

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA  
DENGAN SISTEM TEBASAN  
(Studi Kasus Di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan  
Kabupaten Gresik)**

**SKRIPSI**

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

Oleh:

**Noeris Elva Elvira  
NIM. C02206038**

|                                                  |                                                      |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>PERPUSTAKAAN</b><br>IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA |                                                      |
| No. KLAS<br>S - 2010<br>M<br>122                 | No. REG : S - 2010/M/122<br>ASAL BUKU :<br>TANGGAL : |

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

**SURABAYA**

GADJAHBELANG  
8439407-5953789

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Noeris Elva Elvira

Nim : C02206038

Jurusan/ Program Studi : Muamalah

Fakultas : Syari'ah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Surabaya, Agustus 2010

Yang Membuat Pernyataan

Tanda Tangan

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular postage stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '6000', 'Tgk', and 'METE TEMPEL'.

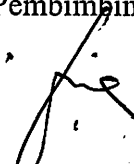
Noeris Elva Elvira

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis Noeris Elva Elvira ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

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

Surabaya, 20 juli 2010  
Pembimbing



Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag  
NIP. 195201211981021002

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Noeris Elva Elvira ini telah dipertahankan di depan Sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel pada hari Rabu, tanggal 01 September 2010, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana Strata Satu dalam Ilmu Syari'ah.

### Majelis Munaqasah Skripsi:

Ketua,

**Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag**  
**Nip. 195005201982031002**

Sekretaris,

**M. Hasan Ubaidillah, SHi, M.Si**  
**Nip.197911052007011019**

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

Penguji I

**Drs. Miftahul Arifin**  
**Nip.194607191966071001**

Penguji II

**Yayan Suryana, M.Ag**  
**Nip.197010131998031008**

Pembimbing

**Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag**  
**Nip. 195005201982031002**

Surabaya, 01 September 2010

Mengesahkan,  
Fakultas Syari'ah  
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel  
Dekan,



**Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag**  
**Nip. 195005201982031002**

## ABSTRAK

Skripsi ini adalah penelitian lapangan tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan (Studi Kasus Di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik)”. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan mengenai bagaimana praktek sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik.

Data penelitian ini di dapat dari kelurahan Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik dengan menghususkan pada tambak yang disewakan menggunakan sistem tebasan, yang menjadi obyek penelitian. Melalui tanya jawab secara langsung dengan pihak yang menyewakan (panitia lelang dan kepala desa), pihak penyewa (pemenang lelang), dan masyarakat Desa Tebaloan yang ada kaitannya dengan proses sewa menyewa dengan sistem tebasan (interview) dan telaah dokumen tentang sewa menyewa dengan sistem tebasan (dokumenter), yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis yaitu menggambarkan atau menguraikan sesuatu hal menurut apa adanya tentang sewa menyewa dengan sistem tebasan, yang disertai dengan analisis kemudian diambil kesimpulan, dan dengan pola pikir deduktif yaitu menggambarkan secara umum tentang konsep sewa menyewa dalam islam dikaitkan dengan kenyataan-kenyataan yang terjadi di lapangan secara khusus, kemudian diambil suatu kesimpulan.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa praktek sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik adalah sewa menyewa tambak yang ada ikannya, yang bertujuan untuk mendapatkan harga sewa yang lebih tinggi dari harga sewa biasanya.

Kesimpulan dari analisis adalah bahwa Praktek sewa menyewa di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik adalah sewa menyewa tambak, dimana tambak telah diisi ikan terlebih dahulu oleh pihak yang menyewakan (*muajjir*) yang nantinya ikan tersebut akan menjadi milik pihak penyewa (*musta'jir*), hal ini dilakukan karena sewa menyewa ini menggunakan sistem tebasan, dan ikan yang berada di dalam tambak tersebut merupakan bagian dari objeknya, sehingga nilai sewa tambak tersebut juga memperhitungkan harga ikan yang ada di dalamnya. Menurut hukum Islam, sewa menyewa dengan sistem tebasan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tebaloan yaitu tidak terjadi penyimpangan dalam perspektif hukum Islam dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum formal.

Adapun saran yang bisa diberikan adalah tambak yang dibuat model sewa menyewa dengan menggunakan sistem tebasan sebaiknya bukan hanya tambak kulon dan tambak dam saja, akan tetapi tambak desa yang lainnya juga dibuat model seperti itu, agar pendapatan Desa Tebaloan bisa semakin meningkat. Sebaiknya lelang dilakukan tidak dengan sampulan, agar semua peserta lelang bisa mengetahui berapa harga yang ditawarkan oleh peserta lelang yang satu dengan peserta lelang yang lain, agar harga sewa bisa menjadi semakin tinggi.

## DAFTAR ISI

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>SAMPUL DALAM.....</b>            | <b>i</b>   |
| <b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b> | <b>ii</b>  |
| <b>PENGESAHAN.....</b>              | <b>iii</b> |
| <b>ABSTRAK .....</b>                | <b>iv</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>          | <b>v</b>   |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>              | <b>vii</b> |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>           | <b>x</b>   |
| <b>DAFTAR TRANSLITERASI .....</b>   | <b>xi</b>  |
| <b>BAB I : PENDAHULUAN .....</b>    | <b>1</b>   |
| A. Latar Belakang.....              | 1          |
| B. Identifikasi Masalah.....        | 8          |
| C. Batasan Masalah .....            | 8          |
| D. Rumusan Masalah.....             | 9          |
| E. Tujuan Penelitian .....          | 9          |
| F. Kajian Pustaka .....             | 9          |
| G. Kegunaan Hasil Penelitian.....   | 11         |
| H. Definisi Operasional .....       | 12         |
| I. Metode Penelitian .....          | 13         |
| J. Sistematika Pembahasan.....      | 16         |

## **BAB II : KONSEP SEWA MENYEWA DAN JUAL BELI DALAM ISLAM..... 18**

### **A. Konsep Sewa Menyewa Dalam Islam ..... 18**

1. Pengertian Sewa Menyewa..... 18

2. Dasar hukum sewa menyewa .....20

3. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa.....23

27 4. Bentuk *Ijārah* .....30

5. Berakhirnya Akad *Ijārah* Dan Pengembalian Barang.....34

### **B. Konsep Jual Beli Dalam Islam.....36**

1. Pengertian Jual Beli.....36

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id  
2. Dasar Hukum Jual Beli .....37

3. Rukun Dan Syarat Jual Beli .....39

4. Macam-Macam Jual Beli.....44

## **BAB III : PERAKTEK PELAKSANAAN SEWA MENYEWA DENGAN SISTEM TEBASAN DI DESA TEBALAN ..... 46**

### **A. Gambaran Umum Tentang Daerah Penelitian .....46**

1. Keadaan geografis.....46

27 2. Kependudukan Dan Keadaan Sosial Ekonomi .....50

### **B. Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan.....57**

1. Cara menghubungi calon penyewa.....60

2. Prosedur Lelang.....63

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. Cara Penawaran dan Pembayaran Harga Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan ..... | 65 |
| 4. Cara Melakukan Transaksi (Ijab Qabul) .....                                  | 68 |
| 5. Cara Mengembalikan Barang Sewa .....                                         | 69 |

#### **BAB IV : ANALISIS TERHADAP SEWA MENYEWA DENGAN SISTEM TEBASAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM..... 71**

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan..... | 71 |
| 1. Barang Yang Disewakan .....                                                   | 71 |
| 2. Proses Tawar Menawar.....                                                     | 75 |
| 3. Ijab Qabul .....                                                              | 76 |
| 4. Cara Pembayaran .....                                                         | 78 |
| 5. Cara Pengembalian Barang.....                                                 | 79 |

#### **BAB V : PENUTUP .....81**

|                     |    |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan ..... | 81 |
| B. Saran-saran..... | 82 |

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

### Tabel

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 1. Luas Wilayah Dan Penggunaannya.....            | 46 |
| 2. Susunan Organisasi.....                        | 49 |
| 3. Kependudukan.....                              | 50 |
| 4. Jumlah Penduduk Dari Segi Kewarganegaraan..... | 51 |
| 5. Mata Pencaharian Penduduk Desa.....            | 52 |
| 6. Jumlah Penduduk Berdasarkan Pendidikan.....    | 53 |
| 7. Jumlah Tempat Pendidikan.....                  | 54 |
| 8. Jumlah Penduduk Dari Segi Keagamaan.....       | 56 |
| 9. Data Tentang Peribadatan.....                  | 56 |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar belakang

Allah SWT menciptakan manusia dengan suatu sifat saling membutuhkan antara satu dengan yang lainnya, sehingga manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa adanya bantuan dari orang lain. Sudah menjadi ketentuan Allah SWT bahwa manusia tidak mungkin mampu memenuhi kebutuhan mereka sendiri, oleh karena itu Allah memberikan inspirasi (ilham) kepada manusia untuk mengadakan penukaran dalam bidang muamalah baik dalam bidang jual beli, sewa menyewa, maupun kegiatan muamalah lainnya. Sehingga hidup manusia dapat berdiri dengan lurus dan mekanisasi hidup ini berjalan dengan baik dan produktif.<sup>1</sup> Untuk itu dibutuhkan kerja sama antar sesama manusia dengan jalan saling tolong menolong dalam hal kebaikan dan kebajikan. Seperti dalam firman Allah Q.S. Al-Maidah ayat 2.<sup>2</sup>

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

*“....Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran, dan bertaqwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.*

---

<sup>1</sup> Muhammad Yusuf Qardlawi, *Halal dan Haram Dalam Islam*, alih bahasa Mu'ammal Hamidy, (tp.: PT Bina Ilmu, 1993), 348.

<sup>2</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 107.



Pada dasarnya segala sesuatu di alam semesta ini, baik yang ada di bumi maupun di langit semuanya adalah milik Allah. Dan sebagai khalifah di dunia, manusia harus memanfaatkan apa yang telah diberikan oleh Allah SWT kepada mereka dengan melalui ilmu pengetahuan dan kemahiran yang diberikan oleh Allah kepada manusia. Sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Al-Mulk ayat 15.<sup>3</sup>

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ

*“Dialah yang menjadikan bumi itu mudah bagi kamu, Maka berjalanlah di segala penjurunya dan makanlah sebahagian dari rezeki-Nya. dan hanya kepada-Nya-lah kamu (kembali setelah) dibangkitkan”.*

Desa Tebaloan adalah desa yang sebagian besar wilayahnya berupa tanah pertambakan, sehingga sebagian dari penduduk Desa Tebaloan bermata pencaharian sebagai petani tambak. Dalam usaha untuk meningkatkan kehidupan ekonomi, masyarakat Desa Tebaloan mempunyai cara agar kesejahteraan hidup mereka menjadi lebih baik dengan jalan bermuamalah dibidang sewa menyewa tambak.

Sewa menyewa tambak yang selama ini terjadi di Desa Tebaloan bukan hanya sewa menyewa tambak secara kosong (tidak ada ikan di dalam tambak), akan tetapi ada juga sewa menyewa tambak yang terdapat ikan di dalamnya, yang oleh masyarakat Desa Tebaloan disebut dengan istilah sewa menyewa dengan sistem tebasan. Maksud dari sewa menyewa dengan sistem tebasan yaitu

---

<sup>3</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 1148.

sebelum tambak disewakan, tambak telah ditaburi ikan terlebih dahulu oleh pihak *muajjir* yang nantinya ikan itu akan menjadi milik (dipanen) *musta'jir*. Tambak yang disewakan dengan menggunakan model ini adalah tambak kas desa, yaitu tambak kulon dan tambak dam dengan luas masing-masing : tambak kulon 2,75 Ha dan tambak dam 2,26 Ha. Karena tambak yang disewakan adalah tanah kas milik desa, maka yang dimaksud *muajjir* disini adalah pihak desa dan *musta'jir* adalah masyarakat desa tebalolan yang menyewa salah satu atau kedua tambak kas desa tersebut.

Sebelum tambak disewakan, ikan yang telah ditabur dipelihara oleh *muajjir* selama dua bulan, kemudian tambak disewakan dengan sistem tebasan. Setelah akad berlangsung dan terjadi kesepakatan antara *muajjir* dan *musta'jir*, maka secara otomatis tambak beserta ikan yang berada di dalamnya telah beralih menjadi hak *musta'jir* begitu pula dengan pemeliharaannya.

Di dalam praktek sewa menyewa dengan sistem tebasan, panen ikan oleh *musta'jir* hanya berlaku satu kali panen ikan yang telah ditabur oleh *muajjir*, karena setelah panen pertama selesai *musta'jir* membudi dayakan ikan lagi di dalam tambak yang disewa dengan modal sendiri (benih dan pemeliharaan ikan dari awal hingga akhir dilakukan oleh *musta'jir*). Sewa menyewa dengan sistem tebasan dilakukan agar mendapatkan harga sewa yang tinggi karena jika disewakan secara kosong, maka harganya akan biasa-biasa saja. Disamping

untuk mendapatkan harga yang tinggi, sewa menyewa dengan sistem tebasan dilakukan dengan tujuan untuk :<sup>4</sup>

1. Untuk menunjang biaya yang dibebankan demi tercapainya program yang direncanakan.
2. Untuk memudahkan pengawasan baik internal maupun eksternal
3. Untuk menjaga kondisi lingkungan tetap terjaga dengan baik

Proses sewa menyewa dengan sistem tebasan dilakukan melalui pelelangan. Pelelangan ini dilakukan di balai desa tebalonan, dengan dihadiri para peserta lelang dan juga tokoh masyarakat yang telah diberi undangan oleh panitia lelang. Disamping menyebarkan undangan, panitia lelang juga memberikan pengumuman kepada masyarakat yang ditempel di tempat-tempat umum.

Gambaran riil sewa menyewa tambak dengan sistem tebasan adalah seperti yang dilakukan oleh Bapak Alimin. Beliau adalah salah satu petani tambak yang berminat untuk mengikuti sewa menyewa tambak dengan sistem tebasan. Adapun proses dari sewa tersebut adalah :<sup>5</sup>

1. Bapak Alimin mengikuti pelelangan tambak yang diadakan oleh panitia dan menjadi pemenang.
2. Setelah bapak Alimin dinyatakan sebagai pemenang lelang, beliau diwajibkan membayar done payment (DP) sebesar 10% dari harga sewa

---

<sup>4</sup> Noersyamsi Albiy, *wawancara*, Gresik, 13 Maret 2010.

<sup>5</sup> Alimin, *wawancara*, Gresik, 27 Maret 2010.

yang beliau tawarkan, kemudian sisanya dibayar pada waktu panen pertama.

3. Setelah pembayaran DP selesai, maka hak tambak dan ikan telah beralih menjadi milik bapak Alimin.

Dalam sewa tambak dengan sistem tebasan ini jangka waktu yang diberikan adalah delapan bulan dimulai dari pelelangan. Dalam jangka waktu tersebut, pada bulan akhir masa sewa, penyewa diberikan kebijakan oleh desa untuk memanfaatkan lahan tambak sampai akhir bulan.<sup>6</sup> Kebijakan ini tidak melalui akad tertulis tapi secara lisan diucapkan oleh pihak desa kepada penyewa.

