

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA
AWANGAN DI DUSUN KEDURAN DESA LALADAN
KABUPATEN LAMONGAN**

SKRIPSI

Oleh:

Anggita Putri Herawati

NIM. C92219083



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2023

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anggita Putri Herawati
NIM : C92219083
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa
"Awangan" Di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten
Lamongan

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 23 Maret 2023

Saya yang menyatakan,


Anggita Putri Herawati

NIM. C92219083

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Anggita Putri Herawati

NIM : C92219083

Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa "Awangan"

Di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan

Telah diberikan bimbingan, arahan dan koreksi sehingga dinyatakan layak dan disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqasah.

Surabaya, 15 Maret 2023

Pembimbing,



Fatikul Himami, MEI

NIP. 198009232009121002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Anggita Putri Herawati

NIM. : C92219083

telah dipertahankan di depan Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Selasa, 18 April 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I




Fatikul Himami, M. EI
NIP. 198009232009121002

Penguji II



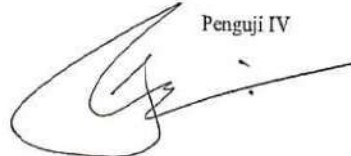
Dr. Hj. Nurhavati, M. Ag
NIP. 196806271992032001

Penguji III



Moh. Faizur Rohman, M. HI
NIP. 198911262019031010

Penguji IV



M. Pasca Zakky Muhajir Ridiwan, S.H., M.Kn
NUP. 202111015

Surabaya, 18 April 2023
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya



Dr. H. Subhan Musalah, M. Ag.
NIP. 196303271999032001



UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Anggita Putri Herawati
NIM : C92219083
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail address : anggitapatril709@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWAKAN
DI DUSUN KEDURAN DESA LALADAN KABUPATEN LAMONGAN

berserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 15 Mei 2023

Penulis

(Anggita Putri Herawati)

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa *Awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan” ini bertujuan untuk menjawab persoalan terkait bagaimana praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan? dan bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan?

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan menggunakan pendekatan kualitatif dengan pola pikir induktif. Pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan dokumentasi terkait dengan praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan. Data yang telah diperoleh akan dipaparkan, yang kemudian akan dianalisis menggunakan hukum Islam khususnya akad *ijārah* (sewa-menyewa).

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan terjadi antara Kepala Dusun Keduran (*mu'ajir*) dengan Pak Choiri dan Pak Ilhadi (*musta'jir*). Sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran ini dilakukan setiap akhir tahun saat rapat akhir tahun dusun dan menggunakan sistem lelang untuk menentukan penyewa *awangan*. Terdapat 2 (dua) *awangan* dengan ukuran yang berbeda dan mempunyai sedikit perbedaan dalam hal pemanfaatannya. Manfaat utama dari objek sewa yaitu pengambilan ikan yang berada didalamnya, adapun manfaat lainnya bisa disewakan kembali, dan bisa untuk pemancingan umum berbayar (untuk *awangan* berukuran lebar 9 m dan panjang 500 m). Berdasarkan analisis hukum Islam praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan ini telah sesuai dengan hukum Islam, karena telah terpenuhinya rukun dan syarat akad *ijārah*.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka penulis menyarankan kepada pihak pemerintah Dusun Keduran diharapkan untuk melakukan pencatatan dalam setiap proses sewa-menyewa *awangan* supaya dapat dijadikan sebagai arsip dusun. Selain itu pihak pemerintah dusun diharapkan menambahkan poin terkait manfaat dari *awangan* dan jangka waktu sewa dalam surat perjanjian sewa-menyewa *awangan*. Kepada penyewa diharapkan, memperhatikan syarat dan ketentuan sewa dalam melakukan sewa-menyewa *awangan*. Serta tetap, melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati bersama agar mendapatkan hak-haknya dan tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari.

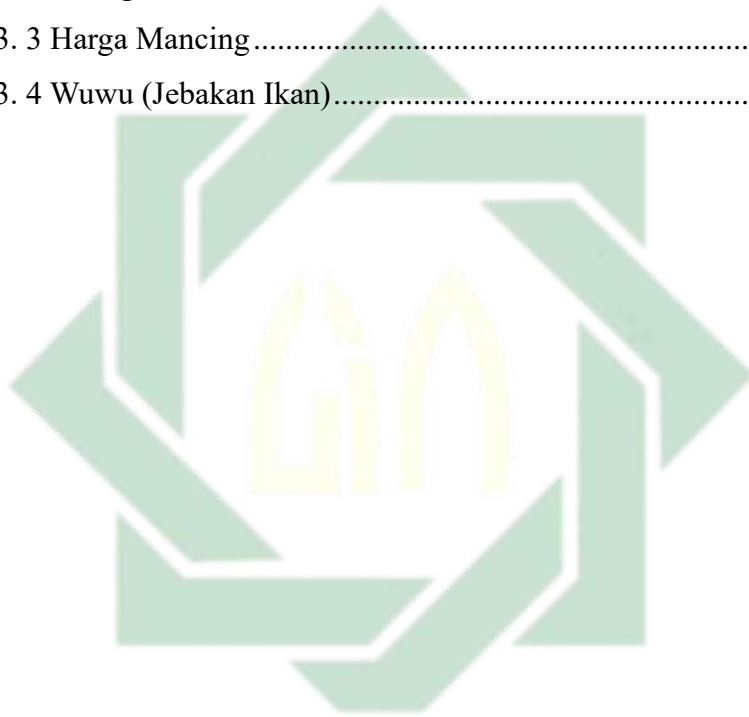
DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR TRANSLITERASI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Kajian Pustaka	8
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	13
G. Definisi Operasional	14
H. Metode Penelitian.....	15
I. Sistematika Pembahasan	21
BAB II KAJIAN TEORI	23
A. Sewa-menyewa (<i>Ijārah</i>).....	23
1. Pengertian <i>Ijārah</i>	23
2. Dasar <i>Ijārah</i>	25
3. Rukun <i>Ijārah</i>	26
4. Syarat-Syarat <i>Ijārah</i>	28

5. Macam-Macam <i>Ijārah</i>	30
6. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijārah</i>	32
BAB III PRAKTIK SEWA-MENYEWA <i>AWANGAN</i> DI DUSUN KEDURAN DESA LALADAN KABUPATEN LAMONGAN.....	34
A. Gambaran Umum Desa Laladan	34
1. Letak geografis dan kependudukan Desa Laladan	34
2. Struktur Pemerintahan Desa Laladan Kecamatan Deket.....	36
B. Praktik Sewa-menyewa <i>Awangan</i> di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.....	38
1. Latar belakang sewa-menyewa <i>awangan</i>	38
2. Proses lelang.....	39
3. Peraturan lelang.....	41
4. Praktik sewa-menyewa <i>awangan</i>	43
5. Peraturan sewa-menyewa <i>awangan</i>	53
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA- MENYEWA <i>AWANGAN</i> DI DUSUN KEDURAN DESA LALADAN KABUPATEN LAMONGAN.....	55
A. Analisis Praktik Sewa-menyewa <i>Awangan</i> di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.....	55
B. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-menyewa <i>Awangan</i> di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.....	59
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN.....	72

DAFTAR TABEL

Gambar 3. 1 Struktur Pemerintahan Desa Laladan.....	36
Gambar 3. 2 <i>Awangan</i> Dusun Keduran.....	44
Gambar 3. 3 Harga Mancing.....	50
Gambar 3. 4 Wuwu (Jebakan Ikan).....	50



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Allah menciptakan manusia sebagai makhluk sosial yang artinya makhluk yang tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh manusia lain. Manusia juga perlu bersosialisasi baik dalam suatu kegiatan sosial, ekonomi, maupun politik. Dalam bidang ekonomi manusia mempunyai keinginan maupun kebutuhan yang harus dipenuhi untuk keberlangsungan hidupnya. Oleh karena itu, mereka dituntut untuk mencari nafkah atau harta untuk memenuhi kebutuhannya. Dalam proses mencarinya mereka diwajibkan menggunakan cara yang dibenarkan oleh syariat Islam.

Salah satu bentuk aturan hukum yang dibutuhkan dalam masyarakat adalah peraturan yang mengenai akad dalam transaksi ekonomi syariah. Aturan ini berfungsi untuk menjaga stabilitas dalam kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat dalam melakukan transaksi tetap dalam syariat Islam. Manusia senantiasa dianjurkan untuk saling berhubungan dengan cara bertransaksi muamalah yang saling menguntungkan dan sesuai dengan syariat Islam untuk memenuhi kebutuhan perekonomiannya.

Menurut Ibn Tamimiyah, ekonomi Islam adalah ekonomi suatu masyarakat yang dibekali dengan baik, terorganisir pada basis kebebasan berusaha dan kekayaan pribadi dengan batas-batas yang ditetapkan oleh pertimbangan moral dan diawasi oleh suatu ketentuan yang adil dalam menegakkan syariah dan bekerja untuk masyarakat.¹ Ekonomi Islam atau muamalah dalam arti khusus yakni mengatur masalah kebendaan dan hak-hak atas benda, tata hubungan manusia dalam masalah jual beli, pinjam meminjam, perserikatan, kontrak, sewa-menyewa dan lain sebagainya.²

Dalam Islam kegiatan sewa-menyewa dikenal dengan nama *ijārah*. *Ijārah* diambil dari Bahasa Arab yang mempunyai makna upah, sewa, jasa atau imbalan. Berdasarkan syarak *ijārah* berarti suatu aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.³

Terdapat praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran, Desa Laladan Kabupaten Lamongan. Praktik sewa-menyewa ini mempunyai perbedaan dengan praktik sewa-menyewa pada umumnya sebab menggunakan sistem lelang untuk menentukan siapa penyewanya. Lelang berasal dari kata

¹ M. Hasan Ubaidillah, “Membedah Kearifan Sistem Ekonomi Islam (Konstruksi Sistem Ekonomi yang Adil dan Beradab),” *Jurnal Maliyah*, Vol. 02, No. 02, (2012), 503.

² Rohidin, *Pengantar Hukum Islam (Dari Semenanjung Arabia Sampai Indonesia)*, (Bantul: Lintang Rasi Aksara Books, 2016), 14.

³ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqih Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), 49.

Auctio yang berarti peningkatan secara bertahap.⁴ Lelang ialah penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Proses lelang yang diterapkan di Dusun Keduran, Desa Laladan, Lamongan ini dilakukan pada saat akhir tahun bersamaan dengan diadakannya rapat dusun yang wajib dihadiri seluruh warga dusun dengan tujuan penyampaian laporan keuangan dan diadakannya lelang. Setelah penyampaian laporan keuangan dusun, maka kepala dusun akan memulai proses lelang *awangan*. Dalam praktiknya lelang tebas *awangan* ini tidak ada panitia khusus sehingga langsung dipimpin oleh kepala dusun.⁵

Awangan merupakan tanah milik dusun yang berupa sungai kecil berukuran kurang lebih, lebar 9 meter (m), panjang 1 kilometer (km) dan 9 m, panjang 500 m. Pada praktiknya penyewa akan memanfaatkan *awangan* untuk diambil ikan yang ada didalamnya.⁶ Penyewa *awangan* merupakan peserta lelang yang menawar *awangan* dengan harga tertinggi di antara peserta lelang lainnya. Pada tahun 2022 harga lelang tertinggi yaitu Rp. 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) untuk *awangan* yang berukuran lebar 9 m, panjang 1 km, dan harga Rp. 5.100.000 (Lima Juta Seratus Ribu Rupiah) untuk *awangan* yang

⁴ Adwin Tista, "Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia," *Al'Adl*, Vol. V, No. 10, (2013), 47.

