

**SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI  
KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP  
(PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)**



**Oleh**

**ARFANDI MP**

**NIM. 14.2200.086**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI  
KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP  
(PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)**



**Oleh**

**ARFANDI MP**

**NIM. 14.2200.086**

Skripsi sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

**SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI  
KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP  
(PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)**

**Skripsi**

**Sebagai salah satu syarat untuk mencapai  
Gelar Sarjana Hukum**

**Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah**

**Disusun dan diajukan oleh**

**ARFANDI MP  
NIM. 14.2200.086**

**Kepada**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PAREPARE**

**2018**

## PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING

Nama Mahasiswa : Arfandi MP  
Judul Skripsi : Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di  
Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap  
(Perpektif Hukum Islam)  
NIM : 14.2200.086  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)  
Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare  
B.3165/Sti.08/PP.00.02/10/2018

Disetujui Oleh

Pembimbing Utama : Dr. H. Abd.Rahman Ambo Masse,  
Lc., M.Ag.

NIP : 19730925 200501 1004

Pembimbing Pendamping : Dr. M. Ali Rusdi, S. Th.I, M.HI

NIP : 19870418 201503 1 002

(.....)  
(.....)

Mengetahui:  
Plt. Ketua Jurusan Syariah  
dan Ekonomi Islam



Budiman, M.HI.  
NIP: 19730627 200312 1 004

SKRIPSI  
**SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI  
KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP  
(PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)**

Disusun dan diajukan oleh

**ARFANDI MP**  
**NIM: 14.2200.086**

Telah dipertahankan di depan sidang ujian munaqasyah  
pada tanggal 15 November 2018  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Mengesahkan  
Dosen Pembimbing

Pembimbing Utama : Dr. H. Abd.Rahman Ambo Masse,  
Lc., M.Ag.

NIP : 19730925 200501 1004

Pembimbing Pendamping : Dr. M. Ali Rusdi, S. Th.I, M.HI

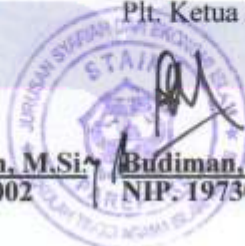
NIP : 19870418 201503 1 002

  
.....  
  
.....



Rektor IAIN Parepare

**Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si.**  
NIP. 19640427 198703 1 002



Pt. Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam

**Budiman, M.HI.**  
NIP. 19730627 200312 1 004

## PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Nama Mahasiswa : Arfandi MP  
Judul Skripsi : Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di  
Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap  
(Perpektif Hukum Islam)  
NIM : 14.2200.086  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)  
Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Ketua STAIN Parepare  
B.3165/Sti.08/PP.00.02/10/2018

Disahkan oleh Komisi Penguji

Dr.H. Abd.Rahman Ambo Masse, Lc., M.Ag.	Ketua	(.....)
Dr. M. Ali Rusdi, S. Th.I, M.HI	Sekretaris	(.....)
Dr. H. Mahsyar Idris, M.Ag.	Anggota	(.....)
Wahidin, M.HI.	Anggota	(.....)

Mengetahui:  
Rektor IAIN Parepare

  
**Dr. Ahmad Sultra Rustan, M.Si.**  
NIP. 19640427 198703 1 002

## KATA PENGANTAR

*Bismillāhir Rahmānir Rahīm*

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT berkat hidayah, taufik dan maunah-Nya, penulis dapat menyelesaikan tulisan ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar “Sarjana Hukum pada Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam” Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Penulis menghaturkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda **Mulyadi** dan Ibunda **Paisa** atas segala jerih payah, pengorbanan dalam mendidik, membimbing dan mendoakan penulis dalam setiap langkah menjalani hidup selama ini sehingga penulis bisa menyelesaikan studi (S1).

Melalui kesempatan ini, dengan penuh rendah hati penulis merangkaikan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada semua pihak atas segala bantuan yang telah diberikan, terutama kepada bapak **Dr. H. Rahman Ambo Masse, Lc., M.Ag.** selaku pembimbing Utama dan bapak **Dr. M. Ali Rusdi, S.Th. I, M. HI** selaku pembimbing pendamping, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan bimbingan dan kesempatan sangat berharga bagi penulis. Semoga Allah SWT. senantiasa memberikan perlindungan, kesehatan dan pahala yang berlipat ganda atas segala kebaikan dan kesabaran yang telah dicurahkan kepada penulis selama ini.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak **Dr. Ahmad S. Rustan, M.Si**, sebagai Rektor IAIN Parepare yang telah bekerja keras mengelola pendidikan di IAIN Parepare.
2. Bapak **Budiman, M.HI** sebagai “Plt. Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam” atas pengabdianya telah menciptakan suasana pendidikan yang positif bagi mahasiswa.
3. Bapak **Dr. Fikri, S.Ag., M.HI** selaku Sekretaris Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam atas bimbingan dan motivasinya.
4. Bapak dan Ibu dosen program studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah meluangkan waktu meraka dalam mendidik penulis selama studi di IAIN Parepare.

5. Kepala perpustakaan IAIN Parepare beserta seluruh staf yang memberikan pelayanan kepada penulis selama menjadi Mahasiswa di IAIN Parepare, terutama dalam penulisan skripsi ini.
6. Sahabat seperjuangan angkatan 15 Aliansi mahasiswa seni, serta saudara Seperjuangan Muh Zainal, Marjono Amin, Reski Amaliah S, Sukma, Suryadi Syarif, Anti Amir, serta adik saya Fadli pratama dan Asis Tjake yang selalu setia menemani dan membantu saya mengingatkan penulis dan memberikan motivasi serta membantu penulis dalam menambah referensi.
7. Seluruh Pembina dan Pengurus komunitas tercinta one day one juz.
8. Seluruh teman seperjuangan penulis Prodi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2014 di IAIN Parepare.

Penulis tak lupa pula mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik moril maupun material hingga tulisan ini dapat diselesaikan. Semoga Allah SWT berkenan menilai segala kebajikan sebagai amal jariah dan memberikan rahma dan pahala-Nya.

