESA PANGEAN KECAMATAN MADURAN KABUPATEN LAMONGAN

A. Analisis Terhadap Subyek Dan Obyek Pada Akad Sewa Dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

1. Analisis terhadap subyek sewa menyewa

Berdasarkan data yang penulis peroleh di lapangan, bahwa kedua orang yang berakad (*Al-Mutaqqidaini*) dalam pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* yaitu berupa mesin bor air bagi masyarakat Desa Pangean pada dasarnya sudah sesuai dan memenuhi persyaratan dalam hukum Islam, diantaranya kedua belah pihak telah balig dan berakal.

Selain itu keduabelah pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dalam melaksanakan akad *Ijarah* sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dalam sistem *Arealan* ini pelakunya adalah mayoritas bapak-bapak yang telah membedakan mana yang baik dan mana yang buruk dan berakal sehat.

Sebagaimana pendapat para ulama yang menyatakan bahwa kecakapan bertindak dalam lapangan muamalah termasuk dalam akad sewa ini ditentukan

oleh hal-hal yang bersifat fisik dan kejiwaan, sehingga segala tindakan yang dilakukannya dapat dipandang sebagai suatu perbuatan yang sah.

Para pihak yang melakukan akad khususnya pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan dan tidak boleh ada unsure penipuan, baik yang datang dari *muajjir* ataupun dari *musta'jir*.

2. Analisis terhadap obyek sewa

Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa obyek sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan ini adalah mesin atau bor air. Para petani dibolehkan untuk menyewa mesin, karena kepemilikan mesin ini sudah jelas yaitu milik desa dan dikelola oleh pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa). Jadi obyek sewa dalam sistem *Arealan* ini sudah jelas dan termasuk dalam barang yang dapat disewakan dan sesuai dengan syarat sah sewa menyewa, yaitu obyek sewa itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan, obyek sewa itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara', dan orang yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai walinya. Dalam hal ini adalah pengurus Hipa.

B. Analisis Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Dalam Sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan

1. Analisis tawar menawar harga

Sudah menjadi keharusan bagi manusia untuk hidup bermusyawarah supaya keperluan-keperluan yang tidak dapat dilakukan sendiri dapat dikerjakan melalui tangan-tangan orang lain.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam bab III, bahwa sebelum melakukan sistem *Arealan*, petani dan pengurus Hipa melakukan perkumpulan di Balai desa. Dalam perkumpulan itulah akan terjadi tawar menawar harga sewa mesin atau bor air, dalam musyawarah pengurus Hipa yang di wakili oleh bendahara akan membuka harga “ untuk tahun ini *Arealan* kita perbumi 100 ru itu Rp 200.000 ” maka para petani boleh menawar misalnya “ Bagaimana kalau perbumi 100 ru itu Rp. 150.000 aja ” Setelah mencapai kata sepakat maka petani akan menjawab “ Setuju ”, misalnya petani dikenakan harga perbumi 100 ru itu adalah Rp. 150.000 maka akan dikalikan dengan luas sawah mereka. 1 ru itu sama dengan bumi 100 atau $\frac{1}{7}$ Ha.

Cara seperti ini sama sekali tidak bertentangan dengan ajaran agama Islam, karena bermusyawarah dalam melakukan tawar menawar harga antara orang yang menyewakan dengan penyewa tersebut dimaksudkan agar memperoleh suatu kesepakatan dalam perjanjian sewa mesin atau bor air.

Sebagaiman dijelaskan dalam surat Al-Imron ayat 159

وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ

“... Dan ajaklah mereka bermusyawarah di dalam segala urusan hal Ihwal mereka..”⁵⁸

⁵⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 3:159, hal 128

Sedangkan mengenai penetapan harga sewa dalam hukum Islam tidak ada ketentuan yang pasti, masyarakat menggunakan kebiasaan yang berlaku dalam penetapan yang menjadi pedoman masing-masing pihak yang berkepentingan, penetapan harga yang dilakukan berdasarkan pertimbangan yang telah disepakati bersama dalam musyawarah.