⁵ Sarto, (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan 13 November 2022.

⁶ *Ibid.*

berukuran lebar 9 m, panjang 500 m.⁷ Setelah diumumkan sebagai pemenang lelang maka penyewa berhak mengelolah serta mengambil manfaat dari *awangan* tersebut dalam jangka waktu satu tahun sesuai dengan kesepakatan di awal.

Dengan terjadinya akad *ijārah* yang merupakan suatu jenis perjanjian dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari suatu benda dengan membayar upah sesuai perjanjian.⁸ Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu persetujuan dengan pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan manfaat dari suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran yang telah disepakati di awal.

Perjanjian sewa-menyewa harus jelas dan dilakukan oleh orang yang berkepentingan atas transaksi. Dalam hal ini perjanjian sewa-menyewa dilakukan oleh pemilik *awangan* yang diwakili oleh kepala dusun dan pemenang lelang atau penyewa. Tanda bukti yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa ini berupa surat perjanjian yang diberikan oleh kepala dusun kepada pihak penyewa.⁹

Sistem pembayaran yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa ini ialah dengan cara membayar 10% (sepuluh persen) dari harga yang telah disepakati saat selesai proses lelang. Kemudian untuk pelunasan diberi jangka

⁷ Ibid.

⁸ Saiful Jazil, *Fiqh Mu'amalah*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 128.

⁹ Sarto, (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 13 November 2022.

waktu hingga bulan Juni, apabila belum juga bisa melunasi maka diberi jangka waktu hingga bulan Oktober.¹⁰

Dalam praktik sewa-menyewa *awangan* ini juga terdapat wanprestasi atau cidera janji berupa penyewa yang tidak dapat melunasi harga yang telah disepakati di awal. Pada tahun 2021 terdapat peserta lelang yang menawarkan *awangan* seharga Rp. 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah) yang kemudian peserta tersebut dinyatakan sebagai pemenang lelang. Namun, setelah membayar sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga yang telah disepakati hingga saat ini penyewa tersebut belum melakukan pelunasan terhadap harga sewa *awangan*.¹¹ Penyewa yang melakukan wanprestasi akan mendapatkan sanksi atau hukuman berupa tidak boleh mengikuti proses lelang pada tahun berikutnya hingga hutangnya dinyatakan lunas.¹²

Berdasarkan latar belakang di atas penulis bermaksud mengkaji tentang praktik pelaksanaan akad sewa-menyewa *awangan* yang telah dilakukan di Dusun Keduran, Desa Laladan, Kabupaten Lamongan. Penulis mengkaji tentang praktik pelaksanaan akad sewa-menyewa *awangan* dari sudut pandang hukum Islam. Maka, penulis menyusun skripsi dengan judul “Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-menyewa *Awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan”

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

¹² Ibid.

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

Dari latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis mendapatkan identifikasi dan batasan masalah yang menjelaskan kemungkinan-kemungkinan cakupan yang akan muncul dalam penelitian dengan melakukan identifikasi serta inventarisasi sebanyak-banyaknya kemungkinan yang dapat diduga sebagai masalah, yakni:

1. Praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.
2. Proses lelang yang diterapkan untuk menentukan penyewa di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.
3. Keabsahan tanda bukti antara penyewa dengan kepala dusun.
4. Sanksi akibat cidera janji atau wanprestasi yang diberikan pihak kepala dusun kepada penyewa.
5. Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.

Dari beberapa masalah-masalah yang telah di paparkan di atas kemudian timbul beberapa pembatasan yang dapat dijadikan sebagai objek penelitian agar terfokus, peneliti akan membatasi dengan beberapa pokok-pokok pembahasan meliputi:

1. Praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.
2. Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi serta batasan masalah yang sudah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang akan penulis kaji dalam penelitian ini yakni:

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.

2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah penelusuran hasil-hasil kajian terdahulu yang relevan atau memiliki kedekatan objek penelitian dengan penelitian yang akan dilakukan.¹³ Dari beberapa penelitian yang telah dibaca, penulis menemukan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya yang bisa dikatakan mirip serta memiliki sedikit relevansi dengan penelitian yang akan penulis bahas. Namun juga terdapat beberapa hal yang berbeda yakni tentang objek yang dibahas dalam penelitian ini.

1. Skripsi yang ditulis oleh Sri Utami Ismi Hadi, yang berjudul “*Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Stand Pasar Di Desa Pangean Maduran Lamongan*” pada tahun 2018. Penelitian ini membahas tentang praktik sewa-menyewa *stand* pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan tanpa adanya penentuan spesifikasi letak *stand* yang menjadi objek sewa dengan menyebutkan ciri fisik yaitu ukuran *stand* 3x3 dengan jangka waktu pemanfaatan *stand* pasar minimal selama 5 tahun. Meskipun tidak disebutkan secara spesifikasi letak stand tidak menjadi masalah sebab sudah dijelaskan tentang luas dan jangka waktu menyewa sehingga praktik

¹³ Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Banjarmasin: Antasari Press, 2011), 37.

sewa-menyewa *stand* pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan ini sudah sesuai dengan hukum Islam karena sudah terpenuhinya rukun dan syarat *ijārah*.¹⁴

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Sri Utami Ismi Hadi dengan penelitian ini ialah sama-sama membahas tentang praktik sewa-menyewa dan menggunakan akad *ijārah* sebagai teori untuk analisis permasalahan yang ada. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian dan objek yang diteliti, objek pada penelitian ini merupakan *awangan* selain itu metode pengumpulan data serta teknik analisis data yang digunakan juga berbeda, dalam penelitian ini metode pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan dokumentasi, teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan pola pikir induktif.

2. Skripsi yang ditulis oleh Nur Rohman, yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa-menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*” pada tahun 2018. Penelitian ini membahas tentang transaksi akad terhadap sewa-menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto yang ditinjau menggunakan hukum Islam. Hasil dari penelitian ini ialah terdapat 6 orang yang menyewa tanah yang

¹⁴ Sri Utami Ismi Hadi, *Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Stand Pasar Di Desa Pangean Maduran Lamongan*, (Skripsi—Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2018).

digunakan untuk membuat batu bata, dalam pelaksanaannya tanah yang dijadikan objek *ijārah* akan berkurang. Pelaksanaan sewa-menyewa ini tidak sesuai dengan hukum Islam karena salah satu pihak merasa dirugikan dalam kenyataannya pihak yang menyewakan merasa dirugikan sebab pihak penyewa mengeruk atau menggali tanah sewa tidak beraturan dan tidak ditentukan batas kedalaman serta ukuran tanah yang diambil.¹⁵

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Nur Roham dengan penelitian ini ialah sama-sama menggunakan akad *ijārah* sebagai teori untuk menganalisis permasalahan yang ada. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian serta objek yang diteliti, objek pada penelitian ini merupakan *awangan*. Selain itu terdapat perbedaan dalam hal teknik analisis data, dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis data dengan pola pikir induktif.

3. Skripsi yang ditulis oleh Agung Resky Saputra, yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (Studi Kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)*” pada tahun 2020. Skripsi ini membahas tentang praktik sewa-menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo dalam prespektif hukum Islam. Hasil dari penelitian ini ialah, praktik sewa-menyewa lahan yang dilakukan

¹⁵ Nur Rohman, *Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa-menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*, (Skripsi—Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2018).

oleh penduduk sekitar pasar dengan pedagang pasar. Di pasar tersebut, penduduk sebagai pihak yang menyewakan dan pedagang sebagai penyewa, objek sewa-menyewa tersebut berupa sebuah jalan desa. Praktik sewa-menyewa ini tidak sesuai dengan hukum Islam karena adanya kecacatan dalam akad berupa objek sewa yang merupakan jalan desa yang bukan milik dari penduduk (pemberi sewa).¹⁶

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Agung Resky Saputra dengan penelitian ini ialah sama-sama menggunakan akad *ijārah* sebagai teori untuk analisis permasalahan yang ada. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian dan objek yang diteliti, objek pada penelitian ini merupakan *awangan*. Perbedaan lainnya terdapat dalam hal metode pengumpulan data, penelitian ini tidak menggunakan metode pengumpulan data dengan metode observasi, penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data dengan cara wawancara dan dokumentasi, serta teknik analisis data yang digunakan yaitu kualitatif dengan pola pikir induktif.

4. Skripsi yang ditulis oleh Afifah Putri Nurfaida, yang berjudul “*Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Tanah Milik Pribadi Di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes*” pada tahun 2022. Penelitian ini membahas tentang mekanisme sewa-menyewa tanah milik pribadi, pelaksanaan

¹⁶ Agung Resky Saputra, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (Studi Kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)*, (Skripsi—Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2020).

kompensasi sewa-menyewa tanah akibat wanprestasi di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes ditinjau dari segi hukum Islam. Hasil dari penelitian ini yaitu praktik sewa-menyewa ini dinyatakan tidak sah sebab salah satu syarat sewa berupa manfaat objek yang harus jelas serta diketahui oleh kedua belah pihak tidak terpenuhi.¹⁷

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Afifah Putri Nurfaida dengan penelitian ini ialah sama-sama menggunakan akad *ijārah* sebagai teori untuk analisis permasalahan yang ada. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian serta objek yang diteliti, objek pada penelitian ini merupakan *awangan* yang merupakan sungai kecil kepunyaan dusun. Selain itu, perbedaan lainnya terletak dalam hal teknik analisis data, dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan yaitu kualitatif dengan pola pikir induktif.

5. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Wahid Romadlon, yang berjudul “*Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)*” pada tahun 2013. Penelitian ini membahas tentang transaksi sewa yang terjadi di Desa Dewi, Kecamatan Bayan, Purworejo ialah sewa tanah dengan menggunakan sistem lelang. Hasil dari penelitian ini yakni berdasarkan hukum Islam akad

¹⁷ Afifah Putri Nurfaida, *Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Tanah Milik Pribadi Di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes*, (Skripsi—Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2022).

sewa tanah dengan sistem lelang di Desa Dewi hukumnya tidak sah karena, dalam peraturan yang telah dibuat masalah pembayaran terkait adanya uang muka belum sesuai dengan hukum Islam, dalam hal makelar pada praktik sewa tanah hukumnya diperbolehkan.¹⁸

Persamaan antara penelitian yang dilakukan oleh Nurul Wahid Romadlon dengan penelitian ini yakni sama-sama meneliti tentang praktik sewa-menyewa dengan menggunakan sistem lelang yang ditinjau melalui hukum Islam. Yang membedakan yakni teknik analisis data, penelitian Nurul menggunakan teknik analisis data kualitatif deskriptif sedangkan penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif induktif.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat serta berkontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan pada penelitian selanjutnya supaya menghasilkan penelitian yang lebih baik khususnya dalam hal yang berkaitan dengan praktik sewa-menyewa.

¹⁸ Nurul Wahid Romadlon, *Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)*, (Skripsi—Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2013).

2. Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk masyarakat di Dusun Keduran, Desa Laladan, Kabupaten Lamongan dalam hal praktik sewa-menyewa *awangan* yang sesuai dengan hukum Islam.

G. Definisi Operasional

Beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Hukum Islam

Seluruh aturan serta ketentuan yang bersumber dari Al-Qur'an, hadis, pendapat para ulama serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Hukum Islam yang terkait dengan penelitian ini berada dalam ruang lingkup fikih muamalah yakni akad *ijārah*.

2. Sewa-menyewa *Awangan*

Sewa-menyewa merupakan kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Dimana pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang menjadi objek sewa kepada pihak penyewa untuk dimanfaatkan dan dinikmati hasilnya sepenuhnya.