Parepare, 10 November 2018

Penulis,



**ARFANDI MP**

**NIM.14.2200.086**



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Arfandi MP  
NIM : 14.2200.191  
Tempat/Tanggal Lahir : Sidrap, 23 September 1996  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Jurusan : Syariah dan Ekonomi Islam  
Judul Skripsi : Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di  
Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap (Perpektif  
Hukum Islam)

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 10 November 2018

Penulis,



ARFANDI MP  
NIM.14.2200.086

## ABSTRAK

**Arfandi MP**, Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap

Sewa Menyewa dalam Islam, merupakan aktivitas muamalah yang diperbolehkan selama memenuhi syara'. Pokok permasalahan dan tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu Suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem sewa bangunan sarang burung walet yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap hanya menggunakan akad secara lisan dengan lafal yang sederhana tanpa ada perjanjian secara detail mengenai kewajiban dan larangan yang berlaku selama masa penyewaan. Akibat dari sederhananya akad tersebut tidak sedikit penyewa mengeluh dengan adanya aturan-aturan yang muncul pada saat masa penyewaan berlangsung seperti pembayaran tambahan ketika panen melimpah dan perbaikan fasilitas gedung. Sistem sewa-menyewa bangunan sarang burung walet yang dilakukan masyarakat Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap bahwa ada salah satu ketentuan sewa-menyewa yang tidak sesuai dengan hukum Islam. Ketentuan yang dimaksud adalah akad sewa, akad sewa yang dilakukan pemilik bangunan dengan penyewa hanya menggunakan akad secara lisan dengan lafal yang sederhana tanpa menjelaskan secara detail mengenai fasilitas dan juga tidak menjelaskan mengenai larangan dan kewajiban yang berlaku pada masa penyewaan. Akan tetapi praktek yang seperti ini telah menjadi kebiasaan (*'Urf*) masyarakat di Kecamatan Pituriawa dalam menyewakan bangunanya. *'Urf* ini merupakan salah satu metode pengambilan Hukum dalam Islam (*'Urf*) didasarkan pada kenyataan bahwa hukum itu berubah sesuai dengan perubahan tempat, waktu dan keadaan. Sehingga praktek sewa-menyewa bangunan sarang burung walet yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap telah sesuai dengan hukum Islam yang didasarkan pada *'Urf* (kebiasaan) masyarakat.

Kata Kunci: Sistem Sewa, Sarang Burung Walet , *'Urf*, Hukum Islam

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGAJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN KOMISI PENGUJI .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Kegunaan Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu .....	6
2.2 Tinjauan Teoritis .....	9
2.2.1 Teori Ijarah .....	18
2.2.2 Teori Hukum Islam .....	22
2.3 Tinjauan Konseptual .....	26
2.4 Kerangka Pikir .....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Jenis Penelitian .....	29

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian .....	29
3.3 Fokus Penelitian .....	29
3.4 Jenis dan Sumber Data .....	30
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	30
3.6 Teknik Analisis Data .....	32
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN</b>	
4.1 Deskriptif Lokasi Penelitian .....	33
4.2 Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap .....	38
4.3 Perspektif Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap .....	54
<b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1 Simpulan.....	63
5.2 Saran.....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

No. Tabel	Judul Tabel	Halaman
Tabel 4.1	Jumlah Kelurahan dan Desa di Kecamatan Pituriawa	52



## DAFTAR GAMBAR

No. Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Kerangka Pikir	28
4.2	Sarana dan Prasarana	36



## DAFTAR LAMPIRAN

No. Lampiran	Judul Lampiran
1	Surat Izin Melaksanakan Penelitian
2	Surat Izin/ Rekomendasi Penelitian
3	Daftar Wawancara
4	Surat Keterangan Wawancara
5	Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian
6	Dokumentasi
7	Riwayat Hidup

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang sedang berkembang, baik itu dalam hal politik maupun perkembangan ekonomi. Sumber daya alam yang terkandung di dalamnya banyak dan berpotensi. Dari berbagai sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan. Setiap manusia memerlukan harta untuk mencukupi segala kebutuhan hidupnya. Karenanya, manusia akan selalu berusaha memperoleh harta kekayaan itu. Salah satunya melalui memanfaatkan sumber daya alam dan bekerja, sedangkan salah satu dari ragam bekerja adalah berbisnis. Islam mewajibkan setiap muslim, khususnya yang memiliki tanggungan untuk bekerja dikarenakan bekerja merupakan aktivitas utama yang memungkinkan manusia memiliki harta kekayaan. Untuk memungkinkan manusia mencari nafkah, Allah swt melapangkan bumi serta menyediakan berbagai fasilitas yang dapat dimanfaatkan manusia untuk mencari nafkah.

Setiap manusia memiliki kelebihan dan kekurangan yang berbeda beda, sehingga tolong menolong bagi mereka merupakan sebuah keniscayaan. Dalam skala lebih besar, sikap tolong menolong terlihat dari kecenderungan manusia yang tidak bisa lepas dari hidup bermasyarakat.<sup>1</sup>

Pelaksanaan kewajiban dan pemenuhan hak-hak individu ditopang suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat dan untuk menghindari permasalahan serta

---

<sup>1</sup>Rahim Basyir, *Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII,19930),h.7.



dampak-dampak negatif yang memungkinkan akan muncul. Tatanan hukum tersebut disebut dengan hukum manusia<sup>2</sup>

Perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan antar sesama manusia merupakan bagian dari syariah selain mengatur bidang sosial serta politik juga mengatur tentang aktivitas perekonomian, mulai dari jual beli, sewa menyewa, utang-piutang, gadai dan lain sebagainya. Semua tatanan ini menunjukkan ajaran Islam yang bertujuan untuk menciptakan kemaslahatan umat manusia.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *ijarah*. menurut Bahasa, *ijarah* berarti upah atau ganti. Dalam kitab-kitab fikih selalu menerjemahkan kata *ijarah* dengan sewa-menyewa. Akad *ijarah* merupakan transaksi yang memperjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Tujuan akad *ijarah* dilihat dari pihak pemilik bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.<sup>3</sup>

Bisnis sarang burung walet merupakan kegiatan bisnis yang sudah menjamur dimana mana, ditandai dengan banyaknya pembangunan bangunan sarang burung walet ditengah tengah masyarakat hal ini juga mempengaruhi akan tersedianya lapangan pekerjaan untuk masyarakat.

Dalam Islam kegiatan bisnis dibenarkan sepanjang tidak menyakiti orang lain atau masyarakat secara keseluruhan. Kegiatan bisnis yang dilakukan dengan landasan berpedoman pada peraturan Allah dalam al-Qur'an dan sunah nabi. Harapannya agar bisnis yang dikelola itu membawa manfaat dan kemaslahatan bagi

---

<sup>2</sup>Ghufron A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Cet.1;Jakarta: PT. Raja Grafindo persada,2002),h.188.