Sewa menyewa dengan sistem tebasan ini menjadikan pemasukan uang kas desa tebalan menjadi semakin meningkat, sehingga pembangunan desa bisa terus berjalan. Sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat desa Tebalan menarik untuk dikaji karena memperlihatkan kesenjangan dengan teori sewa menyewa dalam hukum Islam yang seharusnya menjadi acuan.

Dalam hukum Islam, sewa menyewa disebut dengan istilah *ijārah*. *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Muchid, *wawancara*, Gresik, 27 Maret 2010.

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, Cet.I, 2001), 117.

Di dalam *ijārah* terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang berakad, rukun dan syarat ijarah tersebut antara lain :

### 1. Rukun *ijārah*

- a. Adanya *muajjir* dan *musta'jir*, dalam kasus ini *muajjir* adalah pihak desa dan *musta'jir* adalah bapak Alimin.
- b. Adanya *shighat* ijab qabul antara pihak desa dengan bapak Alimin.
- c. Adanya upah atau ongkos sewa, upah sewa menyewa dengan sistem tebasan yaitu dengan membayar DP 10% dan sisanya dibayar pada waktu panen pertama.
- d. Adanya obyek sewa, dalam kasus ini obyek sewanya adalah tambak yang telah berisi ikan.

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

### 2. Syarat *ijārah*

- a. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah*.
- b. *Ma'qud alaih* bermanfaat dengan jelas.
- c. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'ajjir* maupun dari *musta'jir*.
- d. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijārah* mestinya berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.

- e. Dapat diserahkannya sesuatu yang disewakan berikut kegunaan(manfaat).<sup>8</sup>

Sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan termasuk dalam sewa menyewa tanah dengan segala tanaman yang tumbuh di atasnya. Menurut Imam Syafi'i dan Maliki, sewa menyewa tersebut tidak diperbolehkan karena ikan merupakan materi bukan manfaat. Sedangkan menurut Imam Ahmad dan pengikut Imam Abu Hanifah, sewa menyewa tersebut diperbolehkan karena penyewaan tanah pada dasarnya adalah penyewaan suatu manfaat yang tertentu dengan sesuatu yang tertentu pula. Karenanya, hal ini dibolehkan dengan mengqiyaskan kepada penyewaan semua manfaat.<sup>9</sup>

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

Baik dikaitkan antara pendapat Imam Syafi'i dan Maliki yang tidak memperbolehkan sewa menyewa seperti itu maupun dikaitkan dengan pendapat Imam Ahmad dan pengikut Imam Abu Hanifah yang memperbolehkannya, fakta mengenai sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tebaloan yang menyewakan tambak yang telah berisi ikan memperlihatkan dengan jelas adanya kesenjangan antara teori dan praktek sewa menyewa dalam Islam. Apa yang secara lahir diperlihatkan fakta di atas penting dikaji dan diklarifikasi lebih lanjut karena masih belum ada kepastian hukum dalam praktek transaksi tersebut. oleh karena itu penulis merasa perlu untuk mengadakan penelitian

---

<sup>8</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet.II, 1997), 35.

<sup>9</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* 3, terjemah Imam Ghazali Said, Ahmad Zaidun, (Semarang: Asy-Syifa', tt.), 197.

terhadap praktek sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebalan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik.

## **B. Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang di atas dapat diketahui bahwa masalah pokok yang dikemukakan latar belakang di atas adalah sebagai berikut :

1. Kehidupan ekonomi masyarakat Desa Tebalan Kecamatan Duduk Sampeyan Kecamatan Gresik.
2. Praktek sewa menyewa tambak secara kosong
3. Praktek sewa menyewa tambak yang telah berisi ikan
4. Resiko kerugian bagi *muajjir* dan *musta'jir*
5. Berakhirnya masa sewa menyewa dengan sistem tebasan
6. Perspektif hukum Islam terhadap sewa menyewa dengan sistem tebasan.

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

## **C. Batasan Masalah**

Agar lebih terarah dan pembahasan penelitian ini tidak melebar, maka diperlukan adanya pembatasan masalah, masalah ini dibatasi pada :

1. Praktek sewa menyewa tambak yang telah berisi ikan
2. Perspektif hukum Islam terhadap sewa menyewa dengan sistem tebasan.

#### **D. Rumusan Masalah**

Dari batasan masalah di atas dan untuk memberikan arah yang jelas, maka penulis dapat merumuskan masalah ini dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan kecamatan Duduk Sampeyan kabupaten Gresik?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan kecamatan Duduk Sampeyan kabupaten Gresik?

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

#### **E. Tujuan Penelitian**

Dengan permasalahan yang diangkat dalam karya ilmiah ini, penulis bermaksud untuk:

1. Untuk mengetahui deskripsi tentang *ijārah* dengan sistem tebasan.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap *ijārah* dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan kecamatan Duduk Sampeyan kabupaten Gresik.

#### **F. Kajian Pustaka**

Kajian pustaka merupakan deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang diteliti,

sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.<sup>10</sup>

Setelah menelusuri kajian pustaka, penulis belum menemukan penelitian atau tulisan yang secara spesifik mengkaji “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan (Studi Kasus Di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik)”. Namun penulis pernah membaca skripsi tentang tebasan yang telah diteliti oleh mahasiswa IAIN Sunan Ampel Surabaya, yaitu:

Dalam skripsi yang ditulis oleh Miftahul Ainayah dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tebasan Ikan Bandeng Di Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo” yang menjelaskan tentang jual beli ikan bandeng dengan sistem tebasan. Dengan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana diskripsi tentang praktek pelaksanaan jual beli tebasan ikan bandeng pada tahun 1990 di Kedung Peluk?
2. Apakah dalam pelaksanaan jual beli tebasan ikan bandeng tersebut terdapat penyimpangan dalam norma-norma jual beli menurut Islam atau tidak?

Kesimpulannya, bahwa jual beli tebasan ikan bandeng tersebut pada prinsipnya tidak didapati unsur garar karena dalam pengolahannya dilakukan oleh orang yang sudah profesional yang mencakup dalam penaksiran isi tambak

---

<sup>10</sup> *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel Surabaya, Cet.II, 2010, 9.*

dan mengetahui seluk beluk kehidupan ikan. Ulama' sepakat bahwa jual beli ini diperbolehkan karena penangkapan ikan bandeng tersebut tidak mengalami kesulitan.

Dalam skripsi ini, penulis membahas tentang **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan (Studi Kasus Di Desa Tebalan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik)”**. Maka pembahasannya jelas berbeda, begitupun prakteknya berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis.

#### **G. Kegunaan Hasil Penelitian**

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

Dari permasalahan di atas, penelitian dan penulisan ini diharapkan mempunyai nilai tambah dan manfaat baik untuk penulis maupun pembaca, antara lain:

- a. Untuk bahan pertimbangan dan pengkajian agar dapat dijadikan sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai hipotesa bagi penelitian berikutnya yang mempunyai relevansi dengan penelitian skripsi ini dalam rangka menerapkan hukum Islam yang sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhannya.
- b. Dijadikan sebagai bahan informasi awal, guna mengetahui lebih lanjut tentang *ijārah* dengan menggunakan sistem tebasan.

- c. Sebagai sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum Islam pada khususnya.

## H. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu definisi yang diberikan kepada suatu variabel atau konstruk dengan cara memberikan arti.<sup>11</sup> Sebagai gambaran di dalam memahami pembahasan, maka perlu sekali adanya pendefinisian terhadap judul yang bersifat operasional dalam tulisan skripsi ini, agar mudah dipahami secara jelas tentang arah dan tujuannya.

Adapun judul skripsi ini adalah **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan (studi kasus di Desa Tebaloan kecamatan Duduk Sampeyan kabupaten Gresik)”**.

Dan untuk mempermudah pemahaman terhadap isi bahasan serta menghindari kesalahan dalam memahami skripsi ini, maka perlu dijelaskan inti atau maksud dari kata yang terdapat dalam judul tersebut, yaitu:

**Sewa menyewa** : Akad atas pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, Cet.III, 1988), 152.

<sup>12</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, Cet.I, 2001), 117.

- Tebasan** : Proses pembelian ikan yang masih berada di dalam tambak secara keseluruhan.
- Hukum Islam** : Peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits, serta pendapat para Ulama' fiqh empat madzhab (Maliki, Hanafi, Syafi'i, Hambali).

## **I. Metode Penelitian.**

### **1. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik dengan mengkhususkan pada tambak yang disewakan dengan model tebasan

### **2. Subyek Penelitian**

Yang menjadi subyek penelitian adalah:

- a. Pihak penyewa
- b. Pihak yang menyewakan

### **3. Sumber Data**

Data yang diperlukan dalam penelitian ini bersumber dari lapangan dan literatur yang meliputi:

**a. Sumber data primer**

Yaitu data yang diperoleh dengan melakukan wawancara secara langsung dengan subyek yang ada kaitannya dengan sewa menyewa dengan sistem tebasan.

**b. Sumber data skunder**

Yaitu sumber pendukung dan pelengkap yang diambil dari beberapa bahan pustaka yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yaitu:

a) *Fiqih Muamalah*

b) *Fiqih Muamalah Kontekstual*

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

c) Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*

d) *Hukum Perjanjian Dalam Islam*

e) *Bank Syari'ah*

f) *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam, (Fiqih Muamalat)*

g) *Pengantar Fiqih Muamalah*

h) Dan lain-lain.

**4. Data Yang Dikumpulkan**

Data yang berhasil dihimpun penulis adalah sebagai berikut:

a. Data tentang subyek sewa menyewa

b. Data tentang prosedur lelang

c. Data tentang penawaran dan pembayaran harga sewa menyewa

**d. Data tentang prosedur transaksi (ijab qabul)**

- Cara melakukan ijab qabul
- Tempat melakukan ijab qabul
- Bukti dalam perikatan

**e. Data tentang berakhirnya masa sewa**

- Berakhirnya masa sewa
- Pengembalian barang

**5. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data yang sesuai dengan pokok permasalahan,

penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data. Teknik-teknik yang dipakai dalam pengumpulan data adalah:

**a. Wawancara**

Wawancara ini ditujukan kepada subyek penelitian yang ada kaitannya dengan sewa menyewa dengan sistem tebasan.

**b. Dokumenter**

Yaitu peneliti akan mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, dokumen (transkrip), dan sumber data lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.

**6. Teknik Analisis Data**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan terhadap *ijārah* dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan.

Dalam pembahasan ini, penulis menggunakan metode deskriptif analisis dengan pola pemikiran deduktif.

**a. Deskriptif Analisis**

Menggambarakan atau menguraikan sesuatu hal menurut apa adanya tentang *ijārah* dengan sistem tebasan, yang disertai dengan analisis kemudian diambil kesimpulan.

**b. Pola Pikir Deduktif**

Pada analisis penelitian ini, yang dimaksud dengan pola pikir deduktif yaitu dengan menggambarkan secara umum tentang konsep sewa menyewa dalam Islam dikaitkan dengan kenyataan-kenyataan yang terjadi di lapangan secara khusus, kemudian diambil suatu kesimpulan.

## **J. Sistematika Pembahasan**

Untuk menjadikan penelitian ini lebih terarah, diperlukan adanya sistematika pembahasan, untuk lebih jelasnya diuraikan sebagai berikut:

Bab pertama merupakan uraian tentang pendahuluan, yang berfungsi sebagai pengantar dalam memahami pembahasan Bab berikutnya. Bab ini terdiri dari sepuluh sub bab, yaitu: latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, sistematika pembahasan.

Bab kedua dalam bab ini diuraikan tentang konsep sewa menyewa dan jual beli dalam Islam, yang meliputi pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, bentuk sewa menyewa, macam-macam jual beli, serta berakhirnya akad *ijārah* dan pengembalian barang.

Bab ketiga menjelaskan tentang penyajian data yang berhasil dihimpun yang berisi tentang gambaran umum lokasi penelitian, dan praktek sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan.

Bab keempat merupakan analisis hasil penelitian yang meliputi tinjauan hukum Islam terhadap kegiatan sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik.

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

Bab kelima merupakan bab akhir yang meliputi kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### KONSEP SEWA MENYEWAWA DAN JUAL BELI DALAM ISLAM

#### A. Konsep Sewa Menyewa Dalam Islam

##### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bidang muamalah adalah sewa menyewa. Dalam bahasa Arab, sewa menyewa disebut dengan *ijārah* oleh karena itu dalam kitab-kitab fiqh, sewa menyewa dibahas dalam bab *ijārah*. Meskipun kitab-kitab fiqh menerjemahkan *ijārah* dengan sewa menyewa, bukan berarti hal tersebut mempunyai makna yang sempit, yakni sewa menyewa suatu barang untuk diambil manfaatnya saja. Sebaliknya, *ijārah* disini mempunyai arti yang sangat luas, yaitu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual *ain* dari benda itu sendiri.<sup>13</sup>

Secara etimologi *ijārah* berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Selain itu Sayyid Sabiq mengartikan *ijārah* sebagai العوض (ganti), dari sebab itu

---

<sup>13</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet.II, 1997), 29.

الثواب (pahala) dinamai اجرة (upah).<sup>14</sup> Dari kedua definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa *ijārah* menurut bahasa yaitu pergantian atas jasa. Sedangkan secara terminologi, terdapat beberapa definisi *ijārah* menurut pendapat beberapa ulama'.<sup>15</sup>

a. Ulama' Hanafiyah.

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

*"Ijarah adalah suatu perjanjian yang mempunyai faedah, memiliki manfaat yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan ada imbalan pengganti".<sup>16</sup>*

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

b. Ulama' Asy-Syafi'iyah.

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

*"Ijarah adalah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, yang disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui".<sup>17</sup>*

c. Ulama' Malikiyah.

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

<sup>14</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 13, terjemah Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma'arif, Cet.I, 1987), 7.

<sup>15</sup> Abdur Rahman Al Jaziri, *Kitabul Fiqh 'Ala Madzahibil 'Arba'ah*, (Mesir: Al-Maktabah At-Tijariyyah Al-Kubra, tt.), 94-98.

<sup>16</sup> Abdur Rahman Al Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, 4, terjemah H. Moh. Zuhri, dkk., (Semarang: CV Asy Syifa', 1994), 166.

<sup>17</sup> Abdur Rahman Al Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, 4, 172.