Dalam penelitian ini sewa-menyewa *awangan* ini terjadi di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan. Praktik ini melibatkan antara kepala Dusun Keduran sebagai pemberi sewa dengan Pak Choiri dan Pak Ilhadi selaku penyewa *awangan* pada periode tahun 2022-2023. Objek

sewa-menyewa yaitu sebuah *awangan* yang merupakan tanah milik desa yang dikelola oleh dusun, berupa sungai kecil berukuran kurang lebih, lebar 9 m, panjang 1 Km dan 9 m, panjang 500 m yang dapat dimanfaatkan untuk diambil ikan yang berada didalam *awangan* tersebut.¹⁹

3. Dusun Keduran Desa Laladan

Dusun Keduran merupakan salah satu dusun yang berada di Desa Laladan Kecamatan Deket, Kabupaten Lamongan. Di Dusun Keduran Desa Laladan ini terdapat praktik sewa-menyewa *awangan* yang memiliki keunikan karena menggunakan sistem lelang untuk menentukan penyewanya. Dalam penelitian ini Dusun Keduran Desa Laladan menjadi lokasi penelitian terkait praktik sewa-menyewa *awangan*.

H. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini berjenis penelitian lapangan atau *field rescarch*. Penelitian lapangan (*field rescarch*) merupakan penelitian yang menggunakan informasi yang diperoleh dari responden atau informan melalui instrumen pengumpulan data seperti wawancara, angket, observasi, dan lain

¹⁹ Sarto, (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 13 November 2022.

sebagainya.²⁰ Penelitian ini berlokasi di Dusun Keduran, Desa Laladan, Kecamatan Deket, Kabupaten Lamongan.

2. Data yang dikumpulkan

Data merupakan informasi yang diterima berdasarkan fakta-fakta di lapangan serta fakta yang diperoleh dari realitas. Data dalam penelitian bukan sembarang informasi, tetapi informasi yang kebenarannya teruji dan dapat dipergunakan untuk memecahkan masalah.²¹ Oleh karena itu diperlukan pengambilan data yang benar.

Sesuai dengan permasalahan di atas maka data yang peneliti kumpulkan ialah:

- a. Data mengenai praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran, Desa Laladan, Kabupaten Lamongan.
- b. Data tentang para pihak yang menyewa *awangan*.
- c. Data tentang gambaran umum tentang masyarakat Dusun Keduran, Desa Laladan, Kabupaten Lamongan.

3. Sumber data

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, sumber yang digunakan ialah sumber data primer dan data sekunder yang terdiri dari:

²⁰ Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian...*, 15.

²¹ Irfan Tamwifi, *Metode Penelitian*, (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2015), 212.

a. Sumber data primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang bersifat utama dan penting dalam mendapatkan informasi terkait penelitian ini ialah:

- 1) Kepala Desa Laladan, Deket, Lamongan.
- 2) Kepala Dusun Keduran, Desa Laladan, Deket, Lamongan.
- 3) Bapak Choiri selaku penyewa.
- 4) Bapak Ilhadi selaku penyewa.

b. Sumber data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen, foto-foto, rekaman video, dan lain-lain yang dapat menguatkan data primer.²²

Sumber data sekunder terdiri dari:

- 1) Data tentang para pihak yang menyewa *awangan*.
- 2) Data tentang gambaran umum tentang masyarakat Dusun Keduran, Desa Laladan, Kabupaten Lamongan.

4. Teknik pengumpulan data

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara bertanya jawab dengan responden secara langsung.²³ Dalam penelitian

²² Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metode Penelitian*, (Sleman: Literasi Media Publishing, 2015), 28.

²³ Irfan Tamwif, *Metode Penelitian...*, 218.

ini penulis melakukan wawancara secara langsung dengan narasumber yang terlibat dalam sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran, Desa Laladan, Lamongan. Narasumber tersebut dapat memperkuat informasi mengenai praktik sewa-menyewa *awangan* yang terjadi di Dusun Keduran, Desa Laladan, Lamongan. Adapun narasumbernya yakni Bapak Akhwan selaku Kepala Desa Laladan, Bapak Sarto selaku Kepala Dusun Keduran, Bapak Choiri dan Bapak Ilhadi selaku penyewa *awangan*.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu metode dengan cara mencari data mengenai hal-hal terkait permasalahan berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, dan sebagainya.²⁴ Metode ini digunakan untuk mempermudah penulis dalam pengelolaan, pengumpulan, penyusunan data yang berkaitan dengan objek penelitian.

Dalam metode ini penulis meminta data wilayah praktik sewa-menyewa *awangan* kepada Kepala Desa Laladan, data tentang penyewa *awangan*, serta data surat bukti penyewa kepada Bapak Choiri dan Bapak Ilhadi selaku penyewa. Kegiatan ini dilakukan sebagai informasi yang kuat sebagai bahan penelitian yang diteliti oleh penulis.

²⁴ Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metode Penelitian...*, 66.

5. Teknik pengolahan data

Dalam penelitian yang dilakukan terdapat teknik pengolahan data guna mempermudah dalam meneliti yaitu:

a. Reduksi data (*Data Reduction*)

Reduksi data berarti merangkum atau memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, serta membuang data yang tidak perlu. Reduksi data bisa dilakukan dengan abstraksi yang merupakan suatu usaha untuk membuat rangkuman yang inti, proses dan pernyataan-pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada dalam data penelitian. Tujuan dari reduksi data yakni untuk menyederhanakan data yang diperoleh selama penggalan data di lapangan.²⁵

b. Penyajian data (*Data Display*)

Menurut Miles dan Huberman, penyajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan. Menyajikan sekumpulan informasi atau data yang tersusun memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan, hal ini dilakukan dengan alasan data-data yang diperoleh selama proses penelitian kualitatif berbentuk naratif, sehingga memerlukan penyerderhanaan tanpa mengurangi isinya.²⁶

²⁵ Ibid, 122-123.

²⁶ Ibid, 123.

c. Penarikan simpulan dan verifikasi

Kesimpulan atau verifikasi merupakan tahap akhir dalam proses analisis data. Pada bagian ini peneliti mengutarakan kesimpulan dari data-data yang telah diperoleh.²⁷ Kesimpulan ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan berdasarkan data yang relevan dengan objek yang sedang diteliti.

6. Teknik analisis data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, serta dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih yang penting dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.²⁸

Teknik analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah analisis data kualitatif dengan pola pikir induktif yakni analisis berdasarkan data yang diperoleh, yang selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis.²⁹

Penulis akan memaparkan data yang diperoleh dari lapangan berupa hasil wawancara serta dokumentasi, penulis juga akan, menjelaskan serta menguraikan teori yang berkaitan dengan praktik sewa-menyewa (*ijārah*)

²⁷ Ibid, 124.

²⁸ Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar: CV. Syakir Media Press, 2021), 159.

²⁹ Ibid.

dalam hukum Islam yang kemudian digunakan sebagai alat analisis fakta di lapangan terkait praktik sewa-menyewa *awangan* untuk mendapatkan kesimpulan.

I. Sistematika Pembahasan

Pembahasan skripsi terdapat lima bab pembahasan yang bersifat sistematis. Untuk mempermudah pembaca memahami alur dalam penelitian ini maka disusunlah sistematika pembahasan sebagai berikut:

1. Bab pertama

Bab ini berisi tentang pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, identifikasi masalah dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian Pustaka, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

2. Bab kedua

Bab ini berisi landasan teori yang akan digunakan untuk menganalisa permasalahan penelitian. Berisi tentang teori sewa-menyewa (*ijārah*) yang meliputi pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, macam-macam akad *ijārah*, pembatalan dan berakhirnya akad *ijārah*.

3. Bab ketiga

Dalam bab ini menjelaskan tentang hasil penelitian yang dilakukan, yakni data tentang penelitian yang terdiri dari gambaran umum tentang

Dusun Keduran, praktik sewa-menyewa *awangan* yang ada di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan.

4. Bab keempat

Dalam bab ini menjelaskan tentang analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan. Sehingga dari analisis ini dapat menjawab gambaran rumusan masalah yang terdapat pada Bab I.

5. Bab kelima

Bab ini merupakan bab penutup dari penelitian ini yang berisikan kesimpulan serta jawaban dari rumusan masalah yang selanjutnya ditutup dengan beberapa saran.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Sewa-menyewa (*Ijārah*)

1. Pengertian *Ijārah*

Kata *ijārah* berasal dari kata *ajr* yang berarti imbalan.¹ *Ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, menjual jasa dan lain sebagainya.² Menurut pengertian Hukum Islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan penggantian.³

Berbagai pernyataan di atas pada intinya memberikan pemahaman bahwa *ijārah* adalah akad untuk memberikan pengganti atau kompensasi atas penggunaan manfaat suatu barang. *Ijārah* merupakan akad kompensasi terhadap suatu manfaat barang atau jasa yang halal dan jelas.⁴ Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat 9 *ijārah*

¹ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah 5 Terjemah*, Terj, Masrukhin dan Khairul Amru Harahap, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2008), 258.

² Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2017), 80.

³ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2014), 155-156.

⁴ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), 102.

didefinisikan sebagai berikut “*ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.”⁵

Secara terminologi beberapa ulama berpendapat diantaranya:

- a. Al-Syarbani mendefinisikan *ijārah* merupakan akad untuk menukar manfaat suatu barang dengan sesuatu, dimana manfaat tersebut merupakan manfaat yang halal dan diperbolehkan oleh syarak.⁶
- b. Menurut Ali al-Khafif, *al-ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu yang bermanfaat dengan imbalan.
- c. Menurut ulama Syafi'iyah, *al-ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dimaksud, tertentu bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
- d. Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijārah* adalah pemilikan sesuatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan.

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, maka *ijārah* tidak boleh dibatasi dengan syarat. Akad *ijārah* tidak boleh dipanglingkan, kecuali ada unsur manfaat, dan akad *ijārah* tidak boleh berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya.⁷

⁵ Pasal 20, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), 16.

⁶ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah...*, 101.

⁷ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah...*, 80.

2. Dasar *Ijārah*

a. Al-Qur'an

Surat Al-Baqarah ayat 233:

...وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ...

“...dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut...” (QS. Al-Baqarah: 233)⁸

Surat Al-Talaq ayat 6:

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمَّرُوا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ...

“...Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik...” (QS. Al-Talaq: 6)⁹

b. Hadis

Hadis Riwayat Al-Bukhari

وَعَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : اِخْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ. وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ. (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ)

“Dari Ibnu Abbas RA, bahwasannya dia berkata, “Rasulullah SAW pernah berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya. Seandainya hal itu haram, beliau tidak akan memberinya upah.” (HR. Al-Bukhari)¹⁰

⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2009), 37.

⁹ Ibid, 559.

¹⁰ Muhammad bin Ismail Al-Amir Ash-Shan'ani, *Subul As-Salam Syarah Bulughul Maram Jilid 2*, Terj, Muhammad Isnain, Ali Fauzan dan Darwis, (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2015), 519-520.

Hadis Riwayat Ibnu Majah

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أُعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَةَ)

“Dari Ibnu Umar RA, Rasulullah SAW bersabda, berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah)¹¹

c. Ijma’

Syayid Sabiq menambahkan bahwa landasan ijma’ sebagai dasar hukum sewa-menyewa dalam muamalah Islam. Menurutnya, dalam hal disyariatkan *ijārah*, semua umat bersepakat dan tidak seorang ulama pun membantah kesepakatan ini. Para ulama menyepakati kebolehan sewa-menyewa sebab adanya manfaat dan kemaslahatan yang sangat besar bagi umat manusia.¹²

3. Rukun *Ijārah*

Rukun *ijārah* menurut Hanafiyah adalah ijab dan kabul, yaitu dengan lafal *ijārah*, *isti’jār*, *iktirāa’* dan *ikrāa’*.¹³ Berdasarkan pendapat jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat (4) yakni:

a. Orang yang berakad (*Aqīd*)

Orang yang melakukan akad *ijārah* ada dua orang yaitu *mu’jīr* (orang yang memberikan upah atau orang yang menyewakan) dan

¹¹ Ibid, 525.