<sup>3</sup>Helmi karim, *Fiqh Muamalah*, (Cet.4: Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,1997),h, 29.

manusia sebagai bekal hidup dan kehidupannya, baik untuk hidup dan kehidupan di dunia maupun untuk

Sebagaimana bisnis yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, untuk memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi pemanfaatan tempat tinggal atau bangunan yang mereka miliki sebagai usaha sewa-menyewa sarang burung walet. Usaha sewa-menyewa bangunan sarang burung walet ini merupakan bisnis yang baru dan sangat diminati warga setempat maupun warga dari luar daerah, karena bisnis ini cukup menjanjikan terlebih lagi di daerah tersebut merupakan daerah yang sangat strategis karena berada di lokasi geografis berdekatan dengan sungai danau dan berbagai hamparan persawahan yang luas, jadi memancing keberadaan burung walet. Hal itulah yang mempengaruhi adanya pelaksanaan kegiatan pembangunan dan sewa menyewa tersebut.

Sistem sewa menyewa bangunan sarang burung walet diperlukan adanya akad yang jelas agar tidak ada perselisihan dalam masa penyewaan. Akad sewa-menyewa merupakan akad pengambilan manfaat suatu benda, maka syarat kemanfaatan objek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut.<sup>4</sup>

Namun, berdasarkan dari pengamatan sementara bahwa masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap dalam pelaksanaan sewa-menyewa masih ada diantara mereka yang menyimpang dari aturan aturan hukum, misalnya dalam melakukan transaksi mereka hanya menggunakan akad sederhana tanpa menjelaskan keseluruhan akad, akibat dari sederhananya akat tersebut pada saat sewa

---

<sup>4</sup>Syamsu Anwar *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2007), h. 3.

menyewabangunan berlangsung sering terjadi cekcok atau beda pendapat antara pihak penyewa dikarenakan akad perjanjian yang tidak jelas.

Selain itu ada hal yang membudaya dan sangat urgen dalam proses pembayaran sewa menyewa bangunan sarang burung walet yakni pembayaran tambahan diluar akad perjanjian yaitu sewa menyewa terkadang menggunakan pembayaran sarang walet apabila hasil panen sarang walet melimpah, maka si penyewa sarang burung walet menambahkan pembayaran sewa bangunan berupa sarang burung walet tentunya hal tersebut dapat merugikan pihak penyewa dikarenakan tidak adanya kesepakatan awal terkait hal tersebut.

Dari permasalahan di atas, dapat digaris bawahi bahwa sistem sewa bangunan sarang burung walet yang diterapkan masyarakat Kecamatan Pituriawa secara kasat mata dapat terlihat sedikit ada keganjalan dalam segi pelaksanaanya. Dalam hal ini peneliti mengharapkan para masyarakat Kecamatan Pituriawa dapat mengetahui dan memahami sistem sewa menyewa yang sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku dalam syariat Islam.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah: Bagaimana sistem penyewaan bangunan sarang burung walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, jika dianalisis dari Hukum Islam?

Dari masalah pokok tersebut akan dirinci menjadi sub-sub masalah sebagai berikut.

1.2.1 Bagaimana Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap?

1.2.2 Bagaimana Proses Akad dalam Sewa Menyewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap?

1.2.3 Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Menyewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Dengan merujuk pada rumusan masalah tersebut diatas, maka penulis dapat mengemukakan, setiap kegiatan yang dilakukan karena adanya tujuan yang ingin dicapai, adapun tujuan yang ingin dicapai ialah

1.3.1 Untuk Mengetahui Sistem Sewa Menyewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

1.3.2 Untuk Mengetahui Proses Akad Terhadap Sewa Menyewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

1.3.3 Untuk Mengetahui Perspektif Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Menyewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut :

#### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumber referensi teoritis untuk penelitian sejenis di masa mendatang sehingga dapat menghasilkan penelitian yang lebih konkrit dan mendalam dengan teori yang terdapat di dalam penelitian ini.

#### **1.4.2 Kegunaan Praktis**

1.4.2.1 Bagi peneliti, penelitian ini sangat bermanfaat untuk menambah wawasan terkait masalah sewa menyewa yang dianalisis berdasarkan hukum Islam.

1.4.2.2 Bagimasyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta kesadaran kepada masyarakat untuk melaksanakan usaha sewa menyewa sesuai prinsip-prinsip syariat Islam.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini penelitian yang relevan dipaparkan tinjauan terhadap hasil penelitian sebelumnya yang terkait dengan fokus penelitian. Adapun penelitian terdahulu yang meneliti terkait penyewaan Bangunan saran burung walet adalah sebagai berikut:

Adryan Maulana *“Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa menyewa tanaman buah di desa Dongri,, Kecamatan Bangansari, Kabupaten Jepara”* penelitian ini bertujuan untuk membahas mengenai pandangan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanaman dilihat dari aspek manfaat objek sewa yang menjadi inti dari sewa menyewa yaitu buahnya sangat rentan dengan kegagalan dalam pemenuhannya. Sewa menyewa ini mengandung unsur ke tidak pastian, maisir, dan gharar yang dalam hukum Islam dilarang keberadaanya karena dapat merugikan salah satu pihak.<sup>5</sup>

Sehubungan dengan sewa bangunan sarang burung walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, peneliti akan mengkaji permasalahan dengan melakukan observasi dan Tanya jawab kepada pemilik bangunan sarang burung walet, dan para penyewa bangunan sarang burung walet penelitian ini akan berfokus kepada sistem

sewa menyewa dan proses akad dalam penyewaan bangunan sarang burung walet untuk peningkatan perekonomian masyarakat di Kecamatan Pituriawa

---

<sup>5</sup>Adryan Maulana *“Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa menyewa tanaman buah di desa Dongri , kecamatan Bangansari, kabupaten Jepara”*(Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah; IAIN Sunan Ampel Surabaya,2009),h 89.

Kabupaten Sidrap. Di samping itu dilakukan pengamatan secara langsung kondisi lingkungan di sekitar bangunan sarang burung walet.

Atik elmiyanti “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Penyewaan Kolam Pancing Harian dan kiloan di pemancingan lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik*”, Penelitian ini menjelaskan tentang penyewaan kolam pemancingan Lestary yang memiliki dua sistem yaitu sistem penyewaan harian dan sistem jual beli kiloan, yang dimaksud sistem penyewaan harian adalah harga yang ditetapkan untuk semua penyewa sama sedangkan jual beli kiloan adalah harga kiloan yang harus di bayar oleh pemancing dari jumlah ikan yang di pancing.<sup>6</sup>

Penelitian ini berbeda dengan dua penelitian relevan, Adapun letak perbedaanya yaitu: pertama, terletak pada objek sewa, peneliti sebelumnya, yaitu Andryan Maulana, berfokus pada objek sewa yang menjadi inti dari sewa-menyewa yaitu buahnya sangat rentan dengan kegagalan dalam pemenuhannya. Sewa menyewa ini mengandung unsur ke tidak pastian, maisir, dan gharar yang dalam hukum Islam dilarang keberadaanya karena dapat merugikan salah satu pihak kedua, peneliti yang kedua yaitu penelitian Atik Elmiyanti, yang berfokus hanya pada sistem sewa pancing dan kiloan dan penjualan kolam.