***“Suatu perjanjian yang memberi faedah, memiliki manfaat sesuatu yang mubah pada masa yang diketahui dengan adanya upah”.*<sup>18</sup>**

**d. Ulama’ Hanabilah.**

**الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنَافَعَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ تُؤْخَذُ شَيْئًا فَشَيْئًا مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ**

***“Ijārah adalah perjanjian atas manfaat yang mubah, yang diketahui, yang diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang diketahui.”*<sup>19</sup>**

Meskipun berbeda-beda dalam mengemukakan pendapat tentang *ijārah*, namun semuanya mempunyai arti dan tujuan yang sama yaitu perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat-syarat tertentu.

**2. Dasar hukum sewa menyewa**

Hampir semua ulama’ fiqih sepakat bahwa *ijārah* disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak munyepakatinya, seperti *Abu Bakar Al Ahsam, Ismail Ibn Aliah, Hasan Al-Bashri, Al Qasani, Nahrawi*, dan *Ibn Kaisan* beralasan bahwa *ijārah* adalah jual beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan jual beli.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Abdur Rahman Al Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, 4, 170.

<sup>19</sup> Abdur Rahman Al Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, 4, 173.

<sup>20</sup> Rahmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, Cet.III, 2006),123.

Jumhur ulama' berpendapat bahwa *ijārah* di syariatkan berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijma'.

a. Al-Qur'an

Q.S Az-Zuhruf ayat 32.

أَمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُلَخِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.*<sup>21</sup>

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

Q.S. Al-Baqarah ayat 233.

....وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

*“.....Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”*<sup>22</sup>

Q.S. Ath- Thalaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَرَهُنَّ

*“.....Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya.....”*<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 978.

<sup>22</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 57.

<sup>23</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 1140.

## b. As-Sunnah

Hadits yang diceritakan oleh Handzalah bin Qais.<sup>24</sup>

عَنْ حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ : سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ، فَقَالَ: لَا بُدَّ بِهَا إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُوَجِّرُونَ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَا عَلَى الْمَادِيَّاتِ وَأَقْبَالِ الْحَدَاوِلِ وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ ، فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا، وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا، وَلَمْ يَكُنْ لِنَاسٍ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا، فَلِذَلِكَ زَجَرَ عَنْهُ، فَأَمَّا شَيْءٌ مَضْمُونٌ مَعْلُومٌ فَلَا بُدَّ بِهِ.

*“Handzhalah bin Qais RA menceritakan bahwa ia pernah bertanya kepada Rafi’ bin Khudaij mengenai menyewakan tanah dengan emas dan perak, lalu ia menjawab, “Tidak mengapa, karena manusia di zaman Rasulullah dengan apa yang tumbuh di jalur air, di hulu-hulu sungai, dan beragam tumbuh-tumbuhan. Ada yang itu hancur dan ini baik, dan yang ini baik dan yang itu hancur. Hanya begitulah sewa menyewa di zaman beliau, karena cara lain beliau larang. Tetapi, jika ada sesuatu yang dijamin, maka tidak mengapa.”<sup>25</sup>*

Hadits yang diceritakan oleh Saad

عَنْ سَعْدٍ قَالَ : كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَهَنَّا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ ، وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَ بِهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

*“Dari Saad ia berkata: kami biasa mempersewakan tanah dengan tanaman yang tumbuh di tepi-tepi sungai dan tanaman yang tumbuh dibawah air di tepinya, kemudian Rasulullah SAW melarang*

<sup>24</sup> Muhammad Abdul Aziz Al-Kholidi, *Sunan Abi Dawud*, 2, (Beirut: Dar Al-Kitab Al-Ilmiyah, tt.), 464-465.

<sup>25</sup> Kahar Masyhur, Terjemah *Bulughul Maram*, 1, Cet.I, 1992, 512.

*kami tentang itu, dan memerintahkan kami mempersewakannya dengan emas dan perak”<sup>26</sup>*

c. *Ijma’*

Ulama’ pada zaman sahabat telaah sepakat akan kebolehan (*jawaz*) akad *ijārah*, hal ini didasari pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terjadi suatu kewajiban untuk memperbolehkan akad *ijārah* atas manfaat atau jasa. Karena pada hakikatnya akad *ijārah* juga merupakan akad jual beli, namun dengan objek manfaat atau jasa.<sup>27</sup>

Mengenai disyariatkannya *ijārah*, semua umat bersepakat, tak seorang ulama’ pun yang membantah kesepakatan (*ijma’*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat. Akan tetapi hal ini tidak dianggap.<sup>28</sup>

### 3. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa

*Ijārah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam kehidupan manusia, yang merupakan salah satu sarana bagi manusia untuk saling tolong menolong dan meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Oleh karena itu setiap orang Islam yang bermuamalah dalam bidang sewa menyewa (*ijārah*), berkewajiban untuk mentaati seluruh aturan-aturan *ijārah* ketika

---

<sup>26</sup> Muhammad’ Abdul Aziz Al-Kholidi, *Sunan Abi Dawud*, 2, (Beirut: Dar Al-Kitab Al-Ilmiyah, tt.), 464.

<sup>27</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.I, 2008), 158.

<sup>28</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, 13, terjemah H. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma’arif, Cet.I, 1987), 11.

melaksanakan aktifitasnya. Aturan-aturan dalam *ijārah* di antaranya adalah syarat dan rukun, dengan demikian orang muslim yang melakukan kegiatan dalam bidang muamalah, hendaknya memperhatikan terlebih dahulu bagaimana dan apa saja rukun dan syarat *ijārah* agar tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan dalam transaksinya dan terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama.

a. Rukun *ijārah* terbagi atas:<sup>29</sup>

*Pertama. Muajir dan musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. Muajir adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.

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

*Kedua. Shighat* ijab qabul antara *muajir* dan *musta'jir*, ijab qabul sewa menyewa, misalnya: “aku sewakan tambak ini selama satu tahun dengan harga Rp 1000.000,-”. Sewa menyewa belum dikatakan sah apabila ijab qabul belum dilakukan, sebab ijab dan qabul menunjukkan kerelaan diantara kedua belah pihak.

*Ketiga. Upah* yang diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa maupun upah mengupah. Seperti dalam hadits Nabi:<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet.I, 2005), 117.

<sup>30</sup> Imam Abi Bakar Ahmad Bin Husain Bin Alia Al-Bihaqi, *Sunan Al-Kubra*, 6, (Beirut: Dar Al-Kitab Al-Ilmiyah, tt.), 198.

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْلَمْهُ أَجْرُهُ .

*“Barang siapa mengupah seseorang, maka hendaklah ia menjelaskan berapa jumlah upahnya”.*<sup>31</sup>

Hadits tersebut memberikan pemahaman tentang tata cara bagaimana kita melakukan akad *ijārah*, khususnya terkait dengan jumlah upah sewa yang akan dibayarkan. Penegasan upah sewa dalam kontrak merupakan sesuatu yang harus diketahui, hal ini untuk mencegah terjadinya perselisihan dikemudian hari. Kedua pihak yang bertransaksi harus menjelaskan hak dan kewajiban diantara keduanya untuk menghindari adanya perselisihan dan untuk memperjelas akad.<sup>32</sup>

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

***Kempat.*** Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah. Dalam *ijārah* harus ada barang yang disewakan (manfaat) atau suatu pekerjaan untuk dikerjakan oleh orang yang telah diberi upah (*muajjir*).

Selain rukun *ijārah* di atas, Ulama’ Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *ijārah* hanya ijab dan qabul saja (ungkapan penyerahan dan persetujuan sewa menyewa).<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Kahar Masyhur, *Terjemah Bulughul Maram*, 1, Cet.I, 1992, 516.

<sup>32</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.I, 2008), 157.

<sup>33</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet.I, 2003), 231.

## b. Syarat *ijārah*

### a) Syarat sah *ijārah*

Syarat sah *ijārah* adalah sebagai berikut:

*Pertama*, Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.<sup>34</sup> Hal ini berdasarkan kepada firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29, yang berbunyi.<sup>35</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

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

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

*Kedua*. *Ma'qud alaih* bermanfaat dengan jelas. Dengan adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *aqid*. Di antara mengetahui manfaatnya, pembatasan waktu atau menjelaskan jenis pekerjaan atau jasa seseorang.<sup>36</sup>

*Ketiga*. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'ajir* maupun dari *musta'jir*.<sup>37</sup>

<sup>34</sup> Nasroen Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet.I, 2000), 232.

<sup>35</sup> Departemen Agama, *Al Qur'an Dan Terjemahnya*, 65.

<sup>36</sup> Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, Cet.I, 2006), 126.

<sup>37</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet.II, 1997), 35.

***Keempat.*** Pemberian upah atau imbalan dalam *ijārah* mestinya berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan *ijārah* bisa saja berupa benda material, untuk sewa rumah dan gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.<sup>38</sup> Sebagaimana hadits Nabi:<sup>39</sup>

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

***“Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya”.***

Hadits ini memberikan sebuah etika dalam melakukan akad

*ijārah*, yakni memberikan pembayaran upah secepat mungkin. Relevansinya dengan praktek kontrak *ijārah* pada saat sekarang adalah adanya keharusan untuk melakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan kesepakatan atau batas waktu yang telah ditentukan. Dalam akad *ijārah*, seharusnya kita tidak menunda-nunda pemberian upah dari jadwal atau tenggang waktu yang telah disepakati.<sup>40</sup>

***Kelima.*** dapat diserahkannya sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaat). Maka tidak sah penyewaan binatang yang masih

<sup>38</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, 36.

<sup>39</sup> Abdullah Muhammad Bin Yazid, *Sunan Ibnu Majah*, 2, 817.

<sup>40</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.I, 2008), 156-157.

dalam pengejaran (diburu) dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan.<sup>41</sup>

b) Syarat orang yang berakad

Untuk orang yang akan melakukan transaksi *ijārah*, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu apakah orang tersebut sudah sesuai atau memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya, yaitu: cakap bertindak hukum atau cakap melakukan *tasharruf* (membelanjakan harta). Sebagaimana firman Allah Q.S. An-Nisa' ayat 5.<sup>42</sup>

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

*“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan Pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”.*

Menurut Sayyid Sabiq kedua belah pihak yang melakukan akad, disyaratkan berkemampuan, yaitu keduanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan, maka aka menjadi tidak sah.<sup>43</sup>

<sup>41</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, 13, terjemah H. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma'arif, Cet.I, 1987), 13.

<sup>42</sup> Departemen agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 100.

<sup>43</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, 13, terjemah H. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma'arif, Cet.I, 1987), 11.

c) Syarat barang (obyek) yang disewakan

Tidak semua harta benda boleh diakadkan *ijārah* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini:<sup>44</sup>

*Pertama*, barang yang disewakan harus jelas. Menyewakan salah satu dari dua barang yang tersedia hukumnya tidak sah. Contohnya, penyewaan salah satu dari dua buah baju, karena terdapat ketidakjelasan yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

*Kedua*, barang dan juga manfaatnya dapat diserahkan. Artinya, barang dapat diterima sehingga manfaat yang diinginkan langsung dapat dinikmati begitu terjadi kesepakatan akad. Jadi penyewaan barang yang sulit diserahkan, seperti menyewakan hewan yang kabur dan tidak diketahui keberadaannya, atau sesuatu yang *ghaib* hukumnya tidak sah.

*Ketiga*, manfaat dapat dinikmati langsung begitu akad sewa disepakati. Dengan demikian, mempekerjakan perempuan yang sedang haid atau nifas sebagai tenaga cleaning servis masjid hukumnya tidak sah, karena mereka berdua telah divonis oleh syari'at tidak mungkin melakukan pekerjaan itu dalam keadaan berhadassah.

---

<sup>44</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, 13, 48-49.

***Kecempat***, pemanfaatan barang tidak sampai menghabiskan barang tersebut. Menyewakan lilin untuk dibakar hukumnya tidak sah karena barang menjadi habis.

***Kelima, muajjir*** menyewakan barang sewaan sampai jangka waktu yang pada umumnya barang tersebut masih dalam kondisi baik, walaupun sampai seratus tahun. Misalnya, dalam kontrak pengelolaan tanah dan objek yang mempunyai karakter yang sama dengan tanah.

Kelima persyaratan tersebut harus dipenuhi dalam setiap ***ijārah*** yang mentransaksikan manfaat harta benda.

#### 4. Bentuk ***Ijārah***

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

##### a. Bentuk ***ijārah***

Bentuk ***Ijārah*** terdiri dari ***ijārah shahih*** dan ***ijārah fasid***. ***Ijārah shahih*** adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa (***musta'jir***), dan tetapnya upah bagi orang yang menyewakan barang (***muajjir***) sebab ***ijārah*** termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan. Adapun hukum ***ijārah fasid***, menurut Ulama' Hanafiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan dibayar lebih kecil dari pada kesepakatan pada waktu akad. Sedangkan menurut Ja'far dan Ulama' Syafi'iyah ***ijārah fasid*** sama dengan hukum jual beli ***fasid***, yaitu

harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.<sup>45</sup>

**b. Macam-macam *ijārah***

Para ulama' berpendapat bahwa persewaan itu ada dua macam. Yaitu persewaan terhadap manfaat barang-barang yang konkret, dan persewaan terhadap manfaat-manfaat yang ada dalam tanggungan, karena diqiyaskan (dipersamakan) dengan jual beli. Pada apa yang ada dalam tanggungan, maka syaratnya ialah keterangan tentang sifat-sifatnya. Sedang pada barang yang konkret, maka syarat penyewaannya ialah dapat dilihat atau jelas sifat-sifatnya, seperti halnya barang-barang yang dijual. menurut Imam Malik, syarat sifatnya adalah dengan menyebutkan jenis dan macamnya, yakni pada sesuatu yang diambil manfaatnya. Dan pada barang yang diambil manfaatnya, maka harus dijelaskan, misalnya, dapat dinaiki dan berapa kapasitas muatannya. Imam Malik berpendapat bahwa pengendara tidak perlu disifati, tetapi Imam Syafi'i berpendapat tentang perlu adanya sifat pada pengendara.<sup>46</sup>

Menurut Az-Zuhaili *ijārah* ada dua macam, yaitu :<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Rahmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, Cet.III, 2006), 131.

<sup>46</sup> Ibnu Rusyd, *Terjemah Bidayatul Mujtahid*, 3, Terjemah Imam Ghazali Said, Achmad Zaidun, (Semarang: Asy-Syifa', tt.), 214-215.

<sup>47</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'I*, terjemah Muhammad Afifi, Abdul Hafiz, (Jakarta: Almahira, Cet.I, 2010), 50.

- a) *Ijārah ‘Ain*, yaitu akad sewa menyewa atas manfaat yang bersinggungan langsung dengan bendanya. Misalnya, menyewakan tambak.
- b) *Ijārah Dzimmah*, yaitu akad sewa menyewa dalam bentuk tanggungan. Misalnya, menyewa jasa penjahit untuk membuat baju atau jasa buruh untuk membangun rumah, dan lain-lain.

Pendapat di atas pada dasarnya adalah sama, *ijārah* ada dua macam, yaitu *ijārah* terhadap barang dan *ijārah* terhadap jasa.