¹² Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, (Surabaya: IMTIYAZ, 2017), 192.

¹³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, Terj, Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), 387.

musta'jir (orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu atau yang menyewa sesuatu).

b. *Ṣighāt* akad

Mu'jir dan *musta'jir* melakukan ijab dan qobul atau ungkapan, pernyataan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*.

c. Upah (*Ūjrah*)

Ūjrah yakni diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir* dengan syarat, sebagai berikut:

- 1) Jumlahnya diketahui secara jelas dan detail.
- 2) Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah.
- 3) Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.

d. Manfaat

Salah satu cara untuk mengetahui *ma'qud alāyh* (barang) yakni dengan menjelaskan manfaatnya, batasan waktu dan jenis pekerjaan.¹⁴

¹⁴ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 53-55.

Semua harta benda boleh diakadkan *ijārah*, kecuali yang memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Manfaat dari objek akad sewa-menyewa harus diketahui secara jelas.
- 2) Objek *ijārah* dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.
- 3) Objek *ijārah* dan manfaatnya tidak bertentangan dengan hukum syarak.
- 4) Objek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda.
- 5) Harta benda yang menjadi objek akad *ijārah* haruslah harta benda yang bersifat *isty'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya.¹⁵

4. Syarat-Syarat *Ijārah*

Syarat *ijārah* yang harus ada supaya terpenuhi ketentuan-ketentuan dalam hukum Islam, yakni sebagai berikut:

- a. Syarat bagi orang yang melakukan sewa-menyewa
 - 1) Berakal sehat dan mampu membedakan. Maka dari itu orang yang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz* tidak sah dalam melakukan *ijārah*. Demikian pula dengan orang yang sedang mabuk

¹⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 127.

dan orang-orang yang mempunyai sakit dibagian ingatannya, tidak sah jika melakukan akad *ijārah* ketika sedang sakit.

- 2) Kedua belah pihak harus cakap bertindak dalam hukum yakni punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan buruk.
- 3) Para pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaanya untuk melakukan akad *ijārah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.¹⁶

b. Syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa

- 1) Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa.
- 2) Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan.

Yang berarti barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

- 3) Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya

Yang berarti kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut. Apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

¹⁶ M. Romdlon, et al., *Hukum Ekonomi Dan Bisnis Islam I (struktur Akad Tijariy dalam Hukum Islam)*, (Surabaya: IAIN SA Press, 2013), 154.

4) Objek sewa-menyewa dapat diserahkan

Artinya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa-menyewa, karena jika yang seperti itu tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi penyewa.

5) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama

Artinya, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Seperti, perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi atau menjual minuman keras, tempat perjudian, serta memberikan uang kepada tukang ramal.¹⁷

5. Macam-Macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fikih membagi akad *ijārah* menjadi dua macam:

- a. *Ijārah bi al-'amāl*, yakni sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan atau jasa ialah dengan cara

¹⁷ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wadji, *Hukum Ekonomi...*, 157-158.

mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fikih, *ijārah* hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti butuh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu.

Ijārah ini terbagi menjadi dua yaitu:

- 1) *Ijārah* yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga.
- 2) *Ijārah* yang bersifat serikat yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit.

Kedua bentuk *ijārah* terhadap pekerjaan ini (buruh, tukang dan pembantu) menurut para ulama fikih hukumnya boleh.¹⁸

- b. *Ijārah bil manfaat*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat.

Contohnya:

- 1) Sewa-menyewa rumah.
- 2) Sewa-menyewa toko.
- 3) Sewa-menyewa kendaraan.
- 4) Sewa-menyewa pakaian.
- 5) Sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.

¹⁸ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam...*, 198.

Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syarak untuk dipergunakan, maka para ulama fikih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.¹⁹

6. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Ijārah merupakan jenis akad lazim, yang salah satu pihak yang berakad tidak memiliki hak fasakh, karena ia merupakan akad pertukaran, kecuali didapati hal yang mewajibkan fasakh. Seperti hal dibawah ini:

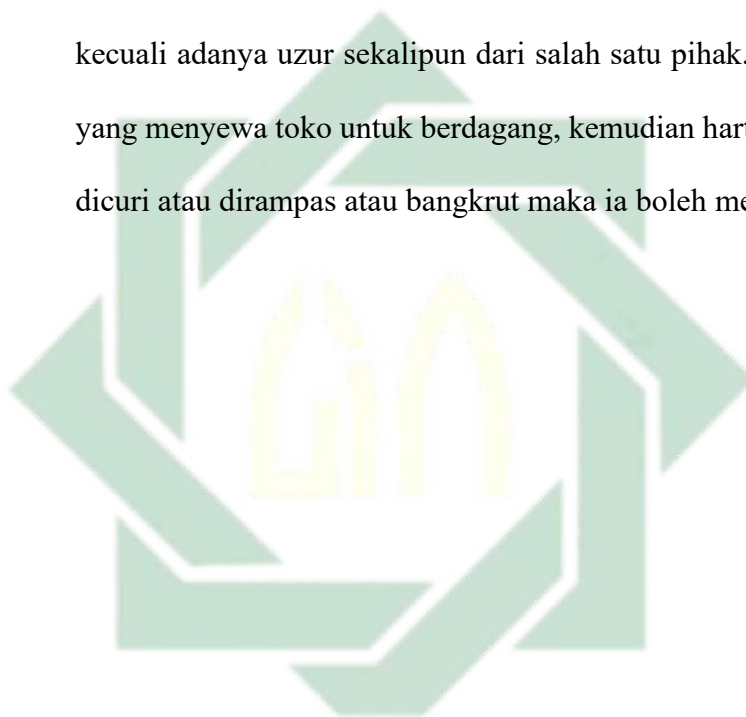
- a. Terjadinya aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi *'ain*.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*Ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya barang.
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau selesainya pekerjaan atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh.

Seperti jika masa *ijārah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah

¹⁹ Ibid.

terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

- e. Penganut-penganut mazhab Hanafi berkata, boleh memfasakh *ijārah*, kecuali adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar atau dicuri atau dirampas atau bangkrut maka ia boleh memfasakh *ijārah*.²⁰



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

²⁰ Saiful Jazil, *Fiqh Mu'amalah*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 123-133.

BAB III

PRAKTIK SEWA-MENYEWA *AWANGAN* DI DUSUN KEDURAN DESA LALADAN KABUPATEN LAMONGAN

A. Gambaran Umum Desa Laladan

1. Letak geografis dan kependudukan Desa Laladan

Secara administratif Desa Laladan termasuk dalam wilayah Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan. Luas Desa Laladan yaitu 2,47 Km², terletak pada posisi 112°26'26'' Lintang Selatan dan 07°03'54'' Bujur Timur. Jarak dari desa ke ibu kota kabupaten yaitu 13 Km, sedangkan jarak desa ke ibu kota kecamatan sejauh 10 Km.¹ Desa ini terdiri dari 5 dusun, 6 Rukun Warga (RW) dan 13 Rukun Tetangga (RT).

Dusun yang masuk wilayah Desa Laladan yakni:

- a) Dusun Kalianyar, terbagi menjadi 1 RW, 2 RT.
- b) Dusun Keduran, terbagi menjadi 1 RW, 3 RT.
- c) Dusun Karangtengah, terbagi menjadi 1 RW, 2 RT.
- d) Dusun Ladan, terbagi menjadi 2 RW, 4 RT.
- e) Dusun Puyahan, terbagi menjadi 1 RW, 2 RT.²

¹ BPS Kabupaten Lamongan, *Kecamatan Deket Dalam Angka 2019*, (Lamongan: BPS Kabupaten Lamongan, 2019), Pdf, 5-9.

² Ibid, 21-24.

Secara geografis Desa Laladan berbatasan dengan wilayah berikut:

- a) Sebelah Utara : Desa Ketapangtelu (Kec. Karangbinangun)
- b) Sebelah Timur : Desa Sidomulyo (Kec. Deket)
- c) Sebelah Selatan : Desa Dlanggu (Kec. Deket)
- d) Sebelah Barat : Desa Somowinangun (Kec. Karangbinangun)
dan Desa Gedongboyountung (Kec. Turi)³

Kondisi geografis Desa Laladan terletak di wilayah dataran rendah memiliki wilayah sawah yang relatif subur dan dekat dengan wilayah aliran sungai bengawan solo. Luas lahan pertanian di Desa Laladan sebesar 213,00 Ha. Daerah sawah ini merupakan sawah tambak yang artinya di daerah ini dapat ditanami padi serta digunakan sebagai tambak ikan secara bergantian sesuai dengan musim, sehingga mayoritas masyarakat di Desa Laladan bermata pencaharian sebagai petani tambak.⁴ Dengan luas lahan pertanian yang ada di wilayah Desa Laladan, maka turut membantu wilayah Kecamatan Deket untuk membantu peningkatan produksi hasil pertanian dan perikanan di Kabupaten Lamongan.

Dari segi kependudukan Desa Laladan dapat dikatakan dalam jumlah yang standar apabila dibandingkan dengan desa lain di wilayah Kecamatan Deket. Jumlah penduduk Desa Laladan pada tahun 2021 sebanyak 1.764

³ Akhwan, (Kepala Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 09 Januari 2023.

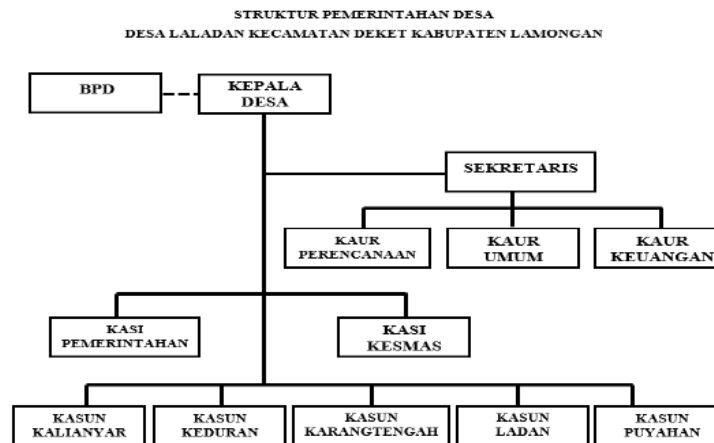
⁴ Ibid.

jiwa, dengan rincian 894 jiwa laki-laki dan sebanyak 870 jiwa perempuan.⁵ Di Desa Laladan tidak terdapat Warga Negara Asing (WNA)⁶ serta mayoritas penduduknya beragama Islam.⁷

2. Struktur Pemerintahan Desa Laladan Kecamatan Deket

Struktur pemerintahan didalam lembaga pemerintahan desa merupakan satu kesatuan yang sangat penting yang saling berpengaruh satu sama lain. Dalam struktur tersebut, kepala desa memegang peranan yang penting untuk menentukan keberlangsungan serta kemajuan masyarakat desanya. Kepempinan kepala desa ini berada di bawah pengawasan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Demikian juga pada struktur pemerintahan di Desa Laladan sebagai berikut:

Gambar 3. 1 Struktur Pemerintahan Desa Laladan



Sumber: Arsip Desa Laladan

⁵ BPS Kabupaten Lamongan, *Kecamatan Deket Dalam Angka 2022*, (Lamongan: BPS Kabupaten Lamongan, 2022), 10.