Sejauh ini peneliti belum menemukan judul penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Oleh karena itu, dalam skripsi ini penyusunan bermaksud meneliti mengenai sistem penyewaan bangunan sarang burung walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

---

<sup>6</sup> Atik Elmiyatin, “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan di Pemancingan Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik*”, (Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah: IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2009), h 74.

## 2.2 Tinjauan Teoritis

### 2.2.1. Teori *Ijarah*

Dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Ijarah* yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.

*Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain lain. Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah*. Antara lain sebagai berikut:

- 2.2.1.1. Menurut Malikiyah, *ijarah* adalah nama bagi akad-akad untuk memanfaatkan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan .
- 2.2.1.2. Menurut Hanafiyah, *ijarah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
- 2.2.1.3. Menurut Syaikh Syihab AL-Din dan Syaikh Umairah, *ijarah* adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
- 2.2.1.4. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib, *ijarah* adalah manfaat dengan adanya imbalan dan syarat syarat.
- 2.2.1.5. Menurut Sayid Sabiq bahwa *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti.
- 2.2.1.6. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.



2.2.1.7. Menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

Berdasarkan definisi diatas, dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukar barang dan menyewa adalah menjual manfaat dan upah, sewa menyewa adalah menjual manfaat dan upah-mengupah adalah menjual tenaga dan kekuatan.<sup>7</sup>

Sewa-menyewa juga diatur dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH perdata. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dimana pihak yang satu mengikat dirinya untk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir.<sup>8</sup>

#### 2.2.2.2. Dasar hukum sewa menyewa (*Ijarah*)

Dasar-dasar hukum atau rujukan ijarah adalah Al-Qur'an, sunnah, dan ijma'

##### 2.2.2.2.1. Dalil Al-Qur'an

Dasar hukum *ijarah* adalah firman Allah Swt Q.S. Al-Zukhruf/43: 32.

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Terjemahannya:

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>7</sup>Eka SURIANTI, *Fiqh Muamalah*, (Cet. 1; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 114.

<sup>8</sup>Salim, *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Cet. 1; Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h. 121.

<sup>9</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, h. 28

#### 2.2.2.2.2. Landasan ijma

Di samping al-Qur'an dasar hukum *ijarah* adalah *ijma*, sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati. Di sisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang di sepakati bersama, tanpa membeli rumahnya.<sup>10</sup>

#### 2.2.2.2.3. 'Urf

'*Urf* adalah sesuatu yang telah dikenal oleh banyak dan telah menjadi tradisi mereka, baik berupa perkataan, perbuatan, atau keadaan meninggalkan, yang biasa disebut adat. Sedangkan menurut istilah para ahli syara', tidak ada perbedaan antara 'urf dan adat kebiasaan. '*Urf* tersebut terbentuk dari saling pengertian orang banyak, sekalipun mereka berlainan stratifikasi social mereka, yaitu kalangan awam dari masyarakat, dan kelompok elite mereka. Ini berbeda dengan *ijma*' karena *ijma* merupakan tradisi dari kesepakatan para mujtahid secara khusus. '*Urf* ada dua macam yaitu;

2.2.2.2.3.1. '*Urf* yang shahih adalah : sesuatu yang saling dikenal oleh manusia, dan tidak menghalalkan sesuatu yang diharamkan, dan tidak bertentangan

---

<sup>10</sup>Helmi karim, *Fiqh Muamalah*, (Cet.1; Jakarta; Amzah,2010), h. 320.

dengan dalil syara', tidak menghalalkan sesuatu yang diharamkan, dan tidak pula membatalkan sesuatu yang wajib<sup>11</sup>

2.2.2.2.3.2. *'Urf* yang fasid adalah : sesuatu yang sudah menjadi tradisi manusia, akan tetap tradisi itu bertentangan dengan syara , atau menghalalkan sesuatu yang diharamkan, atau membatalkan sesuatu yang wajib.

Hukum-hukum yang didasarkan atas *'Urf* dapat berubah menurut perubahannya pada suatu masa atau tempat. Karena sesungguhnya cabang akan berubah dengan perubahan pokoknya, oleh karena itu inilah dalam perbedaan pendapat semacam ini para fuqaha berkata, “perselisihan itu adalah perselisihan masa dan zaman, bukan perselisihan hujjah dan bukti.

*'Urf* menurut penyelidikan bukan merupakan dalil syara' tersendiri. Pada umumnya, *'Urf* ditujukjan untuk memelihara kemaslahatan umat serta menunjang pembentukan hukum dan penafsiran beberapa nash. Dengan *'Urf* pula terkadang kiyas itu ditinggalkan. Karena itu, sah mengadakan kontrak borongan apabila *'Urf* sudah terbiasa dalam hal ini, sekalipun tidak sah menurut qiyas.<sup>12</sup>

### 2.2.3. Rukun dan syarat-syarat Ijarah

#### 2.2.3.1. Rukun Ijarah

Rukun dari ijarah sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak. Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi *ijarah* adalah:

---

<sup>11</sup>Helmi karim, *Fiqh Muamalah*, h. 324.

<sup>12</sup>Rachmat SyafI, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Cet, 1; Bandung: CV. Pustaka Setia, 1999), h. 172.

#### 2.2.3.1.1. *Aqidain* (Dua orang yang berakad)

*Aqidain* adalah dua orang yang berakad dalam melakukan transaksi sewa menyewa yakni *mu'jir* (orang yang menyewakan ) dan *musta'jir* (orang yang menyewa )

#### 2.2.3.1.2. *Sighat* (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauanya dalam akad. Qabul adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya ijab untuk menerangkan persetujuan.<sup>13</sup>

#### 2.2.3.1.3. *Ujrah* (sewa atau imbalan)

*Ujrah* adalah uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *Ijarah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

#### 2.2.3.1.4. *Ma'jur* (Manfaat atau objek ijarah)

*Ma'jur* adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek ijarah. Apabila objek ijarah berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah-mengupah.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh*. (Cet.1; Semarang: Dina Utama Semarang (DIMAS), 1994), h. 123.

<sup>14</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Cet.1; Jakarta; Amzah,2010), h. 344.

### 2.2.3.2.Syarat- syarat ijarah

Adapun syarat-syarat *Ijarah* sebagaimana yang di tulis Nasrun Haroen adalah sebagai berikut.