#### c. Sewa menyewa tanah

Tentang penyewaan tanah, ulama' berbeda-beda dalam mengemukakan pendapat. Sekelompok fuqaha' mengatakan, bahwa penyewaan tanah boleh dilakukan dengan syarat bukan merupakan bagian dari makanan yang keluar (tumbuh) dari tanah itu. Pendapat ini dikemukakan oleh Salim bin Abdullah, Imam Syafi'i dan Imam Malik. Mereka beralasan dengan riwayat yang berisi larangan nabi saw. Terhadap *al-mukhabarah*, yakni menyewakan tanah dengan apa yang keluar daripadanya.

نَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ أَمْرِ كَانَ رِفْقَابِنَا، فَقُلْتُ مَا قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَهُوَ حَقٌّ، قَالَ: دَعَانِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ: مَا

تَصْنَعُونَ بِمَحَا قِلْكُمْ. قُلْنَا، نُوَا جِرْهَا عَلَى الرَّبْعِ وَعَلَى الْأَوْسُقِ مِنَ التَّمْرِ وَالشَّعِيرِ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، لَا تَفْعَلُوا، إِزْرَعُوهَا، أَوْ زَارِعُوهَا، أَوْ أَمْسِكُوهَا.

*“Rasulullah saw. melarang kami dari sesuatu perkara yang sebelumnya merupakan kemurahan bagi kami. Aku berkata “Apa yang disabdakan oleh Rasulullah saw. adalah benar” Khadij berkata : Rasulullah saw. memanggil aku, kemudian beliau bersabda, “Apa yang kau perbuat dengan kebun-kebunmu?” kami menjawab, “kami menyewakannya dengan seperempat (dari penghasilan) atau dengan beberapa wasaq kurma dan sya’ir”. Kemudian Rasulullah saw. Bersabda “Jangan kau lakukan itu! Tanamilah kebun-kebun itu, atau suruh orang lain menanaminya, atau tahanlah ia”.*

Sedangkan fuqaha’ lainnya mengatakan, bahwa penyewaan tanah boleh dilakukan dengan segala sesuatu dan dengan sebagian dari

penghasilan tanah tersebut. Pendapat ini dikemukakan oleh Imam

Ahmad, Ats-Tsauri, Abu Yusuf dan Muhammad dari pengikut Imam Abu Hanifah, serta Ibnu Abi Laila, dan Al-Auza’i. mereka mengemukakan alasan bahwa penyewaan tanah pada dasarnya adalah penyewaan suatu manfaat yang tertentu dengan sesuatu yang tertentu pula. Karenanya, hal ini dibolehkan dengan mengqiyaskan kepada penyewaan semua manfaat.<sup>48</sup>

Fuqaha’ yang membolehkan penyewaan tanah dengan apa yang keluar daripadanya, mereka berpegangan pada hadits nabi saw.<sup>49</sup>

<sup>48</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* 3, terjemah Imam Ghazali Said, Ahmaad Zaidun, (Semarang: Asy-Syifa’, tt.). 197.

<sup>49</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayaatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid* 5, (Beirut: Dar Al—Kutub Al-Ilmiyah, tt.), 136.

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ دَفَعَ إِلَى يَهُودِ خَيْبَرَ نَخْلَ خَيْبَرَ وَأَرْضَهَا عَلَى أَنْ يَعْمَلُوا هَا مِنْ أَمْوَالِهِمْ عَلَى نِصْفٍ مَّا خَرَجَتْهُ الْأَرْضُ وَالثَّمَرَةُ

*“Sesungguhnya Rasulullah saw. Memberikan kurma dan tanah Khaibar kepada orang-orang Yahudi Khaibar, dengan syarat mereka menggarapnya dengan harta mereka, atas dasar setengah dari hasil tanah dan buah”*

## 5. Berakhirnya Akad *Ijārah* Dan Pengembalian Barang

### a. Berakhirnya akad *ijārah*

Para ulama' fiqih menyatakan bahwa akad *ijārah* berakhir apabila:<sup>50</sup>

#### a) Obyek yang disewakan itu hilang atau musnah, seperti rumah yang

terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.

#### b) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir.

Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewakan itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama' fiqih.

#### c) Menurut ulama' Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad.

Karena akad *ijārah* menurut mereka tidak boleh diwariskan.

Sedangkan menurut jumhur ulama' akad *ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat menurut

<sup>50</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet.I, 2000), 237.

mereka boleh diwariskan. Dan *ijārah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.

- d) Menurut ulama' Hanafiyah apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita oleh negara disebabkan karena hutang yang banyak, maka akad *ijārah* batal. Uzur- uzur yang dapat membatalkan akad *ijārah* itu menurut ulama' Hanafiyah adalah salah satu pihak jatuh *mufliis* dan berpindah tempatnya penyewa, misalnya, seseorang digaji untuk menggali sumur di suatu desa, sebelum sumur itu selesai, penduduk desa itu pindah ke desa lain. Akan tetapi menurut jumhur ulama', uzur yang boleh membatalkan akad *ijārah* itu hanyalah obyeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.

#### b. Pengembalian barang

Jika *ijārah* telah berakhir, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewa kepada orang yang menyewakan (*muajjir*) tanpa ada pemberitahuan dan tanpa harus diminta oleh orang yang menyewakan (*muajjir*). Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa menyewa adalah sebagai berikut:<sup>51</sup>

- a) Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu

---

<sup>51</sup>Chairuman Pasaribu, Suwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet.I, 1994), 59.

kepada pihak yang menyewakan atau pemilik dengan cara menyerahkan langsung bendanya, misalnya, sewa menyewa kendaraan.

b) Apabila obyek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya, tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

c) Jika yang menjadi obyek adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

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



## B. Konsep Jual Beli Dalam Islam

### 1. Pengertian Jual Beli

Menurut etimologi, jual beli diartikan:

مُقَا بَلَةً الشَّيْءِ بِالشَّيْءِ

*“Pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain)”*

Sedangkan menurut terminologi, para ulama’ berbeda pendapat dalam mendefenisikan jual beli, antara lain:<sup>52</sup>

<sup>52</sup> Rahmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, Cet.II, 2004), 73-74.

a. Menurut ulama' Hanafiyah

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ

*“Pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara husus (yang dibolehkan)”*.

b. Menurut ulama' Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah

مُبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِكًا وَتَمْلُكًا

*“Pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik”*.

Dari pendapat di atas dapat diambil kesimpulan bahwa sewa menyewa adalah akad perpindahan hak guna atas barang diikuti dengan perpindahan hak milik (*ownership*) dari barang itu sendiri.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

a. Al-Qur'an

Q.S. Annisa' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu...”*<sup>53</sup>

<sup>53</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 65.

### Q.S. Al-Baqarah ayat 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِنْ عَرَفَاتٍ فَالذِّكْرُ لِلَّهِ  
عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَالذِّكْرُ لَهُ كَمَا هَدَاكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِنْ الضَّالِّينَ

*“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dan tuhanmu, maka apabila kamu bertolak dari Arafat, berzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang telah ditunjukkan-Nya kepadamu, dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang yang sesat”.*<sup>54</sup>

### b. As-Sunnah

#### Hadits dari Rifa'ah Ibnu Rafi'

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

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

*“Rasulullah SAW. Ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik, Rasulullah ketika itu menjawab : usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang halal”*

Hadits yang diriwayatkan oleh Al-Baihaqi, Ibnu Majah, dan Ibnu Hibban

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَالِيدِ الدَّمَشَقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ  
عَنْ دَاوُدَ ابْنِ صَالِحٍ الْمَدَنِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِي يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ  
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

<sup>54</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 24.

*“Dikabarkan kepada kita abbas ibnu al-walidi dimasyqiyyu, marwan ibnu muhammad, Abdul Aziz Ibnu Muhammad dari Dawud Ibnu Salih Al-Madini dari ayahnya berkata saya mendengar Aba Said Al-Khudriyy berkata Rasulullah SAW bersabda sesungguhnya jual beli itu didasarkan kepada suka sama suka”.<sup>55</sup>*

### 3. Rukun Dan Syarat Jual Beli

#### a. Rukun jual beli

Menurut jumhur Ulama' rukun jual beli itu ada empat, yaitu :

- a) Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
- b) Sighat (lafal ijab qabul)
- c) Ada barang yang dibeli
- d) Ada nilai tukar pengganti barang.

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

Menurut madhhab Hanafi, rukun jual beli hanya ijab dan qabul saja.

Menurut mereka, yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah

kerelaan antara kedua belah pihak untuk berjual beli.<sup>56</sup>

#### b. Syarat jual beli

Menurut Madzhab Syafi'iyah, jual beli mempunyai beberapa syarat, yaitu:<sup>57</sup>

##### a) Syarat yang berkaitan dengan aqid

- 1. Al-rusyd, yakni baligh, berakal, dan cakap hukum
- 2. Tidak dipaksa

<sup>55</sup> Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, 2, 737.

<sup>56</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2003), 118.

<sup>57</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2002), 123.

3. Islam, dalam hal jual beli mushaf dan kitab hadits
4. Tidak kafir harbi dalam hal jual beli peralatan perang

**b) Syarat yang berkaitan dengan ijab qabul atau shighat akad**

1. Berupa percakapan dua pihak (*khithobah*)
2. Pihak pertama menyatakan barang dan harganya
3. Qabul dinyatakan oleh pihak kedua (*mukhathab*)
4. Antara ijab dan qabul tidak terputus dengan percakapan lain
5. Kalimat qabul tidak berubah dengan qabul yang baru
6. Terdapat kesesuaian antara ijab dan qabul
7. Shighat akad tidak digantungkan dengan sesuatu yang lain
8. Tidak dibatasi dalam periode waktu tertentu

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

**c) Syarat yang berkaitan dengan obyek jual beli**

1. Barang yang diperjual belikan harus bersih

Barang yang diperjual belikan tidak boleh barang yang kotor atau najis, hal ini berdasarkan firman Allah dalam surat Al-A'raf ayat 157.<sup>58</sup>

وَيُحِلُّ لَهُمُ الطَّيِّبَاتِ وَيُحَرِّمُ عَلَيْهِمُ الْخَبَائِثَ

*“Menghalalkan bagi mereka yang baik-baik dan mengharamkan atas mereka yang buruk-buruk (kotor)”*

---

<sup>58</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 135.

## 2. Dapat diserahkan

Barang dan uang yang menjadi miliknya (penjual dan pembeli) itu haruslah berada ditangannya atau dalam kekuasaannya dan dapat diserahkan pada waktu transaksi itu terjadi, akan tetapi tidak mesti barang berada dalam majlis akad. Misalnya barang yang dijual itu masih berada di dalam gudang penyimpanan yang letaknya jauh dari majlis akad. Hal ini berdasarkan hadits Nabi SAW dari Hakim bin Hazam yang dikeluarkan oleh Ahmad :

قُلْتُ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَشْتَرِي يَوْمًا فَمَا يَحِلُّ لِي مِنْهَا وَمَا يُحَرِّمُ عَلَيَّ قَالَ  
إِذَا شَرَيْتُ شَيْئًا فَلَا تَبِعُهُ حَتَّى تَقْضِيَهُ.

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

*“Saya berkata kepada Rasul SAW. Saya telah membeli suatu barang, apakah yang halal untuk saya lakukan dan apakah yang haram? Nabi berkata : bila engkau membeli sesuatu kamu jual sampai engkau sendiri memegangnya.”*

## 3. Dapat dimanfaatkan secara syara’

Barang yang diperjual belikan adalah barang yang bermanfaat, alasannya adalah bahwa yang hendak diperoleh dari transaksi ini adalah manfaat itu sendiri. Bila barang tersebut tidak ada manfaatnya, bahkan dapat merusak seperti jual beli binatang buas.

Yang menjadi dasar dari persyaratan manfaat ini adalah hadis nabi yang melarang memperjual belikan patung, karena dalam pandangan Islam patung termasuk sesuatu yang tidak berguna.<sup>59</sup>

#### 4. Hak milik sendiri atau milik orang lain dengan kuasa atasnya

Barang yang dijadikan obyek transaksi benar-benar merupakan milik orang yang melakukan transaksi tersebut. Hal ini bisa diartikan bahwa tidak diperbolehkan menjual barang milik orang lain kecuali ada izin dari pemiliknya. Persyaratan ini sesuai dengan pengertian jual beli itu sendiri, yaitu pengalihan atas kepemilikan barang.

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

#### 5. Berupa materi dan sifat-sifatnya dapat dinyatakan secara jelas

Barang yang diperjual belikan harus diketahui secara transparan, mulai dari sifat, kualitas, dan kuantitas barang tersebut. Bila berupa barang yang ditimbang, maka jelas timbangannya dan apabila berupa sesuatu yang ditakar, maka jelas takarannya. Tidak boleh memperjual belikan sesuatu yang tidak diketahui kualitas dan kuantitasnya, seperti memperjual belikan ikan di dalam air. Hal ini berdasarkan hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad dari Ibnu Mas'ud :

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا تَشْتَرُوا السَّمَكَ فِي الْمَاءِ فَإِنَّهُ غَرَرٌ.

---

<sup>59</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), 197.

***“Rasulullah SAW. Bersabda : janganlah membeli ikan dalam air karena padanya terkandung penipuan”.***

Alasan larangan terhadap sesuatu yang tidak jelas itu telah dijelaskan oleh nabi secara langsung, yaitu adanya unsur penipuan padanya. Yang demikian berlawanan dengan asas suka sama suka.

Kelima persyaratan obyek transaksi tersebut bersifat kumulatif, dengan artian jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi maka transaksinya tidak sah. Kelima syarat tersebut telah sejalan dengan prinsip *antaradin* yang merupakan syarat utama dalam suatu transaksi. Namun apabila salah satu diantara syarat tersebut tidak terpenuhi, tetapi sudah menjadi muamalah umum dalam suatu tempat atau daerah sehingga menghasilkan prinsip *antaradin* maka transaksi tersebut diterima oleh kebanyakan ulama' kesahannya.

#### **4. Macam-Macam Jual Beli**

Diantara berbagai macam jual beli, salah satunya adalah jual beli jizaf. Jual beli jizaf adalah menjual sesuatu (benda) yang belum diketahui perkiraannya secara terperinci.<sup>60</sup> Menurut Madzhab Maliki, syarat jual beli jizaf adalah sebagai berikut :<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Asy-Syaukani, *Nailul Authar* 5, (Mesir: Musthafa Al-Kalabi, tt.), 181.