⁶ BPS Kabupaten Lamongan, *Kecamatan Deket Dalam Angka 2019...*, 39,

⁷ Ibid, 83.

Nama-nama pejabat pemerintah Desa Laladan:

- a) Kepala Desa : Akhwan
- b) Sekretaris Desa : Eric Luisviyanto
- c) Kepala Urusan (Kaur) Perencanaan : Shokhibur Ridak
- d) Kepala Urusan (Kaur) Umum : Situn
- e) Kepala Urusan (Kaur) Keuangan : Farida Aryani
- f) Kepala Urusan (Kaur) Pemerintahan : Umar Tauhid
- g) Kepala Seksi (Kasi) Kesmas : Very Kurnianto
- h) Kepala Dusun (Kasun) Kalianyar : Harianto
- i) Kepala Dusun (Kasun) Keduran : Sarto
- j) Kepala Dusun (Kasun) Karangtengah : Mu'in
- k) Kepala Dusun (Kasun) Ladan : Yusuf
- l) Kepala Dusun (Kasun) Puyahan : Nur Wahid⁸

Terkait dengan pengelolaan *awangan* kepala Desa Laladan memberikan wewenang kepada kepala dusun masing-masing untuk dikelola atau dimanfaatkan seperti disewakan, yang kemudian hasil sewa tersebut dapat digunakan untuk kepentingan bersama warga dusun.⁹

⁸ Akhwan, (Kepala Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 09 Januari 2023.

⁹ Ibid.

B. Praktik Sewa-menyewa *Awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan

1. Latar belakang sewa-menyewa *awangan*

Berdasarkan kondisi geografis Desa Laladan berada di dataran rendah yang memiliki luas lahan pertanian sebesar 213,00 Ha dan berdekatan dengan aliran sungai bengawan solo. Wilayah sawah di Desa Laladan berupa sawah tambak yang artinya lahan ini dapat ditanami padi serta digunakan sebagai tambak ikan secara bergantian sesuai dengan musimnya, yang demikian mendukung mayoritas masyarakat berprofesi sebagai petani tambak.

Wilayah persawahan ini memerlukan perairan atau irigasi untuk dapat dimanfaatkan secara maksimal. Di Desa Laladan terdapat sungai kecil yang disebut dengan *awangan*. *Awangan* inilah yang digunakan sebagai sarana irigasi atau perairan sawah warga. *Awangan* sendiri merupakan aset desa yang dalam pengelolaan atau pemanfaatannya diberikan kepada dusun.

Berdasarkan hasil wawancara, *awangan* ini selain digunakan sebagai irigasi persawahan juga disewakan kepada warga dusun. Hal tersebut terjadi sejak dulu, sebab aset desa ataupun dusun yang dapat menghasilkan uang maka warga menghendaki untuk menyewakannya dengan proses lelang terlebih dahulu setiap tahunnya, kemudian uang hasil sewa digunakan untuk penambahan kas dusun.¹⁰

¹⁰ Sarto, (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

2. Proses lelang

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 3 tahun 2015 tentang Desa, pada Pasal 150 ayat (1) aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa.¹¹ *Awangan* merupakan aset desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan.

Terdapat beberapa macam cara yang dapat digunakan oleh pemerintah desa untuk memanfaatkan tanah kas desa, seperti undian, penunjukan dan juga lelang. Sistem yang digunakan tergantung dari kesepakatan pemerintah desa setempat, umumnya pemerintah desa menggunakan sistem lelang. Adapun pemanfaatan *awangan* di Dusun Keduran ini dilakukan dengan cara sewa-menyewa dengan sistem lelang.

Sistem lelang yang dimaksud dan diterapkan pada praktik ini ialah lelang yang dilakukan di depan umum yang dipimpin langsung oleh kepala dusun yang disaksikan oleh ketua RT atau ketua RW tanpa ada panitia khusus yang dibuat untuk mengatur jalannya proses lelang ini.¹² Proses lelang ini dilaksanakan saat rapat akhir tahun yang biasanya terjadi pada bulan Oktober bersamaan dengan diadakannya rapat dusun yang wajib

¹¹ Pasal 150. Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 3 Tahun 2015 tentang Desa.

¹² Choiri, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

dihadiri seluruh warga dusun (perwakilan setiap kartu keluarga), apabila ada warga yang tidak hadir dalam rapat akhir tahun tersebut maka mendapat sanksi berupa denda sebesar Rp. 50.000. Tujuan utama dari rapat akhir tahun tersebut yaitu penyampaian laporan keuangan dusun yang kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan proses lelang yang bertempat di rumah kepala dusun.¹³

Tempat lelang selalu berubah mengikuti siapa yang sedang menjabat sebagai kepala dusun saat itu. Menurut Pak Sarto, hal ini terjadi sebab Dusun Keduran sendiri belum mempunyai fasilitas berupa balai dusun yang dapat digunakan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan seperti musyawarah atau rapat dusun.¹⁴

Sebelum proses tawar menawar harga sewa melalui lelang, kepala dusun selaku pemimpin lelang atau orang yang mewakili sebagai pemimpin lelang akan menjelaskan mengenai objek sewa dari segi ukuran, letaknya, manfaatnya, jangka waktu sewa serta harga minimal sewa terlebih dahulu.¹⁵

“...Lelang *iku* terbuka umum, daftar, harga dasar langsung begitu *nyang-nyangan, dukur-dukuran, tahap-bertahap, mundak-mundak* bersaing nak bersaing... (...Lelang itu terbuka untuk umum, daftar, harga dasar langsung begitu tawar-menawar, tinggi-tinggian, tahap-bertahab, naik-naik bersaing nak bersaing...)”¹⁶

¹³ Sarto, (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Choiri, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

Dari penuturan Pak Choiri tersebut maka praktik lelang *awangan* menggunakan sistem terbuka yang artinya dengan menggunakan cara penawaran langsung secara lisan. Sehingga para peserta lelang langsung tawar-menawar harga sewa *awangan* yang telah disebutkan, kemudian kepala dusun akan memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenang lelang. Menurut Pak Ilhadi, peserta lelang bebas menambah berapapun nominal harga sewa dari harga dasar sewa sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah).¹⁷

3. Peraturan lelang

Pada proses lelang ini tidak ada peraturan spesifik bagi calon peserta lelang. Peraturan yang diterapkan saat lelang di Dusun Keduran ialah:

- a) Pemimpin lelang yakni kepala dusun.

Pada dasarnya pemimpin lelang yaitu kepada dusun yang disaksikan oleh ketua RT dan ketua RW. Namun, menurut Pak Choiri lelang dapat juga dipimpin selain kepala dusun seperti ketua RT, ketua RW ataupun tokoh masyarakat yang dianggap mengerti serta berpengalaman dalam hal ini.¹⁸

- b) Pendaftaran untuk mengikuti lelang dibuka dihari yang sama dengan hari pelaksanaan rapat akhir tahun dusun.

¹⁷ Ilhadi, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

¹⁸ Choiri, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

- c) Peserta lelang merupakan warga Dusun Keduran yang hadir pada saat rapat akhir tahun tersebut, warga yang ingin mengikuti proses lelang.

“...Syaratnya semua warga masyarakat Dusun Keduran, harus warga dusun tapi kalau warga dusun lain kalau menggantikan tidak masalah, karena nantikan yang menandatangani berita acara kan tetap warga Dusun Keduran...”¹⁹

- d) Bagi warga yang berhalangan untuk hadir dapat diwakilkan oleh orang lain.
- e) Sistem pembayarannya yakni dengan membayar tanda jadi atau *Down Payment* (DP) sebesar 10% dari harga yang telah disepakati pada saat itu atau selambat-lambatnya 1 minggu setelah proses lelang.
- f) Setelah membayar DP pemenang lelang akan mendapatkan surat perjanjian sewa-menyewa hak atas *awangan* dari pihak pemerintah dusun.
- g) Pelunasan dilakukan pada bulan Juni, jika belum bisa melunasi maka diberi waktu hingga bulan Oktober.
- h) Sanksi bagi penyewa yang melakukan cidera janji atau wanprestasi berupa tidak diizinkan mengikuti proses lelang ditahun berikutnya hingga bisa melunasi hutang pembayaran sewa.

¹⁹ Ilhadi, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

- i) Harga dasar sewa *awangan* sebesar Rp. 5.000.000, peserta bebas menaikkan atau menambah harganya.²⁰

4. Praktik sewa-menyewa *awangan*

Sebagian besar masyarakat di Desa Laladan Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan merupakan seorang petani tambak, sehingga sewa-menyewa *awangan* selaku aset desa untuk memanfaatkan pengambilan ikan bukan merupakan hal yang baru ataupun aneh. Sebab sewa-menyewa *awangan* menggunakan sistem lelang di Dusun Keduran ini telah terjadi sejak lama.

Tanah kas desa atau aset desa berupa *awangan* merupakan kekayaan desa yang menjadi sumber pendapatan asli desa. Dalam rangka memanfaatkan *awangan* maka pemerintah Desa Laladan melakukan praktik sewa-menyewa dengan sistem lelang yang diwakili oleh pemerintah dusun. Tujuan utama dari sewa-menyewa *awangan* yaitu untuk menambah pendapatan pemerintah dusun.

Dalam proses sewa-menyewa terdapat subjek dan objek sewa. Pada praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran yang menjadi subjeknya yaitu pemilik dan penyewa *awangan*. Pemilik *awangan* ialah dusun yang diwakilkan kepada kepala dusun, sedangkan pihak penyewa

²⁰ Sarto, (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

yaitu Bapak Ilhadi dan Bapak Choiri yang merupakan warga Dusun Keduran yang mengikuti dan dinyatakan menang dalam proses lelang.²¹

Objek sewa dalam praktik sewa-menyewa ini ialah aset desa berupa *awangan*. *Awangan* merupakan tanah milik desa yang berupa sungai kecil. Dalam hal pengelolaan *awangan* desa memberikan hak kepada dusun. Setiap dusun di Desa Laladan memiliki *awangan* yang ukurannya juga berbeda, demikian juga Dusun Keduran yang memiliki 2 (dua) *awangan* dengan ukuran yang berbeda, *awangan* pertama berukuran lebar 9 m dengan panjang 500 m, *awangan* kedua berukuran lebar 9 m dengan panjang 1 Km.²² *Awangan* milik Dusun Keduran sepanjang 500 m berada tepat di samping jalan yang menghubungkan antar dusun. Sedangkan sisanya berada di wilayah persawahan.

Gambar 3. 2 *Awangan Dusun Keduran*



Sumber: Dokumentasi pribadi peneliti

²¹ Ibid.

²² Ibid.

Proses sewa-menyewa *awangan* menggunakan sistem lelang karena menurut Pak Sarto selaku Kepala Dusun Keduran yaitu untuk mendapatkan harga sewa yang lebih mahal atau lebih tinggi, jangka waktu pembayaran yang lama juga diberikan untuk memberikan waktu kepada penyewa untuk melakukan pelunasannya, semakin lama jangka waktu pembayarannya maka diharapkan warga yang menjadi peserta lelang berani menawar harga sewa yang tinggi.