- 2.2.3.2.1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah baliq dan berakal. Oleh sebab itu apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila ijarahnya tidak sah. Akan tetapi ulama hanafiyah malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baliq oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad ijarah, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.
- 2.2.3.2.2. kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad ijarah. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad ijarahnya tidak sah.
- 2.2.3.2.3. manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.
- 2.2.3.2.4. Objek al-ijarah itu merupakan sesuatu yang bisa disewakan seperti, rumah, kendaraan, dan alat alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu

2.2.3.2.5. Upah dan sewa dalam ijarah adalah harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi

2.2.4. Sifat dan hukum Ijarah

2.2.4.1. Sifat ijarah

Menurut ulama ijarah adalah akad lazim yang boleh di batalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad. Sebaliknya, jumhur ulama berpendapat bahwa ijarah adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalakan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat.

Berdasarkan dua pandangan diatas, menurut ulama Hanafiyah ijarah batal dengan meninggalnya salah seorang yang akad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Adapun menurut jumhur ulama, ijarah tidak batal, tetapi berpindah kepada ahli warisnya.

2.2.4.2. Hukum *Ijarah*

Hukum *Ijarah* sah adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan *ma'qud 'alaih*, sebab *Ijarah* termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan<sup>15</sup>

Adapun hukum *Ijarah* rusak, menurut ulama Hanafiyah, jika percaya telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja di bayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad. Ini bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Akan tetapi, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaan perjanjiannya, upah harus diberikan

---

<sup>15</sup>Abdul Rahman Ghazali, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Cet. 2; Jakarta: Kencana, 2012), h. 278.

semestinya. Jafar dan ulama syafi'iyah berpendapat bahwa *Ijarah* fasid sama dengan jual beli fasid, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan<sup>16</sup>

#### 2.2.4.3. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa.

Objek akadnya adalah manfaat suatu benda. Hukum *Ijarah* atas manfaat (sewa-menyewa) dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil untuk kendaraan atau angkutan, pakaian dan perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang di haramkan maka tidak boleh di sewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti bangkai dan darah.

- 2.2.4.3.1. *Ajir* (tenaga kerja) khusus, yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu. Dalam hal ini ia tidak boleh bekerja untuk orang lain selain orang yang telah mempekerjakannya.
- 2.2.4.3.2. *Ajir* (tenaga kerja) musytarak, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya
- 2.2.4.3.3. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan transaksi yang didalamnya kedua belah pihak saling menguntungkan dengan cara yang adil. Sehingga tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari maka Islam mengatur secara jelas dalam hal tersebut, baik dalam hal musyawarah, tawar menawar, akad dan pembayaran.

---

<sup>16</sup>Helmi karim, *Fiqh Muamalah*, h. 384.

#### 2.2.4.4. Anjuran bermusyawarah

Musyawarah adalah perundingan bersama antara dua orang atau lebih untuk mendapatkan keputusan yang terbaik.

Ketentuan bermusyawarah terdapat dalam Q.S. Ali Imran/3:159.

فَبِمَا رَحْمَةٍ مِّنَ اللَّهِ لِنْتَ لَهُمْ وَلَوْ كُنْتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَانْفَضُّوا مِنْ حَوْلِكَ فَاعْفُ عَنْهُمْ وَاسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ ١٥٩

Terjemahannya:

Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya.<sup>17</sup>

Ayat tersebut menganjurkan bahwa dalam mengerjakan segala urusan hendaklah bermusyawarah dahulu agar mendapatkan keputusan yang terbaik. Baik dalam urusan pernikahan, jual-beli, sewa-menyewa dan lain lain. Dalam hal ini bermusyawarah dalam hal sewa-menyewa bangunan sarang burung walet antara pemilik bangunan dengan penyewa mengenai akad, pembayaran dan lain-lain.

#### 2.2.4.5. tawar-menawar

Dalam tawar-menawar harga sewa, kedua belah pihak tidak boleh melakukan tindakan yang bisa menimbulkan kerugian terhadap pihak lainnya, sebaliknya kedua belah pihak harus menciptakan suasana rukun dan saling menguntungkan dengan cara yang adil serta tolong menolong antar sesamanya.

<sup>17</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, h. 38



#### 2.2.4.6. Akad

Akad adalah sesuatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetaokan keridhaan kedua belah pihak. Perikatan merupakan suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lian, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>18</sup> Bentuk akad dapat dilakukan secara lisan, tulisan, atau isyarat yang memberipengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul, dan dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan qabul.

#### 2.2.4.7. Pembayaran

Dalam Islam tidak ada nash yang secara jelas memerintahkan untuk menulis pembayaran harga sewa-menyewa, namun secara global al-Qur'an memerintahkan untuk menuliskan apa bila melakukan suatu kegiatan muamalah.

#### 2.2.4.8. Hak dan kewajiban para pihak

Hubungan yang terjadi antara para pihak merupakan hubungan timbal balik. Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara para pihak. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan kedua pihak tidak terjadi kesalah pahaman, sehingga tidak ada pihak yang merasa di rugikan.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Helmi karim, *Fiqh Muamalah*, h. 324.

<sup>19</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 46.

2.2.4.9. Hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan.

2.2.4.9.1. Berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.

2.2.4.9.2. Berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi izin pemanfaatan barang kepada penyewa

2.2.4.9.3. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan.

2.2.4.9.4. Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan penyewa dalam penggunaan barang.

2.2.4.9.5. Memastikan barang yang disewakan layak digunakan.

2.2.4.9.6. Memberi kenyamanan kepada penyewa dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa

2.2.4.9.7. Hak dan kewajiban pihak yang menyewa

2.2.4.9.8. Berhak menerima dan memanfaatkan barang yang disewa sesuai dengan kesepakatan.

2.2.4.9.9. Berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.

2.2.4.9.10. Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kesepakatan.

2.2.4.9.11. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaian penyewa.

2.2.4.9.12. Berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan

Hak-hak penyewa atau konsumen juga diatur dalam UU No.8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen pada Bab ke 3 pasal ke 4 butir b,c dan d dijelaskan bahwa hak konsumen.

#### 2.2.5. Berakhirnya akad ijarah

Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya akad ijarah, sebagai berikut:

##### 2.2.5.1. Objek hilang atau musnah seperti rumah terbakar

Menurut mazhab Hanafi, akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan jumhur ulama, akad tidak berakhir (batal) karena manfaat dapat diwariskan.<sup>20</sup>

Menurut mazhab Hanafi, apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan ijarah itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

##### 2.2.5.2. Pengambilan objek sewa-menyewa

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka pihak penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pihak pemilik semula (yang menyewakan). Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut

##### 2.2.5.2.1. Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada

---

<sup>20</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Cet.1; Jakarta: Sinar Grafika, 1994). h. 59.

pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya, misalnya sea menyewa kendaraan.<sup>21</sup>

- 2.2.5.2.2. Apabila objek 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 didalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
- 2.2.5.2.3. Jika yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tatanam penyewa diatasnya.
- 2.2.5.2.4. Menurut mazhab hambali, manakala ijarah (sewa menyewa) telah berakhir, penyewa harus mengangkat tanganya, dan tidak ada kemestian untk mengembalikan atau menyerah terimakasihnya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimakasihnya.<sup>22</sup>
- 2.2.5.2.5. Pendapat mazhab hambali di terima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir, dan tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa, dan dengan terlewatnya jangka

---

<sup>21</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, h. 329.