<sup>61</sup> Siddiq Muhammad Al-Amin, *Al- Ghararu Wa Asarruhu Fil 'Uqudi*, tt., tp., 235-245

- a. Bendanya dapat dilihat atau diketahui
- b. Hendaknya pembeli dan penjual sama-sama tidak mengetahui ukuran atau perkiraan benda yang akan dijual atau dibeli.
- c. Hendaknya (benda yang akan dijual) itu secara keseluruhan dan bukan satu persatu
- d. Hendaknya (benda yang akan dijual) dapat dikira-kirakan
- e. Tidak membeli barang dengan takaran dalam akad yang bersama-sama (satu akad).

Salah satu contoh dari jual beli jizaf adalah jual beli ikan di dalam air (tebasan). Adapun syarat-syarat jual beli ikan di dalam air menurut sebagian besar Ulama' adalah sebagai berikut :<sup>62</sup>

- a. Ikan yang berada dalam air bukan harta bebas yang belum dimiliki
- b. Bagi pembeli ditetapkan adanya khiyar ru'yah yang maksudnya bagi penebas diharuskan melihat terlebih dahulu keadaan ikan yang ada di dalam tambak, jika setuju akan dibeli, mak ia boleh meneruskan jual belinyaatau ia meninggalkannya.
- c. Ikan yang berada di tambak dapat diketahui atau dilihat
- d. Ikan yang berada di tambak dapat ditangkap
- e. Hendaknya tambak tempat penghuni ikan airnya tidak bersambung dengan laut (tambak tersebut harus dikelilingi dengan tembok yang kuat

---

<sup>62</sup> Siddiq Muhammad Al-Amin, *Al- Ghararu Wa Asarruhu Fil 'Uqudi*, tt., tp., 306-308.

**agar dapat menahan air, sehingga ikan yang sudah ditempatkan di dalamnya tidak hilang).**

### BAB III

## PERAKTEK PELAKSANAAN SEWA MENYEWA DENGAN SISTEM TEBASAN DI DESA TEBALOAN

### A. Gambaran Umum Tentang Daerah Penelitian

#### 1. Keadaan geografis

##### a. Luas wilayah

Desa Teballoan merupakan salah satu dari desa di wilayah kecamatan Duduk Sampeyan kabupaten Gresik dengan luas wilayah

404,765 Ha. Yang terbagi atas beberapa bagian penggunaan. Adapun

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id  
untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

**Tabel I**

**Luas Wilayah Dan Penggunaannya Di Desa Teballoan**

| No | Penggunaan        | Luas (Ha)         |
|----|-------------------|-------------------|
| 1. | Pemukiman umum    | 10 Ha             |
| 2. | Sawah tadah hujan | 5 Ha              |
| 3. | Perkantoran       | 0,5 Ha            |
| 4. | Sekolah           | 0,5 Ha            |
| 5. | Jalan             | 1 Ha              |
| 6. | Perikanan darat   |                   |
|    | ➤ Tambak          | 385,265 Ha        |
|    | ➤ Telaga / Kolam  | 1 Ha              |
| 7. | Kuburan           | 1,5 Ha            |
|    | <b>Jumlah</b>     | <b>404,765 Ha</b> |

Data Demografi Desa Teballoan Tahun 2010

**b. Daerah yang membatasinya adalah sebagai berikut:**

- 1. Sebelah selatan dibatasi oleh Desa Tirem / Sumari.**
- 2. Sebelah utara dibatasi oleh Desa Petis Benem**
- 3. Sebelah timur dibatasi oleh Desa Ambeng-Ambeng Watang Rejo**
- 4. Sebelah barat dibatasi oleh Desa Samir Pelapan.**

Desa Tebaloan terletak di sebelah barat kabupaten Gresik dan berada di sebelah timur kecamatan Duduk sampeyan, jarak desa Tebaloan dengan kecamatan Duduk Sampeyan sekitar 4 km sedangkan dari ibu kota kabupaten sekitar 15 km.<sup>63</sup>

**c. Struktur Organisasi Desa**

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

Desa Tebaloan terdiri dari dua dusun, yaitu dusun Tebaloan dan dusun Brak Tebaloan. Secara struktural desa Tebaloan dipimpin oleh seorang kepala desa yang dipilih secara umum, langsung, dan bebas oleh masyarakat desa Tebaloan. Dan untuk memudahkan dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Desa Tebaloan dibantu oleh beberapa stafnya. Untuk lebih jelasnya dapat diketahui sebagai berikut:

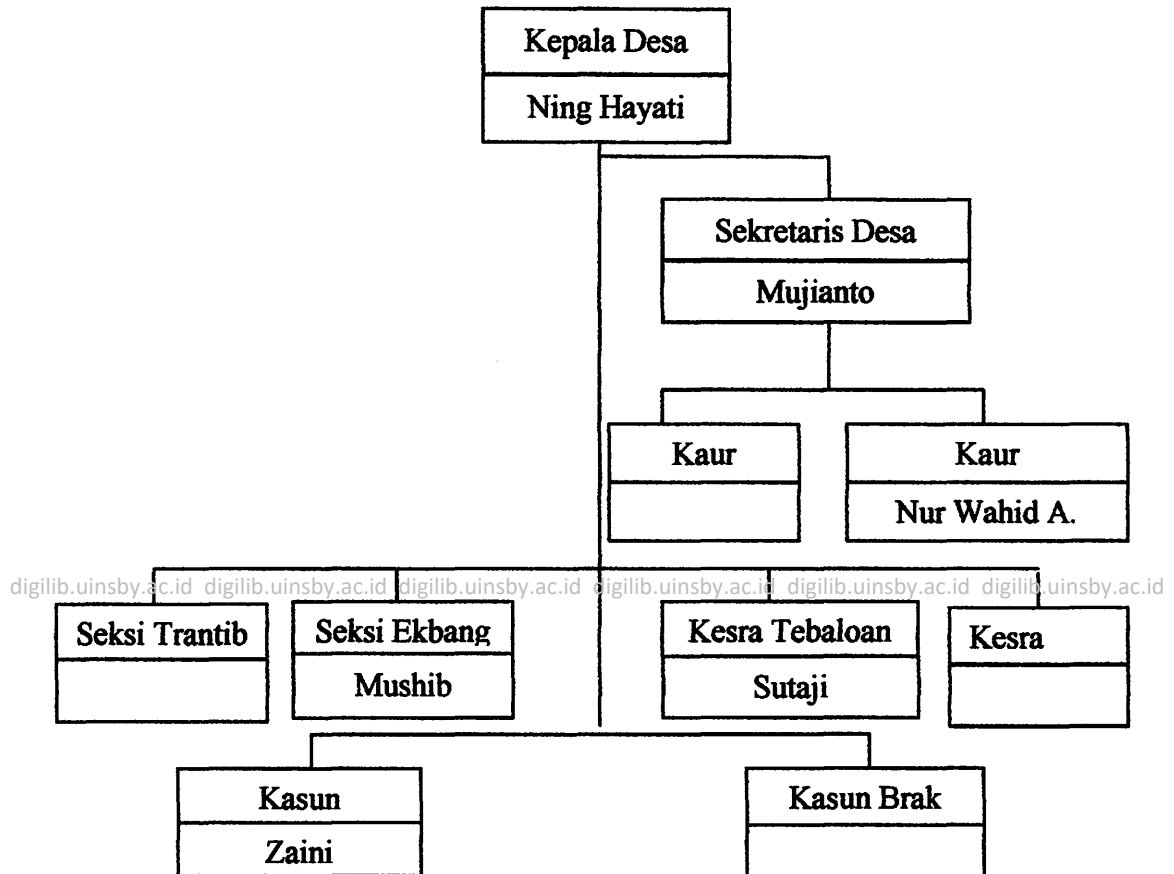
- 1. Kepala desa dijabat oleh Ibu Hj. Ning Hayati.**
- 2. Sekretaris desa dijabat oleh Bapak Mujianto**
- 3. Bagian pemerintahan dijabat oleh Bapak Nur Wahid A.**
- 4. Bagian ekonomi dan pembangunan dijabat oleh Bapak Mushib**

---

<sup>63</sup> Data Demografi Desa Tebaloan Tahun 2010.

5. Bagian ketertiban belum ada yang menjabat
6. Bagian kesejahteraan Tebaloan dijabat oleh Bapak Sutaji
7. Bagian kesejahteraan Brak Tebaloan dijabat oleh Bapak H. Khamim
8. Kepala usun tebaloan dijabat oleh Bapak Zaini
9. Kepalaa dusun Brak Tebaloan belum ada yang menjabat
10. Bagian umum belum ada yang menjabat.

Untuk lebih jelasnya tentang susunan kelembagaan organisasi pemerintahan desa bisa dilihat dari bagan dibawah ini:

**Tabel II****Susunan Organisasi Desa Tebalooan**

Dari tabel susunan kelembagaan organisasi pemerintahan desa diatas dapat diketahui bahwa masih ada beberapa bagian yang masih belum dijabat, hal itu dikarenakan masih belum diadakan pemilihan dalam bidang tersebut, dimana pemilihannya dilakukan seperti halnya pemilihan kepala desa.

## 2. Kependudukan Dan Keadaan Sosial Ekonomi

### a. Kependudukan

Penduduk Desa Tebaloan terdiri dari 2145 jiwa dan 487 kepala keluarga dengan perincian sebagai berikut:

**Tabel III**

#### **Kependudukan**

| No | Kependudukan  | Jumlah           |
|----|---------------|------------------|
| 1. | Laki-laki     | 1046 jiwa        |
| 2. | Perempuan     | 1099 jiwa        |
|    | <b>Jumlah</b> | <b>2145 jiwa</b> |

Data Demografi Desa Tebaloan Tahun 2010

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

Berdasarkan tabel tersebut dapat dilihat bahwa jumlah penduduk perempuan di desa Tebaloan sangat mendominasi dari pada jumlah penduduk laki-laki. Di desa Tebaloan tidak terdapat warga negara dari negara asing. Adapun penduduk dari luar desa adalah penduduk dalam negeri sendiri. Untuk lebih jelasnya mengenai jumlah penduduk desa Tebaloan dilihat dari kewarganegaraan dapat dilihat dalam tabel berikut ini :<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Mushib, *wawancara*, Gresik, 21 April 2010.

**Tabel IV****Jumlah Penduduk Dilihat Dari Segi Kewarganegaraan**

| <b>No</b> | <b>Kewarganegaraan</b> | <b>Jumlah</b>    |
|-----------|------------------------|------------------|
| 1.        | Indonesia              | 2145 jiwa        |
| 2.        | Asing                  | 0 jiwa           |
|           | <b>Jumlah</b>          | <b>2145 jiwa</b> |

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa penduduk Desa Tebaloan seluruhnya adalah warga Negara Indonesia.

**b. . Keadaan sosial ekonomi**

Desa Tebaloan adalah Desa yang penduduknya bekerja sebagai pertanian tambak, karena sebagian besar wilayahnya berupa tanah pertambakan. Hal inilah yang mendorong sebagian besar penduduk desa Tebaloan untuk bertani tambak meskipun dengan cara sewa menyewa, jual beli. Tidak seluruhnya tanah tambak desa Tebaloan adalah milik penduduk desa Tebaloan sendiri, akan tetapi ada sebagian penduduk desa lain yang memiliki tambak di daerah ini.<sup>65</sup>

Untuk selanjutnya mengenai mata pencaharian penduduk Desa Tebaloan, dapat di lihat dalam tabel berikut ini:

---

<sup>65</sup> Noersyamsi Alby, *wawancara*, Gresik, 20 April 2010.

**Tabel V****Mata Pencanharian Penduduk Desa**

| <b>No</b> | <b>Mata Pencanharian</b>     | <b>Jumlah</b>     |
|-----------|------------------------------|-------------------|
| 1.        | Petani                       | 335 orang         |
| 2.        | Pekerja di Sektor Jasa       | 439 orang         |
| 3.        | Pekerjaan di Sektor Industri | 301 orang         |
|           | <b>Jumlah</b>                | <b>1075 orang</b> |

Data Demografi Desa Tebaloan Tahun 2010

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, penduduk desa Tebaloan sebagian besar bermata pencaharian di bidang jasa. Meskipun wilayah desa Tebaloan sebagian besar adalah tambak, akan tetapi tidak semua penduduk desa Tebaloan memiliki tambak. Oleh karena itu kebanyakan masyarakat desa Tebaloan memenuhi kebutuhan hidupnya dengan bekerja di bidang jasa.

c. Keadaan sosial pendidikan

Dalam menunjang pelaksanaan pendidikan an pengajaran di desa Tebaloan, telah dibangun beberapa sarana pendidikan formal dari tingkat PAUD, Taman Kanak-Kanak, dan Madrasah Ibtida'iyah atau yang sederajat. Disamping itu juga ada beberapa kursus yang diadakan oleh beberapa masyarakat Desa Tebaloan di rumah mereka masing-masing. Sedangkan untuk sekolah lanjutan tingkat menengah maupun tingkat atas, kebanyakan masyarakat Desa Tebaloan melanjutkannya di luar Desa

baik itu di pesantren maupun sekolah umum lainnya. Karena di Desa Tebaloan belum terdapat sarana pendidikan untuk sekolah lanjutan tingkat pertama maupun tingkat atas. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

**Tabel V**

**Jumlah Penduduk Berdasarkan Pendidikan**

| <b>No</b> | <b>Tingkat Pendidikan</b>                      | <b>Jumlah</b>     |
|-----------|------------------------------------------------|-------------------|
| 1.        | Penduduk usia 10 tahun ke atas yang buta huruf | 0 orang           |
| 2.        | Penduduk tidak tamat SD / sederajat            | 0 orang           |
| 3.        | Penduduk tamat SD / sederajat                  | 431 orang         |
| 4.        | Penduduk tamat SLTP / sederajat                | 619 orang         |
| 5.        | Penduduk tamat SLTA / sederajat                | 314 orang         |
| 6.        | Penduduk tamat D-1                             | 12 orang          |
| 7.        | Penduduk tamat S-1                             | 37 orang          |
|           | <b>Jumlah</b>                                  | <b>1413 orang</b> |

Data Demografi Desa Tebaloan Tahun 2010

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa masyarakat Desa Tebaloan kebanyakan berpendidikan walaupun ada sebagian yang jenjang pendidikannya hanya tingkat sekolah dasar. Adapun jumlah sarana pendidikan yang terdapat di Desa Tebaloan dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

**Tabel VI****Jumlah Tempat Pendidikan**

| <b>No</b> | <b>Bidang Pendidikan</b>            | <b>Jumlah</b> |
|-----------|-------------------------------------|---------------|
| 1.        | PAUD                                | 2 buah        |
| 2.        | Taman Kanak-Kanak                   | 2 buah        |
| 3.        | Madrasah Ibtida'iyah /<br>Sederajat | 2 buah        |
|           | <b>Jumlah</b>                       | <b>6 buah</b> |

Wawancara dengan Noersyamsi Alby tanggal 20 April 2010

d. Adat istiadat dan susunan kehidupan beragama

1. Adat istiadat

Untuk melestarikan dan pengembangan sosial budaya, serta

adat istiadat Masyarakat Desa Tebaloan mempunyai beberapa

lembaga, antara lain:

- a) Upacara kematian
- b) Upacara perkawinan
- c) Upacara khitanan
- d) Upacara Maulid Nabi Besar Muhammad SAW.
- e) Upacara Nuzulul Qur'an
- f) Upacara Isra' Mi'raj Nabi Besar Muhammad SAW.
- g) Upacara Haul Masal
- h) Dan lain-lain.