2. Analisis terhadap akad sewa menyewa

Dalam pelaksanaan akad sewa dalam sistem *Arealan* yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pangean ini menggunakan bahasa jawa dikarenakan mayoritas masyarakat adalah orang jawa dan bahasa yang digunakan sehari-hari bahasa jawa, sehingga memudahkan kedua belah pihak yang berakad saling memahami apa yang ada dalam akad.

Akad sewa dalam sistem *Arealan* yang dilakukan oleh masyarakat Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan dilakukan dengan cara musyawarah di Balai Desa antara pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa) selaku pihak yang menyewakan mesin atau bor air dengan para petani selaku orang yang menyewa. Dalam musyawarah itu terjadi akad yang langsung dapat mengikat dan memperoleh hukum diwaktu itu juga, karena langsung memperoleh keputusan atau kesepakatan. Maksudnya adalah, setelah terjadi kesepakatan akhir dalam musyawarah itu para petani harus mengikuti peraturan yang ada telah dibuat oleh Pengurus Hipa jika tidak maka akan memperoleh sanksi sesuai dengan peraturan yang ada. Misalnya, penyitaan subsidi pupuk oleh pengurus Hipa jika petani terlambat membayar uang sewa.

Akan tetapi dalam akad tersebut kurang lengkap, karena tidak menyebutkan perjanjian kewajiban dan larangan yang berlaku selama terikat pada masa penyewaan dalam sistem *Arealan*, yang dibahas hanya masalah harga sewa dan sistem pembayaran selama pelaksanaan sistem *Arealan* ini. Sehingga ada ketidakjelasan akad karena tidak disebutkannya bahwa selama pelaksanaan *Arealan* petani akan dikenakan biaya lagi untuk membayar penjaga air dan penyitaan subsidi pupuk jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran sewa.

Dengan cara seperti itu sangat berimbas bagi para petani pada waktu pelaksanaan *Arealan*, mereka harus menyediakan uang ekstra untuk itu semua yang mana mereka rasakan sungguh berat karena penghasilan mereka yang tidak tetap. Hal ini jelas menyimpang dan tidak sesuai dengan ajaran Islam, karena pihak yang menyewakan yaitu Himpunan Pengguna Air (Hipa) tidak menyebutkan dalam perjanjian yang ada dalam kesepakatan awal.

Sebagaimana firman Allah dalam Surat Al-Maidah ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

“ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu “⁵⁹

Berdasarkan uraian di atas bahwa cara melakukan akad sewa dalam sistem *Arealan* di Desa pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan yang dilakukan oleh petani setempat dengan pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa),

⁵⁹ Ibid, 5:1, hal: 192

menyimpang dan bertentangan dengan dasar dan prinsip hukum Islam, karena tidak sesuai dengan rukun sewa meyewa (*Ijarah*) yang ada. Dalam *Sighat* sewa menyewa adalah segala sesuatu baik itu perkataan atau pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetujuan dari kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Tapi jika tidak terjadi kesesuaian antara kedua belah pihak maka akad itu tidak sah dan di nyatakan batal. Maksudnya adalah tidak sah suatu akad jika salah satu pihak tidak mengetahui atau tidak setuju dengan suatu keputusan yang dilakukan di luar kesepakatan.

3. Analisis terhadap Pembayaran sewa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tingginya harga sewa alat bor air dalam sistem *Arealan* sangat memberatkan petani selaku pihak yang menyewa. Pengurus Hipa menawarkan pembayaran dengan cara 3 (tiga) tahap yaitu pada masa persemaian, pertengahan, dan masa panen. Sehingga para petani merasa terbantu dengan sistem pembayaran seperti itu.

Dalam pelaksanaan pembayaran sewa dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan, terdapat unsur rela sama rela, dan kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan pembayaran dengan cara seperti itu, sehingga dikatakan sah.

Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Surat An-Nisa' Ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٦٠﴾

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁶⁰

Maka, pembayaran sewa alat bor dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan, harus jelas dan pembayarannya dengan sesuatu yang bernilai harta.