<sup>22</sup>Helmi karim, *fiqh muamalah*, h. 324.

waktu yang diperjanjikan otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan)

## 2.2.2. Teori hukum Islam

### 2.2.2.1. Pengertian hukum Islam

Istilah hukum Islam merupakan istilah khas Indonesia, sebagai terjemahan *al-fiqh al-Islamy* atau dalam konteks tertentu dalam *al-syari'ah al-Islamy*. Istilah ini dalam wacana ahli hukum barat digunakan Islamic Law.<sup>23</sup> Hasby Asy-syiddiq memberikan defenisi hukum Islam dengan koleksi daya upaya fukaha dalam menerapkan syariat Islam sesuai dengan kebutuhan masyarakat<sup>24</sup> Dalam al-Quran maupun al-Sunnah. Menurut H. Muhammad Daud Ali, untuk mendapatkan pemahaman yang benar tentang hukum Islam maka yang harus dilakukan adalah sebagai berikut:

- 2.2.2.1.1. Mempelajari Hukum Islam dalam karangka dasar, di mana hukum Islam menjadi bagian yang utuh dari ajaran Islam.
- 2.2.2.1.2. Menempatkan hukum Islam dalam satu kesatuan.
- 2.2.2.1.3. Dalam aplikasinya saling memberi keterkaitan antara syariah dan fiqh yang walaupun dapat dibedakan tetapi tidak dapat dipisahkan.
- 2.2.2.1.4. Dapat mengatur tata hubungan kehidupan, baik secara vertical maupun horizontal.

Berdasarka hal tersebut, T.M. Hasby Ashshiddiqy sebagaimana yang dikutip oleh Ahmad Rofiq, mendefinisikan hukum Islam adalah koleksi daya upaya para ahli

<sup>23</sup>Abdul Wahab al-Khalaf, *'ilm Usul al-fiqh*, Jakarta: Maktabah al- Da'wah al-Islamiyah Syabab al-Azhar, 1410/1990, cet. 8, hlm. 96.

<sup>24</sup>Suparman Usman, *Hukum Islam* ,(Jakarta: Gaya Media Pratama, 2002), hlm. 119.

hukum untuk menerapkan syariat atas kebutuhan masyarakat. Dalam khazanah ilmu hukum Islam di Indonesia, istilah hukum Islam dipahami sebagai penggabungan dua kata. Hukum dan Islam. Hukum adalah seperangkat peraturan tentang tindak tanduk atau tingkah laku yang diakui oleh suatu negara atau masyarakat yang berlaku dan mengikat untuk seluruh anggotanya. Kemudian kata hukum disandarkan kepada kata Islam. Jadi, dapat dipahami bahwa hukum Islam adalah peraturan yang dirumuskan berdasar wahyu Allah dan Sunnah rasul tentang tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini berlaku mengikat bagi semua pemeluk agama Islam.<sup>25</sup>

#### 2.2.2.2. Sumber hukum Islam

Sumber hukum Islam adalah segala sesuatu yang dijadikan pedoman atau yang menjadi sumber syariat Islam, yaitu:

##### 2.2.2.2.1. Al- Qur'an

Al-Qur'an adalah sumber atau dasar hukum yang utama dari semua ajaran dan syariat Islam, konsep hukum dalam al-Qur'an jauh lebih luas dari konsep hukum menurut hukum barat, sebab selain kaidah kaidah yang mengatur hubungan antara manusia dengan Allah dan antara manusia dengan manusia lain dalam masyarakat, meliputi juga hukum yang berkenaan dengan keyakinan dan sikap manusia terhadap lingkungannya yang biasa disebut dengan akidah, akhlak, atau moral. Konsep hukum menurut al-Qur'an adalah meliputi segala-galanya sesuai dengan sifat

---

<sup>25</sup>Zainuddin Ali, hukum Islam: *Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*, (Cet.1; Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 3.

penciptanya yaitu Allah penguasa alam penguasa alam semesta yang menguasai semuanya.

#### 2.2.2.2.2. Sunnah atau Hadis

Sunnah atau hadis adalah sumber hukum Islam yang kedua setelah al Qur'an. Hadis adalah ucapan Rasulullah SAW tentang suatu yang berkaitan dengan kehidupannya manusia atau disebut dengan sunnah qauliyah, berupa perbuatan disebut sunnah *fi'liyah*, dan sikap diam disebut sunnah *taqririyah*.<sup>26</sup>

#### 2.2.2.2.3. Akal pikiran (*al-ra'yu* atau ijtihad)

Sumber hukum Islam yang ketiga adalah akal pikiran manusia yang memenuhi syarat untuk berusaha, berikhtiar dengan seluruh kemampuan yang ada padanya memahami kaidah-kaidah hukum yang fundamental yang terdapat dalam al-Qur'an, kaidah-kaidah hukum yang bersifat umum yang terdapat dalam sunnah nabi dan merumuskannya menjadi garis-garis hukum yang dapat diterapkan pada suatu kasus tertentu.

#### 2.2.2.3. Prinsip-prinsip Hukum Islam

Dalam hukum Islam memuat prinsip-prinsip sebagai titik tolak pelaksanaan ketetapan-ketetapan Allah yang berkaitan dengan mukallaf, baik yang berbentuk perintah, larangan maupun pilihan-pilihan. Diantara prinsip-prinsip hukum Islam menurut Juhaya S. Praja sebagai berikut :

##### 2.2.2.3.1. Prinsip tauhid, yaitu prinsip umum hukum Islam. Prinsip ini menyatakan bahwa semua manusia ada dibawah satu ketetapan yang sama, yaitu

---

<sup>26</sup>Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Cet. 1; Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992), h. 2.

ketetapan tauhid yang sama, yaitu ketetapan tauhid yang dinyatakan Allah. Dalam arti perhambaan manusia dan penyerahan dirinya kepada Allah sebagai manipretasi kesyukuran kepadanya.