“...yang menang membayar dulu 10% nanti bulan 6 harus lunas, tujuannya apa? Kan supaya mahal kalau dilelang langsung membayar kan orang gak punya uang. Kalau seandainya bayarnya diberi jarak itukan bisa mahal, tujuannya dari dusun itu...”²³

Pemanfaatan aset desa melalui proses sewa-menyewa tidak dapat merubah status kepemilikan aset desa. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 3 tahun 2015 tentang Desa, Pasal 154 ayat (1) disebutkan bahwa Pengelolaan aset desa bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa, serta meningkatkan pendapatan desa.²⁴

Dalam pelaksanaan sewa *awangan* ini, hasilnya digunakan untuk menambah pemasukan kas dusun, pembangunan dusun seperti perbaikan jalan atau jembatan, selain itu juga digunakan untuk membantu karang

²³ Ibid.

²⁴ Pasal 154, Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 3 Tahun 2015 tentang Desa.

taruna Dusun Keduran pada saat mengadakan acara lomba, jalan sehat ataupun acara tasyakuran pada saat 17 Agustus.²⁵

Peserta lelang yang menawar dengan harga paling tinggi akan dinyatakan sebagai pemenang lelang sekaligus sebagai penyewa *awangan*. Maka akan dibuatkan surat perjanjian sewa-menyewa antara pihak dusun dengan penyewa yang menyatakan bahwa warga tersebut telah menyewa *awangan* dengan harga yang telah disepakati serta termuat peraturan mengenai sewa-menyewa *awangan*.

Adapun isi dari surat perjanjian sewa-menyewa *awangan* ini yaitu terkait dengan peraturan sewa-menyewa. Peraturan sewa seperti pembayaran harus DP sebesar 10% dari harga yang telah menjadi kesepakatan bersama pada hari itu, pelunasan harus dilakukan pada tanggal 15 bulan Juni, dan juga sanksi bagi penyewa yang tidak dapat melunasi uang sewa. Adapun sanksi bagi penyewa yang tidak bisa membayar sampai berakhirnya masa sewa yakni tidak boleh mengikuti proses lelang hingga dapat melunasi harga sewa yang telah disepakati sebelumnya.²⁶

Setelah mendapatkan pemenang lelang maka, warga tersebut dapat melakukan pembayaran sewa dengan cara memberi tanda jadi atau DP sebesar 10% dari harga sewa yang telah disepakati. Pelunasan pembayaran dilakukan pada tanggal 1 – 15 bulan Juni, jika belum bisa melakukan

²⁵ Ilhadi, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

²⁶ Ibid.

pelunasan pada bulan Juni maka dapat dilakukan selambat-lambatnya pada bulan Oktober.

“...pembayarannya yaitu 1 minggu setelah lelangan itu membayar 10% dari harga lelang. Kemudian bulan 6 pelunasan biasanya tanggal 1 tapi ada tenggang waktu dari tanggal 1-15...”²⁷

Dalam praktik sewa menyewa *awangan* ini tidak terdapat catatan atau pembukuan dari pihak pemerintah dusun, pencatatan hanya dilakukan saat proses lelang namun tidak disimpan sebagai arsip dusun.

“...datanya gak ada mungkin hilang, mungkin baru ada lelang dibuatkan setelah itu selesai begitu. Iya gak ada catatannya ini, yang dicatat ini mungkin gak ada dari tahun ke tahun gak ada, karena dusun itu hanya seakan yang penting ada laporan waktu itu tidak ditulis pembukuan-pembukuan itu...”²⁸

Sebagai objek sewa *awangan* dapat dimanfaatkan sebagai tempat untuk budidaya ikan baik secara langsung dalam sungai ataupun dengan cara menggunakan keramba. Ikan yang dimaksud berasal dari ikan liar seperti ikan luapan tambak ketika terjadi banjir namun diperbolehkan untuk menambah ataupun tidak menambah ikan.²⁹ Meskipun diizinkan untuk menambah benih ikan kedalam *awangan* pada masa sewa, namun penyewa tidak melakukan penambahan benih ikan dengan alasan karena pada saat

²⁷ Sarto, (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

²⁸ Ibid.

²⁹ Ilhadi, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

musim hujan pembatas tambak akan terendam sehingga secara otomatis membuat *awangan* akan terisi ikan dengan jumlah yang cukup banyak.

Cara yang digunakan penyewa untuk mengambil ikan yang berada di dalam *awangan* yaitu dengan cara dijaring dan dengan cara dijebak menggunakan jebakan ikan. Pengambilan ikan biasanya dilakukan setiap hari oleh penyewa. Adapun jenis ikan yang ada dalam *awangan* yaitu jenis ikan air tawar seperti, ikan nila, ikan mas, ikan gabus, ikan lele, ikan mujair, ikan wader, udang dan lain-lain.

Selain itu dapat dimanfaatkan untuk menampung air yang dibeli oleh pihak desa guna irigasi sawah warga ketika musim kemarau, digunakan sebagai lintasan perahu bagi warga yang hendak pergi ke sawah, dan *awangan* yang berukuran panjang 500 M dapat digunakan sebagai tempat pemancingan umum dengan harga Rp. 20.000 (Dua Puluh Ribu Rupiah) setiap orang sebab terletak di samping jalan desa yang tidak akan mengganggu atau merusak tambak warga, *awangan* ini juga dapat disewakan kembali kepada orang lain meskipun bukan warga Dusun Keduran.³⁰

Dalam hal pemanfaatan *awangan* sebagai irigasi atau pengairan sawah warga ini tidak berkaitan dengan penyewa namun langsung berkaitan dengan perangkat desa. Mekanismenya yakni ketika *awangan* atau sungai

³⁰ Akhwan, (Kepala Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 09 Januari 2023.

ini mengering karena sedang musim kemarau sedangkan para petani memerlukan air untuk sawah mereka, maka pemerintah desa akan membeli air dari bengawan, yang kemudian dibeli oleh petani. Pembelian air *awangan* ini hanya berkaitan dengan pihak perangkat desa dengan petani tidak dengan penyewa *awangan*.

Meskipun *awangan* mempunyai banyak manfaat, namun dalam praktiknya *awangan* ini disewakan dengan mengandalkan manfaat ikan liar atau ikan hasil luapan tambak pada saat banjir yang ada di dalam *awangan*, yang kemudian ikan liar tersebut dapat dipanen oleh penyewa ataupun dipancingkan untuk masyarakat oleh penyewa *awangan*.

Sewa-menyewa *awangan* ini dalam perjanjiannya berjangka waktu selama 1 tahun, namun dapat dikatakan kurang dari 1 tahun sebab ketika musim kemarau, *awangan* hanya terisi sedikit air bahkan berpotensi mengering sehingga tidak dapat diambil manfaatnya seperti yang telah disebutkan pada saat terjadinya akad sewa-menyewa ini.³¹

Sebagai penyewa Pak Ilhadi mengatakan bahwa baru pertama mengikuti lelang *awangan* dengan alasan sebagai hiburan. Beliau memenangkan lelang sebagai peserta lelang tunggal dengan harga Rp. 5.100.000 (Lima Juta Seratus Ribu Rupiah) yang baru dibayar sebesar 10%, dengan begitu beliau berhak memanfaatkan *awangan* dengan ukuran lebar

³¹ Ibid.

9 m dengan panjang 500 m. Beliau mengambil manfaat dari *awangan* dengan cara memancingkan untuk umum pada hari minggu dengan harga Rp. 20.000 (Dua Puluh Ribu Rupiah).

“...baru sekali mengikuti lelang, mendapat harga melalui lelangan jadi pertama kan harga dasarnya Rp. 5.000.000 kemudian ditawarkan kepada si pelelang, sifatnya bebas asal warga masyarakat Dusun Keduran. Alhamdulillah ketepatan kok gak ada yang ikut nawar jadi penawar tunggal, saya naikian Rp. 100.000 ternyata tidak ada yang menawar. Padahal tahun kemarin itu pelelang tertinggi itu Rp. 8.500.000 an sekarang harga dasarnya Rp. 5.000.000 dapatnya harganya Rp. 5.100.000. Motivasinya mengikuti lelang *awangan* buat hiburan. Kita bisa mengambil manfaat dari *awangan* untuk memasang “*wuwu*” (jebakan ikan), kadang kala hari liburan hari ahad itu bisa dipancingkan untuk orang lain biasanya 1 orang itu ditarik Rp. 20.000 itu sehari kalau pas rezekinya hari minggu 10 orang kan sudah berapa? 20x10, *awangan* boleh dipancingkan selama tidak banjir...”³²

Gambar 3. 3 Harga Mancing



Gambar 3. 4 *Wuwu* (Jebakan Ikan)



Sumber: Dokumentasi pribadi peneliti

³² Ilhadi, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

Penyewa lainnya yakni Pak Choiri memenangkan lelang seharga Rp. 20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) yang baru dibayar sebesar 10% senilai Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah). Sebagai penyewa beliau berhak memanfaatkan *awangan* dengan ukuran lebar 9 m dan panjang 1 Km. Beliau mengaku baru pertama kali mengikuti sewa *awangan* dengan sistem lelang, motivasi beliau mengikutinya karena untuk menambah perekonomian keluarga, menurut beliau pemanfaatan *awangan* ini selalu membuahkan hasil yang cukup besar bagi penyewa-penyewa sebelumnya. Cara beliau memanfaatkan *awangan* ini dengan cara disewakan lagi kepada orang lain.

“...masih satu kali ini mengikuti lelang, menang lelangnya harga Rp. 20.000.00, pak de bayar 10% Rp. 2.000.000 sudah sisanya besok bulan enam kalau bulan enam tanggal 15 gak bisa, bulan 10 tanggal 15 batas akhir. Alasan mengikuti lelang itu inisiatif bapak itu barang kali kalau tidak ada yang digantikan ya saya miliki sendiri gitu. Buat apa itu? Ekonomi nak, tambahan ekonomi jadi untunglah, kalau gak untung buat apa pak de ikut lelang ya pasti untunglah. Tidak pernah merugi yang kemarin-kemarin itu gak pernah, meski pak de ya belum dimanfaatkan sendiri cuma saya gantikan orang lain, katanya ya gak pernah merugi. Yang menggantikan pak de itu sudah pernah ikut lelang sudah beberapa kali. Saya mengambil manfaat *awangan* dengan saya gantikan kepada orang lain nak bukan bapak sendiri yang mengelola, saya gantikan orang lain. Nantikan bapak dapat uang nak, kalau gak dapat uang kenapa kok digantikan orang lain nak, ya sedikit banyak ya dikasih...”³³

³³ Choiri, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

Dalam praktik sewa-menyewa ini terdapat hak dan kewajiban yang berlaku bagi kedua belah pihak. Hak yang didapat bagi pihak dusun yaitu uang sewa, kewajiban pihak dusun ini berlaku tidak hanya untuk kepala dusun namun untuk seluruh warga dusun yaitu mengawasi atau menjaga *awangan* dari orang-orang yang mencari ikan tanpa sepengetahuan penyewa terutama di *awangan* yang berada di wilayah dekat sawah atau tambak warga.³⁴ Sedangkan hak bagi penyewa yaitu mengambil manfaat dari *awangan*. Kewajiban yang harus dilakukan oleh penyewa yaitu membayar harga sewa sesuai yang telah disepakati, menjaga kebersihan *awangan* dari sampah ataupun enceng gondok yang dapat mengganggu jalannya perahu, tidak boleh dipancingkan untuk *awangan* yang berada dekat dengan sawah atau tambak warga.³⁵

Perjanjian sewa-menyewa *awangan* ini akan berakhir ketika masa sewa telah habis dalam waktu satu tahun. Setelah itu penyewa harus mengembalikan *awangan* tersebut kepada pihak Dusun Keduran pada tanggal 10 bulan Oktober, dengan demikian hak dan kewajiban kedua belah pihak telah terpenuhi.

³⁴ Akhwan, (Kepala Desa Laladan Kabupaten Lamongan), *Wawancara*, Lamongan, 09 Januari 2023.