⁶⁰ Ibid, 4:29, hal: 122

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari keseluruhan penelitian dan analisis yang telah dilakukan, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan akad sewa atau *Ijab Qabul* yang terjadi dalam sistem *Arealan* di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan dilakukan setelah ada kesepakatan yang dihasilkan dari musyawarah antara kedua belah pihak yaitu petani dan pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa) untuk pelaksanaan sistem *Arealan*, yang didalamnya terdapat akad sewa mesin bor air. Dalam pelaksanaan *Ijab Qabul*, dilakukan secara lisan dengan menggunakan bahasa jawa tanpa ada catatan hitam di atas putih.
2. Pelaksanaan akad sewa dalam Sistem *Arealan* yang terjadi di Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan menyimpang dan bertentangan dengan dasar dan prinsip hukum Islam yang ada, karena adanya ketidaksesuaian dalam akad yaitu pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa) selaku Mu'jir mengambil pembayaran di luar kesepakatan akad berupa meminta pembayaran penjaga air dan penyitaan subsidi pupuk jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran sewa, terlebihnya lagi ada pihak yang dirugikan (petani), dan mereka tidak dalam keadaan rela. Sedangkan transaksi dalam Islam menyatakan bahwa kedua belah pihak yang berakad

menyatakan kerelaannya melakukan akad atau suka sama suka, dan mematuhi akad yang telah dibuat atau disepakati sebelumnya, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disebutkan di atas, maka ada beberapa saran yang dapat penulis sampaikan:

1. Diharapkan kepada masyarakat Desa Pangean Kecamatan Maduran Kabupaten Lamongan dan Pengurus Himpunan Pengguna Air (Hipa) memperjelas aturan dalam transaksi akad sewa dengan menyebutkan semua aturan yang ada sehingga tidak ada perselisihan dan merugikan satu dengan yang lain dikemudian hari.
2. Diharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan lebih berhati-hati dalam melakukan akad khususnya dalam masalah sewa menyewa. Amin

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman Masduha, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam (Fiqih muamalah)*, Surabaya, Central Media, 1995

As- San'ani, *Subulussalam Jilid 3*, Bandung, Dahlan, t.t

Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam Jilid 2*, Yogyakarta, Dana Bakti Wakaf, 1985.

Abdul Manan., *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta, PT. dana Bakti Wakaf, 1995.

Ali hasan, Muhammad., *Berbagai macam transaksi dalam Islam (Fiqih Muamalah)*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Chairuman Pasaribu, *Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 1994

Hasby Ash-Shiddiqiey, *Hukum-hukum Fiqih Islam*, Semarang, PT. Pustaka Rizky Putra, 2001.

Hamzah Ya'qub, *Kode etik dagang menurut Islam*, Bandung, CV. Dipenegoro, 1992.

Hamid, *Ketentuan fiqh dan ketentuan hukum yang berlaku di lapangan hukum perikatan*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1983.

Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1997.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2005

Muhammad Anwar, *Fiqh Islam Muamalah, Munakahat, Faraidh, dan Jinayah Hukum Perdata dan hukum Pidana Islam*

Muhammad Zuhri, *Fiqhul Empat madzhab* , Semarang, Asy-Syifah, 1994.

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, gaya Media Pratama, 2000

Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung; Pustaka Setia, 2004

Sudarsono, *Pokok-pokok hukum Islam*, Jakarta, Rineka Cipta, 1992

Sayyid sabiq, *Fiqih Sunnah* , Terjemahan Kamaliddin A. Marzuki, Bandung, PT. Al-Ma'arif, 1987.

Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002.

Yusuf Qordhawi, *Teologi kemiskinan: Doktrin dasar dan solusi Islam atas problem kemiskinan*, terjemahan A. Maimun Syamsudin, Yogyakarta, Mitra Pustaka, 2002.

Zainal Azam Abdurrahman, *Akhbar berita harian*, 6 januari 2005

Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk teknis Penulisan skripsi*.2007

Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 1989 . Semarang : CV Toha Puta