- 2.2.2.3.2. Prinsip Amar Makruf Nahi Mungkar, yaitu Hukum Islam digerakkan untuk merekayasa umat manusia untuk menuju tujuan yang baik dan benar yang dikehendaki dan ridhoi Allah dan menjauhi hal yang benci Allah.
- 2.2.2.3.3. Prinsip keadilan, yaitu keseimbangan dalam penetapan keadilan
- 2.2.2.3.4. Prinsip kebebasan, yaitu dalam hukum islam menghendaki agar agama atau hukum Islam disiarkan tidak berdasarkan paksaan, tetapi berdasarkan penjelasan, demonstrasi, argumentasi kebebasan yang menjadi prinsip hukum Islam adalah kebebasan dalam arti luas yang mencakup berbagai macamnya, baik kebebasan individual maupun kebebasan komunal. Keberagaman dalam Islam dijamin berdasarkan prinsip tidak ada paksaan dalam beragama.
- 2.2.2.3.5. Prinsip persamaan, yaitu paling nyata terdapat dalam konstitusi madinah (*al-shahifah*), yakni prinsip Islam menentang perbudakan dan penghisapan darah manusia atas manusia. Prinsip persamaan ini merupakan bagian penting dalam pembinaan dan pengembangan hukum Islam dalam menggerakkan dan mengontrol social, tapi bukan berarti tidak pula mengenal stratifikasi social seperti komunis.
- 2.2.2.3.6. Prinsip saling tolong menolong, yaitu prinsip ini memiliki makna saling membantu antar sesama manusia yang diarahkan sesuai perinsip tauhid, terutama dalam peningkatan kebaikan dan ketakwaan.



2.2.2.3.7. Prinsip toleransi, yaitu prinsip yang dikehendaki Islam yang menjamin tidak terlanggarnya hak-hak Islam dan ummatnya, tegasnya toleransi hanya dapat diterima apabila tidak merugikan agama Islam.

### **2.3. Tinjauan Konseptual**

Proposal skripsi ini berjudul “Sistem penyewaan sarang burung walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, Perspektif Hukum Islam”, judul tersebut mengandung unsur-unsur pokok kata yang perlu dibatasi pengertiannya agar pembahsannya dalam skripsi ini lebih focus dan lebih spesifik. Selain itu, tinjauan konseptual memiliki pembatasan terhadap isi pemahaman makna yang terkait dengan judul tersebut akan memudahkan pemahaman terhadap isi pembahasan serta dapat menghindarkan dari kesalahpahaman oleh karena itu, di bawah ini akan diuraikan tentang pembatasan makna dari judul makna dari judul tersebut.

#### **2.3.1. Sistem penyewaan**

Sistem penyewaan adalah cara-cara yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pemilik dengan penyewa dalam melakukan transaksi sewa menyewa.

#### **2.3.2. Sarang burung walet**

Sarang burung walet adalah bangunan yang di sewakan (booking) selama kurung waktu tertentu sesuai dengan perjanjian dan harga yang telah disepakati oleh kedia pihak.

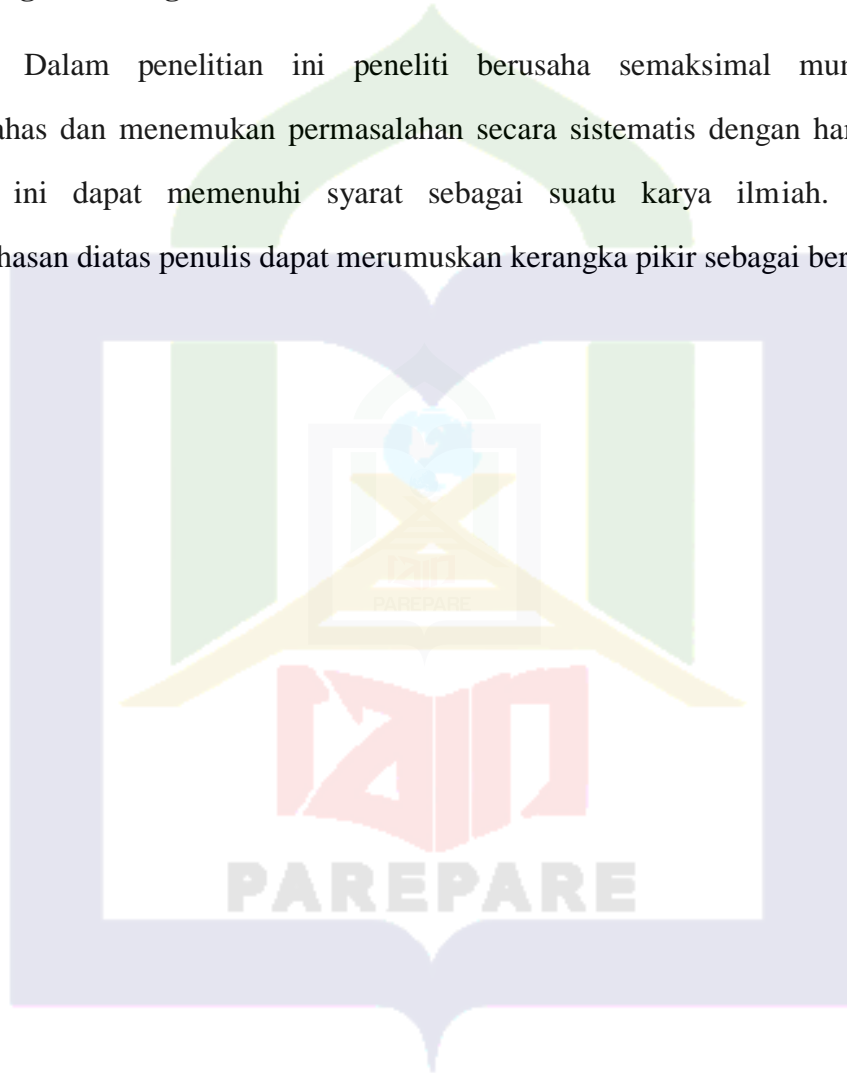
#### **2.3.3. Hukum Islam**

Hukum Islam atau biasa disebut dengan syariat Islam adalah ketetapan yang telah ditentukan oleh Allah SWT berupa aturan atau larangan bagi ummat Islam.