## 2. Kehidupan Beragama

Dilihat dari segi agama, seluruh masyarakat desa Tebaloan beragama Islam, dengan kesadaran agama yang begitu tinggi. Hal ini dapat dilihat dari kegiatan-kegiatan di bidang keagamaan yang diadakan oleh kelompok laki-laki dan perempuan. Seperti:

- a) Tahlilan dan *istighosah* yang diadakan rutin pada hari kamis, untuk perempuan (ibu-ibu *fatayat* Nahdlatul Ulama'), hari rabu untuk ibu-ibu *muslimat* Nahdlatul Ulama', dan hari minggu untuk laki-laki yang bertempat di rumah-rumah penduduk secara bergiliran.
- b) *Jam'iyah dziba'* yang diadakan rutin pada hari jum'at malam yang diikuti oleh ibu-ibu dan remaja putri yang bertempat di langgar wanita dan untuk laki-laki diadakan pada hari minggu malam yang bertempat di masjid *baitus salam* desa Tebaloan.
- c) *Ishari* yang diadakan rutin setiap hari Senin yang diikuti oleh jam'iyah tahlil laki-laki yang bertempat di masjid *Baitus Salam* Desa Tebaloan.
- d) *Manakiban* yang diadakan oleh *Jam'iyah* Nahdlatul Ulama'.
- e) *Khotmil Qur'an* yang diadakan rutin setiap hari kamis malam untuk laki-laki dan hari jum'at pagi untuk perempuan.

Demikianlah sebagian dari acara keagamaan yang ada di desa Tebaloan, yang seluruh penduduknya menganut agama Islam. Adapun untuk lebih jelasnya tentang agama yang dianut oleh penduduk desa Tebaloan, dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

**Tabel VII**

**Jumlah Penduduk Dari Segi Keagamaan**

| No | Agama         | Jumlah Penduduk |
|----|---------------|-----------------|
| 1. | Islam         | 100%            |
| 2. | Non Islam     | 0%              |
|    | <b>Jumlah</b> | <b>100%</b>     |

Wawancara dengan Noersyamsi Alby tanggal 20 April 2010.

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

Dari tabel di atas, dapat diketahui bahwa penduduk desa Tebaloan 100% beragama Islam. Hal ini juga dapat dibuktikan dengan adanya sarana-sarana tempat ibadah. Seperti: masjid, langgar, dan TPQ.

**Tabel VIII**

**Data Tentang Peribadatan**

| No | Sarana Agama  | Jumlah         |
|----|---------------|----------------|
| 1. | Masjid        | 2 buah         |
| 2. | Langgar       | 5 buah         |
| 3. | TPQ           | 3 buah         |
|    | <b>Jumlah</b> | <b>10 buah</b> |

Wawancara dengan Noersyamsi Alby, tanggal 20 April 2010

## **B. Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan**

Sewa menyewa dengan sistem tebasan di desa Tebaloan adalah praktek sewa menyewa dimana sebelum tambak disewakan, tambak telah diisi ikan terlebih dahulu oleh pihak yang menyewakan, yang nantinya ikan tersebut akan menjadi milik pihak penyewa. Tambak yang disewakan dengan model seperti ini adalah tambak kas milik desa, yaitu tambak kulon dan tambak dam dengan luas masing-masing: tambak kulon 2,75 Ha dan tambak dam 2.26 Ha. Dalam transaksi nya, sewa menyewa ini menggunakan sistem tebasan dengan prosedur lelang. Lelang disini hanya lelang harga saja, hal ini dilakukan agar harga sewa bisa lebih tinggi dari pada harga sewa biasanya dengan tujuan sebagai berikut:<sup>66</sup>

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

*Pertama*, Untuk menunjang biaya yang dibebankan demi tercapainya program yang direncanakan. Saat ini di Desa Tebaloan terdapat pembangunan PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) yang mana masih banyak kepala keluarga yang masih belum direalisasikan pembangunan PDAM tersebut. Oleh karena itu dibutuhkan banyak dana untuk menutupi kekurangan pembayaran untuk pembangunan PDAM, dan untuk itulah diadakan pelelangan tambak.

*Kedua*, Untuk memudahkan pengawasan baik internal maupun external. Yang dimaksud external disini adalah masyarakat desa dimana kalau tambak disewakan seperti biasa, maka masyarakat tidak akan mengetahui berapa besar jumlah uang sewa. Dengan diadakan lelang yang dihadiri oleh pihak masyarakat,

---

<sup>66</sup> Noersyamsi Alby, *wawancara*, Gresik, 13 Maret 2010.

maka masyarakat akan mengetahui berapa besar uang sewa sehingga tidak akan menimbulkan fitnah dalam masyarakat. Sedangkan maksud dari faktor internal adalah masalah pengawasan tambak oleh desa, pengawasan ini berkisar pada cara perawatan tambak oleh penyewa agar tanah tambak tidak menjadi rusak dan airnya tidak boleh dimasuki air asin karena tambak yang disewakan adalah tambak air tawar.

*Ketiga*, Untuk menjaga kondisi lingkungan tetap terjaga dengan baik. Maksudnya adalah antara anggota panitia dan pihak pemerintahan desa, baik BPD maupun LKMD, juga masyarakat desa mengetahui kegunaan hasil uang sewa dari pelelangan yang diadakan oleh pihak desa. Sehingga fitnah di masyarakat dapat dihindari.

Sistem tebasan di Desa Tebaloan ini tidak seperti tebasan biasanya, yaitu setelah ikan di panen oleh orang yang menebas, dalam jangka waktu beberapa hari penebas akan menyerahkan tambak kembali kepada pemilik tambak. Sedangkan kasus yang terjadi di Desa Tebaloan ini, setelah penebas memanen ikan, penebas bisa membudidayakan ikan kembali di dalam tambak yang di tebas tersebut dengan batasan waktu yang telah ditentukan dalam akad.<sup>67</sup> Jangka waktu sewa menyewa dengan sistem tebasan ini adalah delapan bulan dihitung mulai dari proses pelelangan itu dilakukan.

---

<sup>67</sup> Khoirul Huda, *wawancara*, Gresik, 27 Maret 2010.

Sebelum di tebaskan, tambak diisi ikan oleh desa terlebih dahulu, kemudian dalam jangka waktu dua bulan tambak tersebut akan ditebaskan melalui pelelangan.<sup>68</sup> Disinilah proses tawar menawar itu terjadi. Dimulai dari Panitia lelang menetapkan harga dasar kemudian para peserta memberikan harga secara tertutup (sampulan). Dan bagi peserta lelang yang memberikan harga tertinggilah yang memenangkan lelang dan berhak untuk menyewa tambak yang telah berisi ikan tersebut. Harga dasar yang ditetapkan panitia ini berdasarkan harga sewa pada umumnya, jadi peserta lelang bisa memperkirakan berapa harga yang akan mereka berikan untuk harga sewa tambak tersebut.

Benih ikan yang ditabur adalah ikan bandeng, bader, dan udang. Adapun proses penaburan benih adalah sebagai berikut: Pada saat datangnya musim hujan dan air tawar sudah mencapai kedalaman kurang lebih 10 s/d 15 cm, maka tambak ditaburi ikan sesuai dengan ketentuan (musyawarah). Adapun jumlah ikan yang ditaburi, tentunya sudah mempertimbangkan luasnya lahan tambak. Selanjutnya secara rutin pihak desa melakukan pengawasan, baik itu mengenai kebersihan lahan maupun pemberian pupuk sampai dengan pelaksanaan lelang tambak. Kemudian setelah lelang tambak dilaksanakan maka sudah pasti biaya maupun pengelolaan tambak selanjutnya menjadi tanggung jawab dan wewenang

---

<sup>68</sup> Kepala Desa Tebalan, Ning Hayati, *wawancara*, Gresik, 19 April 2010.

pemenang lelang. Dan Untuk menjaga hal-hal yang tidak diinginkan, maka diatur dengan pernyataan atau perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>69</sup>

Gambaran riil sewa menyewa tambak dengan sistem tebasan adalah seperti yang dilakukan oleh Bapak H. Muchid. Beliau adalah salah satu petani tambak yang berminat untuk mengikuti sewa menyewa tambak dengan sistem tebasan. Bapak H. Muchid telah memenangkan pelelangan dan menjadi penyewa tambak sebanyak dua kali. Tambak yang disewa bapak H. Muchid dengan menggunakan sistem tebasan adalah tambak kulon dan tambak dam dalam jangka waktu delapan bulan dimulai dari proses pelelangan.<sup>70</sup>

Untuk lebih rincinya mengenai pelaksanaan sewa menyewa tambak dengan sistem tebasan dapat dilihat dari keterangan berikut ini :

#### 1. Cara menghubungi calon penyewa

Biasanya dalam menghubungi calon penyewa, pihak desa dalam hal ini panitia lelang membuat pengumuman tentang diadakannya tebasan yang ditempelkan di papan pengumuman (papan informasi) balai desa, balai-balai pertemuan RT, maupun fasilitas umum lainnya kecuali sekolahan

Dari pengumuman yang ditempelkan oleh panitia di tempat-tempat umum, maka masyarakat bisa mengetahui berapa harga dasar yang ditawarkan oleh panitia. Harga dasar yang ditetapkan untuk sewa tambak

---

<sup>69</sup> Noersyamsi Alby, *wawancara*, Gresik, 13 Maret 2010.

<sup>70</sup> Muchid *wawancara*, Gresik, 27 Maret 2010.

**kulon lebih mahal dari harga sewa tambak dam. Hal ini disebabkan karena beberapa faktor. Faktor tersebut adalah sebagai berikut :**

**a. Luas tanah**

- **Tambak kulon : 2,75 Ha**
- **Tambak dam ; 2,26 Ha**

**b. Kedalaman air tambak**

- **Tambak kulon : 90 cm**
- **Tambak dam : 30-40 cm**

**c. Air**

- **Tambak kulon air tawar (tadah hujan dan juga bisa dari air sungai yang tawar)**
- **Tambak dam air asin dan tawar**

**d. Hasil**

- **Tambak kulon meskipun memakan biaya banyak tapi tingkat keberhasilannya mencapai 80-90%. Bisa di pupuk karena airnya adalah air tawar. Bila dipupuk, segala jenis ikan cepat besar dalam waktu yang pendek, yaitu : udang 3 bulan, bandeng 4-6 bulan, bader 4-6 bulan.**
- **Tambak dam biayanya 2 kali lipat biaya tambak air tawar dan tingkat keberhasilannya 40-70%. Tidak bisa dipupuk karena airnya asin, meskipun diganti air tawar kalau sudah tidak ada hujan**

(musim kemarau) air bisa kembali menjadi asin karena tambak lebih sering digunakan sebagai tambak air asin, pertumbuhan ikan dalam tambak tersebut juga lambat karena tambak tersebut tidak bisa dipupuk. Bandeng bila dipupuk atau tidak dipupuk waktu pertumbuhan 8-12 bulan, sedangkan udang 3 bulan tapi pertumbuhannya tidak besar.

**e. Lebon (proses penaburan ikan ke dalam tambak)**

- Tambak kulon 40.000-50.000 ekor ikan (ikan bandeng dan bader)
- Tambak dam 20.000-25.000 ekor ikan

Disamping pengumuman lelang diatas, panitia juga membuat undangan kepada para dermawan maupun kepada masyarakat yang dianggap berminat dan mempunyai uang. Undangan tersebut juga dilampiri pula dengan hal-hal sebagaimana disampaikan dalam pengumuman. Jika ada seorang yang berminat mengikuti lelang tapi tidak mempunyai uang, maka tidak akan diundang karena dikhawatirkan jika orang tersebut mengikuti pelelangan dan menjadi pemenang, dikhawatirkan tidak bisa membayar atau melunasi sisa uang sewa yang telah diajukannya sendiri pada waktu proses pelelangan. Oleh karena itu bagi orang yang dianggap berminat tapi tidak mempunyai uang, maka tidak diundang sebagai peserta dalam pelelangan karena alasan tersebut.

Undangan lelang ini selain mengundang para dermawan, undangan juga diberikan kepada para tokoh masyarakat, seperti ketua RT, ketua RW, LKMD, BPD, dan tokoh masyarakat yang lain (mantan ketua RT, mantan ketua RW, tokoh agama, pengurus jam'iyah).

## 2. Prosedur Lelang

Sebelum lelang dilaksanakan, ada beberapa hal yang harus dilakukan oleh panitia lelang terlebih dahulu, diantaranya yaitu:<sup>71</sup>

*Pertama* : panitia lelang membuat rapat kecil. Dimana rapat tersebut membahas, antara lain : panitia membuat rancangan pengumuman serta membuat peraturan-peraturan yang akan digunakan dalam pelelangan.

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

*Kedua* : setelah rapat dilakukan, dalam jangka waktu setengah bulan sebelum pelelangan dilaksanakan, panitia mengumumkan kepada masyarakat secara lisan bahwa akan diadakan pelelangan tambak yang ada isinya, kemudian satu minggu sebelum pelelangan dilaksanakan, panitia memberikan pengumuman secara tertulis kepada masyarakat yang ditempelkan di tempat-tempat umum dan memberikan undangan kepada para peserta lelang serta melampirkan pengumuman bahwa akan diadakan pelelangan pada hari, tanggal, bulan, dan tahun yang telah tercantum di dalam pengumuman begitu juga peraturan-peraturan yang akan digunakan dalam proses pelelangan.

---

<sup>71</sup> Arifin, *wawancara*, Gresik, 27 April 2010.

***Ketiga*** : setelah di umumkan kepada masyarakat, pada waktu yang telah disebutkan dalam pengumuman dilaksanakan lelang yang dihadiri oleh peserta dan sebagian masyarakat.

Dalam proses pelelangan panitia menggunakan kata-kata tebasan, karena pemahaman dari para peserta dan masyarakat umum proses tersebut adalah tebasan. Jadi lelang disini hanya dimaksudkan untuk lelang harga saja.

Adapun prosedur lelang adalah sebagai berikut: setelah acara lelang dibuka, panitia lelang membacakan ketentuan-ketentuan lelang terlebih dahulu kemudian panitia lelang menyebutkan jenis ikan apa saja yang telah ditabur dan berapa jumlahnya. Setelah itu panitia lelang menyebutkan harga dasar kepada para peserta lelang, sebelum peserta lelang menuliskan harga ke dalam sampul, panitia menawarkan jangka waktu kepada para peserta lelang untuk berfikir dan menulis harga di dalam sampul. Waktu yang ditawarkan kepada peserta adalah antara 5 menit atau 10 menit, setelah peserta lelang memilih dan menyetujui waktu yang diberikan oleh panitia, kemudian terjadilah proses tawar menawar diantara para peserta dengan menuliskan harga yang mereka kehendaki di dalam sampul.