³⁵ Ibid.

5. Peraturan sewa-menyewa *awangan*

a) Penyewa merupakan pemenang lelang

Sistem lelang yang digunakan yakni sistem lelang terbuka dengan penawaran langsung secara lisan. Tawar-menawar harga sewa menggunakan sistem berjenjang naik sehingga peserta lelang yang menawar harga tertinggi yang berhak dinyatakan sebagai pemenang.

b) Jangka waktu sewa selama 1 tahun

c) Penyewa boleh menyewakan kembali kepada orang lain

Menurut Pak Choiri, penyewa dapat menyewakan kembali kepada orang lain meskipun bukan warga Dusun Keduran, penyewa juga berhak mengambil laba atau tidak dari transaksi penyewaan kembali *awangan* tersebut.³⁶

d) Penyewa harus bertanggung jawab terhadap kebersihan *awangan*

Menurut Pak Choiri, apabila penyewa menyewakan kembali *awangan* kepada orang lain, ketika *awangan* kotor maka penyewa pertama yang ditegur oleh pihak dusun agar membersihkan *awangan*.³⁷

e) *Awangan* boleh dipancingkan

Hal ini hanya diperbolehkan untuk *awangan* yang berukuran panjang 500 M karena letaknya yang dekat dengan jalan utama penghubung antar dusun. Untuk *awangan* yang berukuran panjang 1

³⁶ Choiri, (Penyewa *Awangan*), *Wawancara*, Lamongan, 10 Januari 2023.

³⁷ Ibid.

Km tidak diperbolehkan karena letaknya yang berada di tengah tambak warga sehingga dikhawatirkan pemancing akan merusak tambak atau sawah warga.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA *AWANGAN* DI DUSUN KEDURAN DESA LALADAN KABUPATEN LAMONGAN

A. Analisis Praktik Sewa-menyewa *Awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan

Dusun Keduran merupakan salah satu dusun yang ada di Desa Laladan Kecamatan Deket Kabupaten Lamongan. Wilayahnya berada di dataran rendah yang relative subur, terletak dekat dengan aliran sungai bengawan solo serta memiliki luas wilayah sawah sebesar 213,00 Ha. Wilayah sawah ini merupakan sawah tambak yang dapat ditanami padi serta ikan secara bergantian sesuai dengan musim, sehingga mayoritas masyarakat mempunyai mata pencaharian sebagai petani tambak.

Masyarakat di wilayah tersebut telah mempraktikkan kegiatan muamalah berupa sewa-menyewa atau *ijārah*. Sewa-menyewa di Dusun Keduran terjadi antara pihak dusun yang diwakili oleh kepala dusun selaku pemilik lahan dengan Pak Ilhadi dan Pak Choiri selaku penyewa. Objek dari sewa-menyewa ini ialah *awangan* yang merupakan sungai kecil milik desa yang dikelola pihak dusun yang dimanfaatkan untuk diambil ikan yang berada didalamnya.

Sewa-menyewa ialah salah satu kegiatan fikih muamalah, yang dikenal dalam hukum Islam dengan nama *ijārah*. *Ijārah* merupakan suatu akad perjanjian untuk mengambil manfaat dari objek akad yang diikuti dengan uang sebagai imbalan. Hal ini berarti dalam akad *ijārah* penyewa dapat mengambil manfaat terhadap barang atau jasa yang disewa selama waktu yang telah disepakati bersama. Setelah waktu yang telah menjadi kesepakatan bersama berakhir, maka barang atau jasa tersebut harus dikembalikan kepada pemberi sewa. Penyewa tidak diperbolehkan untuk memanfaatkan barang atau jasa setelah waktu sudah berakhir kecuali telah ada kesepakatan dengan pemberi sewa.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam hasil penelitian pada bab sebelumnya, praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran sudah terjadi sejak dulu dengan tujuan untuk menambah keuangan atau kas dusun. Sewa-menyewa *awangan* ini mempunyai perbedaan sewa-menyewa pada umumnya sebab menggunakan sistem lelang terlebih dahulu untuk menentukan penyewanya. Proses lelang di Dusun Keduran dilaksanakan setiap tahun pada saat rapat akhir tahun dusun yang biasanya terjadi pada bulan Oktober yang wajib dihadiri oleh seluruh warga dusun (perwakilan setiap kartu keluarga). Rapat akhir tahun ini bertempat di rumah kepala dusun dengan tujuan menyampaikan laporan keuangan dusun setelah itu dilaksanakan proses lelang.

Proses lelang yang terjadi di Dusun Keduran menggunakan sistem terbuka, dimulai dengan pendaftaran terlebih dahulu, kemudian kepala dusun

sekalu pemimpin lelang akan menjelaskan mengenai objek sewa dari segi ukuran, letaknya, manfaatnya, jangka waktu sewa serta harga minimal sewa, setelah itu terjadi proses tawar menawar harga secara lisan, kemudian kepala dusun akan memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenang lelang.

Setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang, akan melakukan proses transaksi sewa-menyewa dengan membayar harga sewa secara DP sebesar 10% dari harga yang telah disepakati, dalam hal pelunasan pembayaran dilakukan pada bulan Juni dan selambat-lambatnya pada bulan Oktober. Apabila sampai bulan Oktober penyewa tidak dapat melakukan pelunasan maka akan diberi sanksi berupa tidak diperbolehkan mengikuti proses lelang ditahun-tahun selanjutnya sampai dapat melunasi hutangnya. Selanjutnya penyewa dapat mengambil manfaat *awangan* untuk budidaya ikan, baik ikan liar maupun menambah ikan lagi, untuk pemancingan umum dengan harga Rp. 20.000 (Dua Puluh Ribu Rupiah) setiap orang, untuk disewakan kembali kepada orang lain. Untuk *awangan* yang boleh dipancingkan merupakan *awangan* yang letaknya di dekat jalan desa bukan *awangan* yang letaknya di wilayah persawahan warga.

Pak Ilhadi sebagai penyewa *awangan* mengatakan bahwa baru pertama kali mengikuti proses lelang untuk menyewa *awangan* dengan alasan sebagai hiburan. Pak Ilhadi menyewa *awangan* yang berukuran lebar 9 m dengan panjang 500 m berhak mengambil manfaat. Pak Ilhadi mengambil manfaat dari *awangan* ini selain untuk budidaya ikan juga untuk pemancingan umum pada

hari minggu, sebab *awangan* yang disewa oleh Pak Ilhadi ini terletak di sebelah jalan desa. Pak Ilhadi memenangkan lelang dengan harga Rp. 5.100.000, beliau hanya menambahkan harga sebesar Rp. 100.000 dari harga dasar sewa, hal ini terjadi sebab beliau peserta lelang tunggal.

Seperti Pak Ilhadi, Pak Choiri selaku penyewa *awangan* juga mengatakan baru pertama kali mengikuti proses lelang untuk menyewa *awangan* dengan tujuan menambah ekonomi. Pak Choiri menyewa *awangan* berukuran lebar 9 m dan panjang 1 Km, dengan harga Rp. 20.000.000. Pak Choiri mengambil manfaat *awangan* dengan cara disewakan kembali kepada orang lain.

Menurut penuturan kepala dusun ataupun penyewa, sewa-menyewa *awangan* ini dimanfaatkan dengan cara diambil ikan yang berada didalamnya. Hal ini tidak dibenarkan oleh jumbuh ulama karena sama dengan persewaan secara batil. Objek akadnya belum ada atau gaib serta adanya ketidakpastian, sebab dalam *awangan* yang disewakan belum tentu ada ikannya yang dapat diambil oleh penyewa, hal ini tentu dapat merugikan para pihak terutama penyewa.

Terkait dengan resiko sewa-menyewa *awangan* ini ditanggung oleh masing-masing pihak. Apabila *awangan* tidak terdapat ikan yang dapat diambil oleh penyewa hingga waktu sewa berakhir maka pemberi sewa tidak mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan sebelumnya dan penyewa

harus tetap melunasi uang sewa yang telah disepakati sebelumnya di waktu yang telah ditentukan.

Sewa-menyewa ini memiliki jangka waktu satu tahun, setelah itu penyewa harus mengembalikan *awangan* kepada pihak dusun pada bulan Oktober tanggal 10. Dengan demikian hak dan kewajiban kedua belah pihak telah terpenuhi.

B. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-menyewa *Awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan

Menurut hukum Islam, *ijārah* atau sewa-menyewa merupakan suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan penggantian atau imbalan.¹ Apabila akad *ijārah* sudah disepakati maka penyewa berhak mengambil manfaat dari objek sewa dan penyewa juga berhak menerima uang sewa atau imbalan sesuai dengan kesepakatan. Dalam sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan menggunakan akad *ijārah* yang terjadi antara pemilik *awangan* yang diwakili oleh pemerintah Dusun Keduran dengan penyewa *awangan* yakni warga Dusun Keduran yang memenangkan proses lelang sewa-menyewa *awangan*. Harga sewa *awangan* tergantung dalam proses tawar-menawar saat lelang dengan ketentuan warga yang menawar tertinggi, maka

¹ Suhwardi K. Lubis dan Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2014), 155-156.

warga tersebut yang berhak menyewa *awangan*. Sistem pembayaran sewa dilakukan dengan cara membayar DP sebesar 10% dari harga yang telah disepakati, pelunasan dilakukan pada bulan Juni atau selambat-lambatnya pada bulan Oktober.

Dalam akad *ijārah* tidak boleh saling merugikan antara pemberi sewa dengan penyewa dari manfaat serta jasa. Akad *ijārah* dapat dikatakan boleh atau sah ketika sudah memenuhi syarat dan rukun akad *ijārah*. Menurut jumhur ulama rukun *ijārah* ada empat, sebagai berikut:

a) Orang yang berakad (*Aqīd*)

Orang yang melakukan akad *ijārah* ialah *mu'jīr* (orang yang menyewakan atau memberikan upah) dan *musta'jīr* (orang yang menyewa atau menerima upah untuk melakukan sesuatu).² Pada praktik

sewa-menyewa *awangan* ini pihak *mu'jīr* atau orang yang menyewakan adalah pihak Dusun Keduran yang diwakili oleh kepala dusun, sedangkan pihak *musta'jīr* atau orang yang menyewa untuk *awangan* yang berukuran lebar 9 m dan panjang 1 km yaitu Pak Choiri, serta penyewa *awangan* dengan ukuran lebar 9 m dan panjang 500 m yakni Pak Ilhadi.

² Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Praktik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang- UIN Maliki Press, 2018), 53-54.

Dalam hal ini pihak atau orang yang berakad harus memenuhi beberapa syarat diantaranya berakal sehat, dewasa atau balig serta cakap hukum yang dapat membedakan baik dan buruk. Dalam praktiknya kedua pihak yang berakad telah berumur lebih dari 30 tahun serta dapat bertindak secara hukum serta dapat mempertanggung jawabkan semua perbuatannya.

b) *Ṣighāt*

Ṣighāt merupakan suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab merupakan penjelasan awal yang diungkapkan dari salah satu pihak yang sedang berakad sebagai gambaran keinginannya dalam melaksanakan akad, sedangkan kabul merupakan perkataan yang berasal dari salah satu pihak yang berakad, yang diucapkan setelah diucapkannya ijab. Pada praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran di lakukan secara tertulis dalam surat perjanjian sewa-menyewa *awangan* yang ditandatangani kedua pihak.

Ijab dan kabul dapat dikatakan sah harus memenuhi syarat sebagaimana berikut:

1) Orang yang mengucapkan ijab dan kabul telah balig dan berakal.

Seperti yang telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya terkait syarat orang yang berakad, bahwa pihak yang melakukan praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran telah balig dan berakal.

2) Ijab dan kabul dilakukan di tempat yang sama

Pada praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran akad sewa-menyewa dilakukan di tempat yang sama yakni berada di rumah Kepala Dusun Keduran secara tertulis. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 296 ayat (2) dijelaskan bahwa, akad *ijārah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/isyarat.³ Praktik akad perjanjian sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran dari segi *Ṣighāt* tidak melanggar hukum yang telah ditetapkan.

3) Adanya kerelaan dari pihak yang berakad

Kedua pihak yang melakukan akad tersebut harus benar-benar menyatakan kerelaannya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, harus berakal serta harus balig. Apabila salah satu pihak di antaranya melakukan akad dalam keadaan terpaksa maka akad *ijārah* tidak sah. Dalam praktiknya kedua belah pihak pada saat menandatangani surat perjanjian sewa-menyewa *awangan* tidak dalam keadaan terpaksa.

c. Upah (*Ūjrah*)

Ūjrah diberikan kepada pemberi sewa atau pemilik lahan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. *Ūjrah* pada praktik sewa-

³ Pasal 296 ayat (2), Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jakarta: Kencana. 2009.

menyewa ini untuk *awangan* yang disewa oleh Pak Chori dengan ukuran lebar 9 m dan panjang 1 km yaitu sebesar Rp. 20.000.000 sedangkan untuk *awangan* yang disewa oleh Pak Ilhadi dengan ukuran lebar 9 m dan panjang 1 km yaitu sebesar Rp. 5.100.000.

Dalam praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran *Ūjrah* atau uang sewa diberikan penyewa kepada pihak dusun sesuai dengan harga sewa yang telah disepakati bersama melalui proses lelang dan harus dibayar sebesar 10% terlebih dahulu pada saat transaksi sewa-menyewa serta dilunasi di bulan Juni atau selambat-lambatnya pada bulan Oktober.

Terkait pembayaran dengan sistem DP dalam hukum Islam diperbolehkan. Hal tersebut berdasarkan KHES Pasal 307 ayat (2), jasa *ijārah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.⁴

d. Manfaat

Manfaat merupakan sesuatu dari objek sewa atau suatu pekerjaan yang dikerjakan. Manfaat ini harus diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak supaya tidak menjadi sebab perselisihan dikemudian hari antara kedua belah pihak. Adapun hal-hal yang berhubungan dengan

⁴ Pasal 307 ayat (2), Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jakarta: Kencana. 2009.

objek *ijārah* diantaranya, objek *ijārah* harus sesuatu yang diperbolehkan oleh syarak dan diketahui manfaatnya dengan jelas, apabila manfaat objek tidak diketahui secara jelas maka *ijārah* tidak sah, objek *ijārah* dapat digunakan serta diserahkan secara langsung, dan objek *ijārah* dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diijinkan untuk disewakan kembali.

Dalam praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran, objeknya yakni *awangan* yang dapat dimanfaatkan untuk diambil ikannya ataupun dapat disewakan kembali kepada orang lain. Namun, dalam hal pemanfaatan dari kedua *awangan* ini terdapat sedikit perbedaan. *Awangan* yang disewa oleh Pak Choiri hanya boleh dimanfaatkan dengan cara diambil ikan-ikan liar hasil luapan tambak pada saat banjir dengan cara dijaring, dijala ataupun menggunakan jebakan ikan. Pak Choiri juga diperbolehkan untuk menyewakan kembali *awangan* tersebut kepada orang lain dengan harga yang dikehendakinya, dalam praktiknya Pak Choiri memanfaatkan *awangan* tersebut dengan cara disewakan kembali kepada orang lain dengan harga yang pasti mendapat keuntungan, dengan alasan untuk menambah perekonomian keluarga.

Awangan yang disewa oleh Pak Ilhadi dengan ukuran panjang 9 m dan lebar 500 m, dapat dimanfaatkan selain untuk pengambilan ikan, disewakan kembali kepada orang lain, Pak Ilhadi juga diperbolehkan

untuk membuka pemancingan umum berbayar seharga Rp. 20.000 selama 1 hari untuk 1 orang pemancing. Pak Ilhadi diperbolehkan memanfaatkan *awangan* dengan cara pemancingan umum karena letak *awangan* yang disewa berada di pinggir jalan dusun sehingga tidak dapat merusak persawahan warga. Sedangkan *awangan* yang disewa Pak Choiri berada di tengah wilayah sawah warga sehingga ketika dibuka untuk pemancingan umum dikhawatirkan akan merusak sawah warga.

Penyewa juga diperbolehkan untuk mengisi benih ikan dalam *awangan* sehingga keuntungan yang didapatkan akan lebih banyak. Namun, dalam praktiknya penyewa tidak melakukan pengisian benih ikan dan hanya mengandalkan ikan-ikan liar (ikan hasil luapan tambak pada saat banjir) dengan alasan sebab pada saat musim penghujan pembatas tambak akan terendam banjir sehingga secara otomatis akan membuat *awangan* terisi ikan dengan jumlah yang cukup banyak.

Berdasarkan pemaparan di atas maka, dapat diketahui dengan jelas bahwa *awangan* yang menjadi objek sewa-menyewa dapat dimanfaatkan untuk diambil ikannya, baik ikan-ikan liar hasil luapan tambak ketika banjir ataupun ikan yang diisi oleh penyewa sendiri, dapat disewakan kembali kepada orang lain dan untuk Pak Ilhadi dapat dibuka untuk pemancingan umum berbayar.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan pada bab sebelumnya terkait “Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-menyewa *Awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan”, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran ini terjadi pada setiap tahun yang didahului dengan proses lelang untuk menentukan penyewanya. Objek dari praktik sewa-menyewa ini ialah *awangan* yang merupakan aset desa yang dikelola oleh dusun berupa sungai kecil yang dapat dimanfaatkan untuk budidaya ikan liar dengan cara memanen atau mengambil ikan liar tersebut ataupun dengan memanfaatkan ikan yang ada di dalam *awangan* untuk dipancingkan. Proses lelang yang diterapkan merupakan lelang dengan sistem terbuka dengan cara penawaran langsung secara lisan. Pemenang lelang ialah peserta lelang yang menawar harga sewa tertinggi disbanding peserta lelang lainnya. Setelah dinyatakan sebagai pemenang lelang maka warga tersebut harus melakukan pembayaran sebesar 10% dari harga yang telah disepakati sebelumnya, kemudian harus melakukan pelunasan pada bulan Juni atau selambat-lambatnya bulan Oktober. Apabila penyewa tidak dapat melakukan pelunasan sesuai jangka waktu yang telah

disepakati maka akan mendapat sanksi berupa tidak diperbolehkan mengikuti proses lelang tahun berikutnya hingga dapat melunasinya.

2. Menurut hukum Islam praktik sewa-menyewa *awangan* di Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan berdasarkan teori *ijārah*, telah sesuai dengan hukum Islam karena telah terpenuhinya rukun dan syarat akad *ijārah*.

B. Saran

1. Dalam melakukan praktik sewa-menyewa *awangan* alangkah lebih baik pihak pemerintah Dusun Keduran selaku pemilik *awangan* atau pemberi sewa untuk melakukan pencatatan dalam setiap proses sewa-menyewa *awangan*. Hasil catatan tersebut dapat digunakan sebagai arsip dusun dan sebagai antisipasi apabila ada perselisihan di kemudian hari. Selain itu pemerintah dusun diharapkan dapat menambahkan poin terkait manfaat dari *awangan* dan jangka waktu sewa dalam surat perjanjian sewa-menyewa *awangan*.
2. Bagi penyewa disarankan, memperhatikan syarat dan ketentuan sewa dalam melakukan sewa-menyewa untuk menghindari kerugian dikemudian hari akibat transaksi sewa-menyewa *awangan*. Serta tetap melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati bersama agar

mendapatkan hak-haknya dan tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Zuchri. *Metode Penelitian Kualitatif*. Makasar: CV. Syakir Media Press. 2021.
- Akhwan. (Kepala Desa Laladan Kabupaten Lamongan). *Wawancara*. Lamongan. 09 Januari 2023.
- Al Hadi, Abu Azam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada. 2017.
- Ash-Shan'ani, Muhammad bin Ismail Al-Amir. *Subul As-Salam Syarah Bulughul Maram Jilid 2*. Terj, Muhammad Isn'an, Ali Fauzan dan Darwis. Jakarta: Darus Sunnah Press. 2015.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*. Terj, Abdul Hayyie al-Kattani. Jakarta: Gema Insani Press. 2011.
- BPS Kabupaten Lamongan. *Kecamatan Deket Dalam Angka 2019*. Lamongan: BPS Kabupaten Lamongan, Pdf, 2019.
- BPS Kabupaten Lamongan. *Kecamatan Deket Dalam Angka 2022*. Lamongan: BPS Kabupaten Lamongan, Pdf, 2022.
- Choiri. (Penyewa Awangan). *Wawancara*. Lamongan. 10 Januari 2023.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: PT. Sygma Examedia Arkanleema. 2009.
- Hadi, Sri Utami Ismi. *Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Stand Pasar Di Desa Pangean Maduran Lamongan*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. 2018.
- Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*. Malang: UIN-Maliki Press. 2018
- Ilhadi. (Penyewa Awangan). *Wawancara*. Lamongan. 10 Januari 2023.
- Jazil, Saiful. *Fiqh Mu'amalah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2014.

- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jakarta: Kencana. 2009.
- Mustofa, Imam. *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2016.
- Nurfaida, Afifa Putri. *Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Tanah Milik Pribadi Di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. 2022.
- Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 3 Tahun 2015 tentang Desa.
- Rahmadi. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Banjarmasin: Antasari Press. 2011.
- Romadlon, Nurul Wahid. *Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulanan Malik Ibrahim Malang. 2013.
- Rohidin. *Pengantar Hukum Islam (Dari Semenanjung Arabia Sampai Indonesia)*. Bantul: Lintang Rasi Aksara Books. 2016.
- Rohman, Nur. *Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa-menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. 2018.
- Romdlon, M., Muh, Sholihuddin, Suqiyah Musafa'ah, dan Fatikul Himami. *Hukum Ekonomi Dan Bisnis Islam I (struktur Akad Tijary dalam Hukum Islam)*. Surabaya: IAIN SA Press. 2013.
- Sabiq, Sayid. *Fikih Sunnah 5 Terjemah*. Terj, Masrukhin dan Khairul Amrul Harahap. Jakarta: Cakrawala Publishing. 2008.
- Saputra, Agung Resky. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (Studi Kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)*. Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. 2020.
- Sarto. (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan). *Wawancara*. Lamongan. 13 November 2022.
- Sarto. (Kepala Dusun Keduran Desa Laladan Kabupaten Lamongan). *Wawancara*. Lamongan. 10 Januari 2023.
- Sodik, M. Ali dan Sandu Siyoto. *Dasar Metode Penelitian*. Sleman: Literasi Media Publishing. 2015.

- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2001.
- Tamwif, Irfan. *Metode Penelitian*. Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press. 2015.
- Tista, Adwin. *Perkembangan Sistem Lelang Di Indonesia*. Al' Adl, Vol. V, No. 10. 2013.
- Ubaidillah, M. Hasan. *Membedah Kearifan Sistem Ekonomi Islam (Konstruksi Sistem Ekonomi yang Adil dan Beradab)*. Jurnal Maliya, Vol. 02, No, 02, 2012.
- Wadji, Farid dan Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. 2014.
- Yazid, Muhammad. *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*. Surabaya: IMTIYAZ. 2017.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A