Apabila waktu yang diberikan oleh panitia kepada peserta untuk menuliskan harga yang mereka kehendaki di dalam sampul dianggap cukup, peserta lelang memberikan sampul yang telah ditulis harga kepada panitia. Jika semua sampul telah terkumpul, panitia memberikan waktu lagi selama 5

menit kepada peserta lelang dengan tujuan memberi kesempatan kepada peserta lelang (mungkin masih ada yang mau memberikan harga lagi). Setelah waktu 5 menit yang diberikan oleh panitia telah habis, maka panitia mencatat isi sampul tersebut disertai dengan membacakannya kepada peserta lelang. Apabila pembacaan sampul telah selesai, panitia mengumumkan siapa yang berani memberikan harga tertinggi dan berhak menjadi penyewa tambak yang telah berisi ikan.<sup>72</sup>

### 3. Cara Penawaran dan Pembayaran Harga Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan

#### a. Proses Tawar Menawar

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

Dalam lelang ini terjadi tawar menawar harga antara panitia dan peserta lelang. Setelah panitia menetapkan harga dasar, panitia menawarkan jangka waktu kepada para peserta lelang untuk berfikir dan menulis harga di dalam sampul. Waktu yang ditawarkan kepada peserta adalah antara 5 menit atau 10 menit, setelah peserta lelang memilih dan menyetujui waktu yang diberikan oleh panitia, peserta lelang langsung menulis harga di dalam sampul dengan jumlah yang mereka kehendaki. Dalam pelelangan ini para peserta lelang bersaing dalam memberikan harga, meskipun dalam memberikan harga diantara para peserta lelang tidak ada yang mengetahui satu sama lain karena proses pemberian harga

---

<sup>72</sup> Arifin , *wawancara*, rumah Arifin, 27 April 2010.

oleh peserta lelang ini dilakukan secara tertutup (sampulan). Harga dasar yang diberikan oleh panitia lelang kepada peserta ditetapkan melalui kebijakan desa dengan menggunakan harga sewa tambak pada umumnya.

Setelah proses persaingan harga oleh peserta lelang telah selesai, peserta lelang memberikan sampul yang telah ditulis harga kepada panitia. Jika semua sampul telah terkumpul, panitia memberikan waktu lagi selama 5 menit kepada peserta lelang dengan tujuan memberi kesempatan kepada peserta lelang (mungkin masih ada yang mau memberikan harga lagi). Setelah waktu 5 menit yang diberikan oleh panitia telah habis, maka panitia mencatat isi sampul tersebut disertai dengan membacakannya kepada peserta lelang. Setelah semua sampul selesai dibaca, kemudian panitia membacakan hasil atau nilai tertinggi dari sekian banyak harga yang diberikan oleh peserta lelang. Dan peserta yang berani memberikan harga yang tertinggi itulah yang berhak menyewa tambak tersebut.

#### **b. Cara Pembayaran**

Cara pembayaran sewa dengan sistem tebasan ini yaitu dengan membayar done payment (DP) sebesar 10% terlebih dahulu kemudian sisanya harus dilunasi sebelum panen ikan pertama kali. Tapi jika pada waktu panen ikan pertama penyewa tidak bisa melunasi sisa pembayaran

maka desa memberi kebijakan kepada penyewa untuk membayarnya setelah panen pertama atau boleh diangsur.<sup>73</sup>

Di dalam peraturan Desa Tebaloan No:06 Tahun 2001 pasal 9 tentang tata cara penebasan ikan tambak kas desa dan penyewaan tanah tambak kas desa ayat 1 poin a dan b disebutkan bahwa :

- a) Penebasan ikan dilelang secara umum. Apabila terjadi harga yang paling tinggi, pertama harus membayar uang persekot 10% dari harga pelelangan dan pembayaran selanjutnya/penyelesaiannya, apabila mengambil ikan/banjang pertama harus lunas. Adapun pengesataannya, tambak desa paling lambat tanggal 15 September untuk tambak kulon. Sedangkan untuk tambak dam, akhir bulan November. Kemudian setelah selesai dan dibersihkan, harus diserahkan kepada desa. Adapun tambak yang lain dapat diatur kemudian hari.
- b) Bagi penebas ikan tanah tambak desa yang sudah jadi sebagaimana dimaksud di dalam pasal 9 ayat 1 poin a. setelah uang persekot 10%, harus disertai tanggungan barang baik berupa rumah atau barang yang sesuai dengan harga lelang sebagai ikatan guna mencegah akibat dari bencana alam, banjir, dan lain-lain. Apabila sudah selesai pembayarannya / lunas, maka tanggungan tersebut dikembalikan.<sup>74</sup>

Dalam pasal 9 ayat 1 poin a disebutkan bahwa setelah membayar DP 10%, pelunasannya harus sebelum panen pertama, akan tetapi praktek yang terjadi di lapangan selama ini, pihak desa memberikan kebijakan kepada pihak penyewa yang tidak bisa membayar secara tunai untuk membayarnya secara diangsur. Dan di dalam pasal 9 ayat 1 poin b juga disebutkan, disamping pembayaran DP 10%, pihak penyewa juga harus memberikan jaminan sebagai ikatan guna mencegah akibat dari bencana

<sup>73</sup> Arifin, wawancara, Gresik, 27 April 2010.

<sup>74</sup> Himpunan Peraturan Desa (PERDES) Desa Tebaaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik.

alam, banjir, dan lain-lain. Akan tetapi di dalam aplikasinya peraturan ini tidak dipakai karena hal ini dirasa memberatkan bagi pihak penyewa. Oleh karena itu peraturan desa No: 01 Tahun 2001 pasal 9 ayat 1 poin b ini tidak digunakan.

#### 4. Cara Melakukan Transaksi (Ijab Qabul)

##### a. Waktu Melakukan Ijab Qabul

Ijab qabul dalam sewa menyewa dengan sistem tebasan ini adalah ketika acara pelelangan telah selesai dan penyewa membayar DP 10%, pada saat itulah ijab qabul terjadi. Bagi panitia yang mengerti syarat ijab qabul, maka pada saat serah terima barang secara simbolis (dalam bentuk surat perjanjian) panitia menggunakan lafadz ijab qabul. Sedangkan bagi yang tidak mengerti, cukup menggunakan dalil maklum karena sudah menjadi kebiasaan yang berlaku umum di desa Tebaloan.<sup>75</sup>

##### b. Tempat Melakukan Ijab Qabul

Ijab qabul ini tidak dilakukan di rumah pihak yang menyewa ataupun yang menyewakan dan tidak juga dilakukan di tambak yang akan di tebas secara langsung. Akan tetapi Ijab qabul ini dilakukan di balai desa karena tambak yang ditebaskan adalah tambak kas milik desa. Selain itu tebasan ini menggunakan prosedur lelang oleh karena itu akan lebih mudah jika pelaksanaannya dilakukan di balai desa.

---

<sup>75</sup> Noersyamsi Alby, *wawancara*, Gresik, 13 Maret 2010.

**c. Bukti Dalam Perikatan Sewa Menyewa Tambak Dengan Sistem Tebasan**

Dalam sewa menyewa dengan sistem tebasan ini terdapat bukti perikatan selain pembayaran DP 10% yang diberikan pihak penyewa kepada desa, bukti perikatan tersebut berupa surat perjanjian dan kwitansi yang diberikan oleh desa kepada pihak penyewa setelah pembayaran DP. Surat perjanjian ini memuat semua ketentuan sewa yang mencakup pembayaran, jangka waktu berakhirnya sewa, dan resiko keterlambatan dalam pembayaran. Surat perjanjian ini adalah surat pernyataan yang dibuat oleh desa dan di tanda tangani oleh penyewa dan panitia dengan menggunakan materai 6000 sebagai bukti bahwa surat pernyataan tersebut bersifat resmi. Hal itu dilakukan dengan tujuan agar kedua belah pihak bisa mendapatkan payung hukum apabila dikemudian hari terjadi perselisihan. Dan kwitansi yang diberikan oleh desa kepada pihak penyewa adalah sebagai bukti pembayaran sewa oleh pihak penyewa kepada desa.

**5. Cara Mengembalikan Barang Sewa**

**a. Berakhirnya masa sewa**

Dalam sewa tambak dengan sistem tebasan ini jangka waktu yang diberikan adalah delapan bulan dimulai dari pelelangan, biasanya mulai bulan Januari (tergantung dari datangnya musim hujan) sampai tanggal 15 September. Dalam jangka waktu tersebut, pada bulan akhir masa

sewa, penyewa diberikan kebijakan oleh desa untuk memanfaatkan lahan tambak sampai akhir bulan (tanggal 31 September).<sup>76</sup> Kebijakan ini tidak melalui akad tertulis tapi secara lisan diucapkan oleh pihak desa kepada penyewa.

**b. Pengembalian barang**

Jika batas waktu sewa yang diberikan oleh desa telah selesai maka pihak penyewa mengosongkan tambak dan secara otomatis tambak telah kembali berada dalam penguasaan desa. Oleh karena itu pihak penyewa tidak boleh membudidayakan ikan kembali dalam tambak kas desa yang telah dikosongkan tersebut.

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

---

<sup>76</sup> Muchid, *wawancara*, Gresik, 27 Maret 2010.

## **BAB IV**

### **ANALISIS TERHADAP SEWA MENYEWAWA DENGAN SISTEM TEBASAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

#### **A. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan**

##### **1. Barang Yang Disewakan**

Sebagaimana telah diketahui bahwa sewa menyewa itu merupakan akad perpindahan atas manfaat barang atau jasa dengan pembayaran upah sewa tanpa diikuti perpindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan jual beli adalah sebaliknya, yaitu perpindahan atas kepemilikan barang dari orang yang satu (penjual) ke orang yang lain (pembeli).

Di Desa Tebaloan terdapat sewa menyewa tambak yang telah berisi ikan, yang biasa disebut dengan sewa tebas. Yang disewa adalah tambak dan ikan di dalamnya ditebaskan. Disini ada ketidak jelasan akad, apakah sewa menyewa atau jual beli karena di dalam akad tertulis hanya disebutkan sewa menyewa tambak saja tanpa menyebutkan adanya ikan di dalamnya.

Jika dilihat dari konsep jual beli yang merupakan perpindahan kepemilikan secara mutlak, hal ini tidak sesuai karena tambak tidak dijual. Namun apabila dilihat dari sisi sewa menyewa yang hanya memindahkan manfaat barang saja yang sifatnya hanya sementara, maka hal ini telah sesuai

karena tambak memang disewakan. Disamping itu juga ada pendapat para ulama' tentang persewaan tanah dengan segala sesuatu yang tumbuh di atasnya, yang bisa dipersamakan dengan kasus sewa menyewa dengan sistem tebasan yang terjadi di Desa Tebaloan. Adapun pendapat para ulama' tentang persewaan tanah dengan segala sesuatu yang tumbuh di atasnya yang kemudian dikaitkan dengan kasus yang terjadi di Desa Tebaloan, ada dua pendapat yang berbeda antara kelompok Imam Syafi'i dan kelompok Imam Ahmad.

Sewa menyewa tambak merupakan bentuk sewa menyewa tanah, dimana tambak digunakan sebagai lahan pertanian. Menurut Salim bin Abdullah, Imam Syafi'i dan Imam Malik berpendapat bahwa penyewaan tanah itu boleh dilakukan dengan syarat bukan merupakan bagian dari makanan yang keluar (tumbuh) dari tanah itu. Mereka beralasan dengan riwayat yang berisi larangan Nabi Saw. Terhadap *al-mukhabarah*, yakni menyewakan tanah dengan apa yang keluar daripadanya, sebagaimana yang telah disebutkan dalam bab II.

نَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ أَمْرِ كَانَ رِفْقَابِنَا، فَقُلْتُ مَا قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَهُوَ حَقٌّ، قَالَ: دَعَانِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ: مَا تَصْنَعُونَ بِمَحَا قِلْكُمْ. قُلْنَا، نُوَا جِرْهَا عَلَى الرَّبْعِ وَعَلَى الْأَوْسُقِ مِنَ التَّمْرِ وَالشَّعِيرِ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، لَا تَفْعَلُوا، إِرْزَعُوهَا، أَوْ زَارِعُوهَا، أَوْ أَمْسِكُوهَا.

*“Rasulullah saw. melarang kami dari sesuatu perkara yang sebelumnya merupakan kemurahan bagi kami. Aku berkata “Apa yang disabdakan oleh Rasulullah saw. adalah benar” Khadij berkata : Rasulullah saw. memanggil aku, kemudian beliau bersabda, “Apa yang kau perbuat dengan kebun-kebunmu?” kami menjawab, “kami menyewakannya dengan seperempat (dari penghasilan) atau dengan beberapa wasaq kurma dan sya’ir”. Kemudian Rasulullah saw. Bersabda “ Jangan kau lakukan itu! Tanamilah kebun-kebun itu, atau suruh orang lain menanaminya, atau tahanlah ia”.*

Berdasarkan pendapat di atas kemudian dikaitkan dengan praktek *ijārah* yang terjadi di Desa Teballoan, maka telah terjadi penyimpangan dari hukum Islam karena ikan merupakan materi (bukan manfaat). Ikan merupakan materi, yang mana materi tersebut tidak bisa disewakan karena adanya suatu sebab, yaitu materi yang bersifat *istihlaki*, yaitu harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian. Dalam hal ini terdapat sebuah kaidah:<sup>77</sup>

كُلُّ مَا يُتَّفَعُ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ تَجُوزُ إِجَارَتُهُ وَمَا لَا فَلَا

*“Setiap harta benda yang dimanfaatkan sedang zatnya tidak mengalami perubahan, boleh diakadkan ijārah, jika sebaliknya maka tidak boleh”.*

Dari kaidah diatas dapat dipahami bahwa, sesuatu yang bisa dimanfaatkan dan dzatnya tetap, maka diperbolehkan sewa atasnya. Akan tetapi jika sebaliknya, maka tidak boleh. tambak merupakan barang yang tetap, apabila dimanfaatkan berulang kali, sedangkan ikan adalah barang

<sup>77</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhul Islami Wa Adillatuhu*, 5, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1997), 3805.

yang mudah habis sekali pakai. Jadi kesimpulan dari kaidah tersebut adalah diperbolehkan sewa atas tambak dan tidak diperbolehkan sewa atas ikan.

Disamping pendapat imam syafi'i yang melarang sewa menyewa seperti itu, akan tetapi ada sebagian fuqaha' yang mengatakan, bahwa penyewaan tanah boleh dilakukan dengan segala sesuatu dan dengan sebagian dari penghasilan tanah tersebut. Pendapat ini dikemukakan oleh Imam Ahmad, Aş-Şauri, Abu Yusuf dan Muhammad dari pengikut Imam Abu Hanifah, serta Ibnu Abi Laila, dan Al-Auza'i. Mereka mengemukakan alasan bahwa penyewaan tanah pada dasarnya adalah penyewaan suatu manfaat yang tertentu dengan sesuatu yang tertentu pula. Karenanya, hal ini diperbolehkan dengan mengqiyaskan kepada penyewaan semua manfaat, sebagaimana yang telah disebutkan dalam bab II.

Fuqaha' yang membolehkan penyewaan tanah dengan apa yang keluar daripadanya, mereka berpegangan pada hadits Nabi saw.

إِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ دَفَعَ إِلَى يَهُودِ خَيْبَرَ نَخْلَ خَيْبَرَ وَأَرْضَهَا عَلَى أَنْ يَعْمَلُوا هَا مِنْ أَمْوَالِهِمْ عَلَى نِصْفِ مَا تُخْرِجُهُ الْأَرْضُ وَالشَّمْرَةُ

*“Sesungguhnya Rasulullah saw. Memberikan kurma dan tanah Khaibar kepada orang-orang Yahudi Khaibar, dengan syarat mereka menggarapnya dengan harta mereka, atas dasar setengah dari hasil tanah dan buah”.*

Dengan berdasarkan pendapat fuqaha' di atas, maka praktek sewa menyewa dengan sistem tebasan yang terjadi di Desa Tebaloan tidak menyimpang dari hukum Islam karena *ijārah* adalah akad yang memperjualbelikan manfaat.

Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam proses sewa menyewa dengan sistem tebasan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tebaloan tidak menyimpang dari hukum Islam meskipun ada sebagian pendapat yang mengatakan tidak boleh, akan tetapi menurut pendapat penulis praktek sewa menyewa tambak dengan system tebasan yang dilakukan oleh masyarakat desa Tebaloan kecamatan Duduk sampean merupakan tradisi (*'Urf*) yang tidak ada unsur garar di dalamnya, karena merupakan kelaziman rasional yang dapat dipertanggung jawabkan baik secara hukum positif maupun hukum syari'at. Kelaziman praktek sewa-menyewa tambak dengan sistem tebasan tersebut merupakan praktek sewa menyewa tambak yang di dalamnya terdapat ikan sebagai bagian dari objek yang di tebas (jual), sehingga *ijarah* yang dilakukan juga sudah mengakomodasi objek ikan yang ada di dalam tambak tersebut.

## 2. Proses tawar menawar

Proses tawar menawar antara *muajjir* dan *musta'jir* dilakukan melalui prosedur lelang, dimana diantara sekian banyak peserta lelang yang berani

memberikan harga tertinggi yang akan menjadi pemenang dan berhak menyewa tambak yang ada ikannya tersebut.

Proses lelang yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tebalan ini sesuai dengan hadits Nabi :<sup>78</sup>

أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ. فَقَالَ: لَكَ فِي يَدِكَ شَيْءٌ؟ قَالَ: بَلَى. جَلَسْتُ نَلْبِسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ. وَقَدْ حُشِرْتُ فِيهِ الْمَاءَ. قَالَ: أَتَنْتَبِهَ بِهِمَا. قَالَ، فَأَتَاهُ بِهِمَا. فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ. ثُمَّ قَالَ: مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ؟ فَقَالَ رَجُلٌ: أَنَا أَخُذُهُمَا بِدِرْهَمٍ. قَالَ: مَنْ يَزِيدُ عَلَى دِرْهَمٍ؟ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا. قَالَ رَجُلٌ: أَنَا أَخُذُهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ.

*“Seorang lelaki dari golongan Anshor datang kepada Nabi SAW. Kemudian Nabi bertanya kepadanya. Apakah di rumahmu ada sesuatu? Jawabnya ya, ada permadani sebagian saya pakai dan sebagian saya hamparkan, dan mangkok yang saya pakai minum. Nabi bersabda: “Siapa yang membeli kedua barang ini?” seorang laki-laki berkata: “Saya berani membeli satu dirham” Nabi bersabda: “Siapa yang mau menambah dua atau tiga kali lipat?” seorang laki-laki berkata: “Saya berani membeli dua dirham”.*

Berdasarkan hadits di atas dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat penyimpangan dari hukum Islam dalam proses tawar menawar karena cara tersebut sudah biasa dipakai di dalam pelelangan.

### 3. Ijab Qabul

Salah satu rukun dari *ijārah* adalah adanya ijab dan qabul antara muajjir dan musta’jir yang dilakukan secara suka rela diantara keduanya. Sebagaimana firman Allah Q.S. An-Nisa’ ayat 29.<sup>79</sup>

<sup>78</sup> Al-Hafidz Abi Abdillah Muhammad Bin Yazid, *Sunan Ibnu Majjah*, 2, tt, 740.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu”.*

Dalam melakukan ijab qabul, baik tempat maupun cara yang digunakan oleh *muajjir* dan *musta’jir* tidak terdapat penyimpangan dalam hukum Islam dengan alasan bahwa, meskipun tidak menggunakan lafadz ijab dan qabul tetapi antara muajjir dan musta’jir sudah memahaminya karena masyarakat Desa Tebaloan sudah terbiasa menggunakan ijab qabul seperti ini, oleh karena itu ijab qabul seperti ini telah menjadi adat. Sebagaimana

kaidah ushul fiqh :<sup>80</sup>

الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ

*“Adat itu (dapat dijadikan pertimbangan) dalam penetapan hukum”*

Berdasarkan kaidah tersebut, maka ijab qabul yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tebaloan tidak bertentangan dengan hukum Islam karena sudah menjadi kebiasaan (adat).

Sedangkan dalam menyerahkan objek *ijārah*, masyarakat Desa Tebaloan menyerahkan obyek *ijārah* secara simbolis, yaitu dengan dinyatakan dalam surat pernyataan perjanjian. Hal ini dilakukan karena

<sup>79</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an Dan Terjemahnya*, 65.

<sup>80</sup> Jaith Mubarak, *Kaidah Fiqh Sejarah Dan Kaidah Asasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2002), 154.

tambak merupakan barang yang tidak bisa dipindah atau digeser kemanapun, jadi penyerahannya dilakukan dengan secara simbolis melalui surat pernyataan perjanjian. Dalam proses penyerahan barang, tidak terdapat penyimpangan dalam hukum Islam karena sudah sesuai dengan persyaratan barang yang disewakan, yaitu obyek *ijārah* dapat diserahterimakan.<sup>81</sup>

#### 4. Cara pembayaran

Cara pembayaran yang dilakukan dalam proses sewa menyewa dengan sistem tebasan ini adalah ketika acara lelang telah selesai, pemenang lelang diwajibkan membayar 10% dari harga yang telah disepakati dalam pelelangan, dan untuk pelunasannya dibayar sebelum panen pertama. Ketentuan ini telah dicantumkan oleh panitia lelang dalam pengumuman dan juga surat perjanjian sewa menyewa antara *muajjir* dan *musta'jir*. Akan tetapi jika pada waktu panen pertama, pihak *musta'jir* belum bisa melunasi sisa pembayaran uang sewa, pihak desa selaku *muajjir* memberikan kebijakan dengan cara diangsur. Cara ini dilakukan untuk memberikan kemudahan kepada *musta'jir* dalam melakukan pembayaran guna melunasi sisa uang sewa yang belum dibayar. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q. S. Al-Baqarah ayat 185 yang berbunyi :<sup>82</sup>

....يُرِدُّ اللَّهُ بِكُمْ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ....

<sup>81</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2003), 233.

<sup>82</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 22.

***“.....Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu.....”***

Dalam pembayaran uang sewa tersebut *musta’jir* diberikan kwitansi sebagai bukti pembayaran done payment (DP) sebesar 10%. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q. S. Al-Baqarah ayat 282.<sup>83</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذْ تَدَّيْنْتُمْ بَدِينٍ إِلَىٰ أَحَدٍ مِّنْكُمْ فَاصْتُبُوا...

***“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.....”***

Dari firman Allah di atas dapat dipahami bahwa dengan adanya tulisan, maka dapat dijadikan alat bukti jika suatu saat terjadi perselisihan antara *muajjir* dan *musta’jir*.

Kesimpulannya adalah bahwa cara pembayaran yang dilakukan dalam proses sewa menyewa dengan sistem tebasan tersebut sudah sesuai dengan hukum Islam, karena pembayaran yang dilakukan tidak secara tunai dan sebagai bukti pembayaran, *musta’jir* diberikan kwitansi.

## **5. Cara pengembalian barang**

Dalam *ijārah*, apabila masa sewa telah berakhir, maka *musta’jir* berkewajiban mengembalikan barang yang disewa. Jika barang yang disewa

---

<sup>83</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an Dan Terjemahnya*, 37.

berbentuk tanah pertanian, maka *musta'jir* wajib menyerahkannya dalam keadaan tidak terdapat tanaman yang ditanam oleh *musta'jir* (kosong).<sup>84</sup>

Begitu pula yang dilakukan di Desa Tebaloan, ketika masa sewa telah berakhir, pihak *musta'jir* mengembalikan tambak dalam keadaan kosong (tidak terdapat ikan di dalamnya). Pengembalian tambak dalam keadaan kosong ini juga telah dicantumkan dalam surat pernyataan perjanjian sewa menyewa. Jadi sebelum proses sewa menyewa dilakukan, pihak *musta'jir* telah diberitahu terlebih dahulu tentang cara pengembalian barang.

Dari keterangan di atas dapat diketahui bahwa, cara pengembalian barang dalam proses sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tebaloan tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Demikianlah analisa hukum Islam terhadap proses sewa menyewa dengan sistem tebasan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik tidak terdapat penyimpangan dari norma-norma hukum Islam.

---

<sup>84</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, 13, (Bandung: PT. Alma'arif, Cet. I, 1987), 30.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah penulis menganalisa data-data yang diperoleh di atas, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Dengan Sistem Tebasan (Studi Kasus Di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik)”, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

##### **1. Praktek sewa menyewa di Desa Tebaloan Kecamatan Duduk Sampeyan**

Kabupaten Gresik adalah sewa menyewa tambak, dimana tambak telah diisi ikan terlebih dahulu oleh pihak yang menyewakan (*muajjir*) yang nantinya ikan tersebut akan menjadi milik pihak penyewa (*musta'jir*), hal ini dilakukan karena sewa menyewa ini menggunakan sistem tebasan, dan ikan yang berada di dalam tambak tersebut merupakan bagian dari objeknya, sehingga nilai sewa tambak tersebut juga memperhitungkan harga ikan yang ada di dalamnya.

##### **2. Tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa dengan sistem tebasan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Tebaloan yaitu tidak terjadi penyimpangan dalam perspektif hukum Islam dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum formal.**

## **B. Saran-saran**

Sewa menyewa dengan sistem tebasan ini merupakan ide yang sangat cemerlang dalam meningkatkan ekonomi desa Tebalolan, oleh karena itu penulis hanya bisa memberikan saran :

1. Tambak yang dibuat model sewa menyewa dengan menggunakan sistem tebasan sebaiknya bukan hanya tambak kulon dan tambak dam saja, akan tetapi tambak desa yang lainnya juga dibuat model seperti itu, agar pendapatan desa Tebalolan bisa semakin meningkat.
2. Sebaiknya lelang dilakukan tidak dengan sampulan, agar semua peserta lelang bisa mengetahui berapa harga yang ditawarkan oleh peserta lelang yang satu dengan peserta lelang yang lain, agar harga sewa bisa menjadi semakin tinggi.

Dengan terselesaikannya skripsi ini, penulis mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT. Dan penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca serta masyarakat pada umumnya.

Akhirnya penulis berdo'a semoga kita semua selalu mendapatkan hidayah dari Allah SWT. Serta tidak lepas dari lindungan-Nya Amin ya Robbal Alamin....

## DAFTAR PUSTAKA

Abdullah Muhammad Bin Yazid. *Sunan Ibnu Majah*. 2.tt.

Al Jaziri , Abdur Rahman. *Kitabul Fiqh 'Ala Madzahibil 'Arba'ah*. Mesir. Al-Maktabah At-Tijariyyah Al-Kubra.tt.

-----, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*. 4. terjemah H. Moh. Zuhri. dkk.. Semarang. CV Asy Syifa'. 1994.

Al-Hafidz Abi Abdillah Muhammad Bin Yazid. *Sunan Ibnu Majjah*. 2. tt.

Al-Kholidi , Muhammad Abdul Aziz. *Sunan Abi Dawud*. 2. Dar Al-Kitab Al-Ilmiyah. Beirut. Libanon.tt.

Antonio , Muhammad Syafi'i. *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta. Gema Insani. 2001.

Asy-Syaukani. *Nailul Authar* 5. Mesir. Musthafa Al-Kalabi. tt.

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. 2008.

Harun, Nasroen. *Fiqih Muamalah*. Jakarta. Gaya Media Pratama. Cet.1. 2000.

Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2003.

Imam Abi Bakar Ahmad Bin Husain Bin Alia Al-Bihaqi. *Sunan Al-Kubra*. 6. Dar Al-Kitab Al-Ilmiyah. Beirut. Libanon

Jaih Mubarak. *Kaidah Fiqh Sejarah Dan Kaidah Asasi*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2002.

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

Mas'adi, Ghuftron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2002.

Masyhur , Kahar. *Terjemah Bulughul Maram*. 1.tp. 1992.

Nazir , Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta. Ghalia Indonesia. 1988.

Pasaribu, Chairuman. Suwardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta. Sinar Grafika. 1994.

*Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel Surabaya*. 2010.

Qardlawi, Muhammad Yusuf . *Halal dan Haram Dalam Islam*. alih bahasa Mu'ammal Hamidy. tp. PT Bina Ilmu. 1993.

Rusyd , Ibnu. *Bidayatul Mujtahid 3*. terjemah Imam Ghazali Said. Ahmad Zaidun. Semarang. Asy-Syifa'.tt.

-----, *Bidayaatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid 5*. Beirut. Dar Al—Kutub Al-Ilmiyah.tt.

Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah*.13. terjemah Kamaluddin A. Marzuki. Bandung. PT Al-Ma'arif. 1987.

Siddiq Muhammad Al-Amin. *Al- Ghararu Wa Asarruhu Fil 'Uqudi*. tt.. tp.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta. PT Raja Grafindo Persada. 2005. digilib.uinsby.ac.id

Syafe'i, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung. Pustaka Setia. 2006.

Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqh*. Jakarta. Kencana. 2003.

Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Imam Syafi'i*. terjemah Muhammad Afifi. Abdul Hafiz. Jakarta. Almahira. 2010.

-----, *Al-Fiqhul Islami Wa Adillatuhu*. 5. Dar Al-Fikr. 1997.