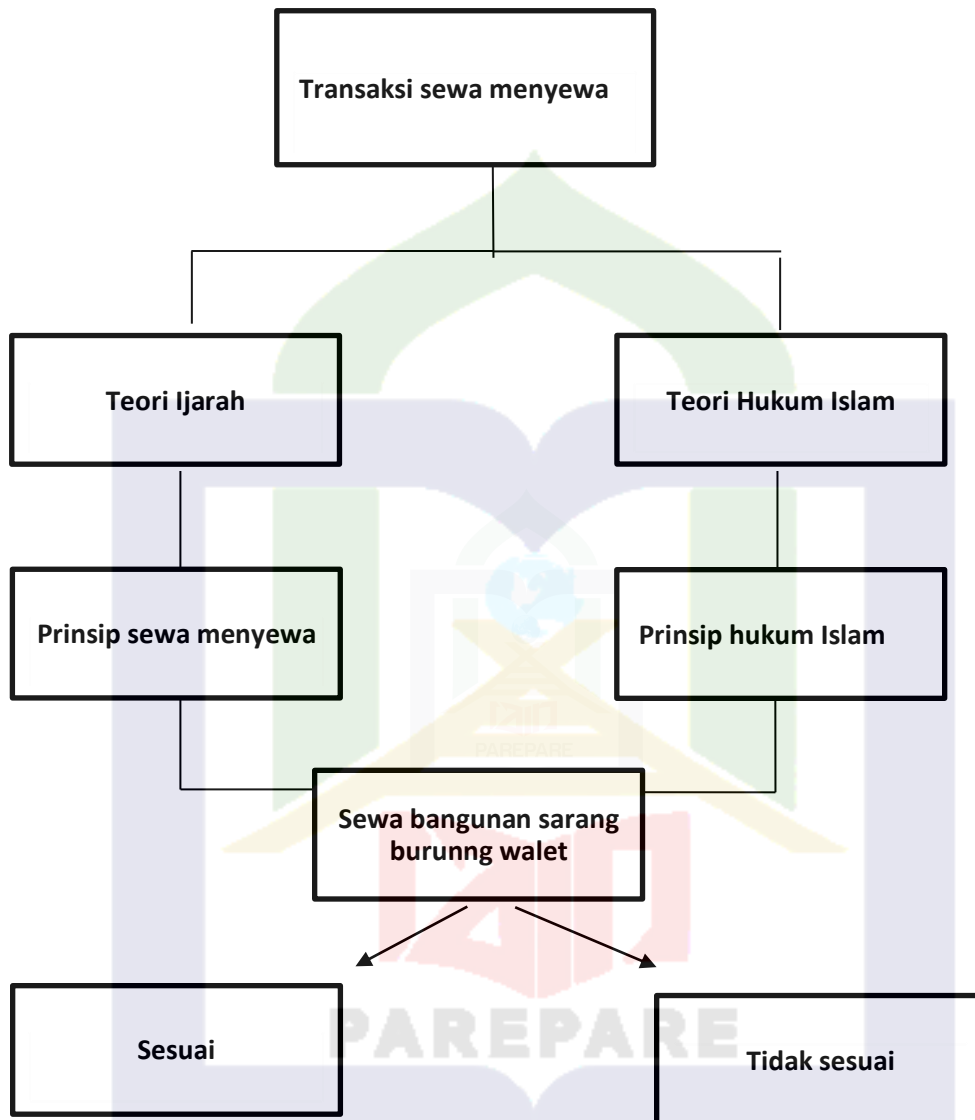
2.3.4. Sewa Bangunan Suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari bangunan serta barang yang dimiliki oleh pemilik bangunan atau barang yang dipinjamkan

#### **2.4. Bagan Kerangka Pikir**

Dalam penelitian ini peneliti berusaha semaksimal mungkin untuk membahas dan menemukan permasalahan secara sistematis dengan harapan bahwa kajian ini dapat memenuhi syarat sebagai suatu karya ilmiah. Berdasarkan pembahasan diatas penulis dapat merumuskan kerangka pikir sebagai berikut.



Gambar 2.1 Bagan Kerangka pikir



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif, yaitu suatu penelitian yang ditujukan untuk menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, yang berlangsung pada saat ini atau saat yang lampau, intinya, penelitian ini berupaya menggambarkan kondisi faktual yang di peroleh dari hasil pengolahan data secara kualitatif melalui observasi disertai dengan wawancara terhadap masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.<sup>27</sup>

#### 3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Untuk mengetahui bagaimana sistem penyewaan Bangunan sarang burung walet dilihat dari pandangan hukum Islam maka penulis melakukan penelitian di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap. Adapun waktu penelitian yang dilakukan penulis selama kurang lebih dua bulan.

#### 3.3 Fokus Penelitian

Agar tidak terlalu luas dalam pembahasannya, maka diperlukan fokus penelitian. Maka dari itu penelitian ini hanya berfokus pada sistem penyewaan bangunan sarang burung walet yang terjadi dalam masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

---

<sup>27</sup>Moh. Nazir, *Metedologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta Ghalia Indonesia, 1999), h. 63.

### 3.4 Sumber Data

Sumber data adalah semua keterangan yang diperoleh dari responden maupun yang berasal dari dokumen-dokumen baik dalam bentuk statistik atau dalam bentuk lainnya guna keperluan penelitian tersebut.<sup>28</sup>

Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 3.4.1. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden dan informasi melalui wawancara dan observasi langsung dilapangan, Responden adalah orang yang dikategorikan sebagai sampel dalam penelitian yang merespon pertanyaan-pertanyaan peneliti.<sup>29</sup> Data primer yang termasuk dalam penelitian ini adalah para pemilik bangunan sarang burung walet yang ada di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

#### 3.4.2. Data sekunder

Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung serta melalui media perantara. Dalam hal ini adalah data sekunder yang dimaksud penulis yakni dokumentasi-dokumentasi yang diharakan sebagai informasi pelengkap dalam penelitian.

### 3.5 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penyusunan skripsi ini antara lain :

---

<sup>28</sup>Joko Sobagyo, *Metode Penelitian (dalam Teori Praktek )*, (Jakarta, Rineka Cipta: 2006), h.3.

<sup>29</sup>Bagong Suyanton dan Sutinah, *Metode Penelitian Social* (Jakarta; kencana Prenada Media Grop, 2007), h. 55.

### 3.5.1 Teknik *Library Research*

Teknik *Library Research* digunakan oleh peneliti dengan mengumpulkan beberapa literature kepustakaan dan buku-buku serta tulisan-tulisan ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas. Dalam hal ini penulis akan menggunakan kutipan-kutipan referensi kemudian peneliti akan mempelajari dan mencermati serta mengutip beberapa teori atau pendapat yang sesuai dan berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

### 3.5.2 Teknik *field Reserch*

Dilakukan dengan cara peneliti terjun ke lapangan untuk mengadakan penelitian dan untuk memperoleh data-data kongkret berhubungan dengan pembahasan ini. Adapun teknik yang digunakan untuk memperoleh data di lapangan yang sesuai dengan data yang bersifat tekhnis, yakni sebagai berikut:

#### 3.5.2.1 Observasi

Penulis mengamati objek yang diteliti dalam hal ini masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap kemudian mencatat data yang di perlukan dalam penelitian. Teknik ini dilakukan untuk meniadakan keragu-raguan peneliti pada data yang dikumpulkan karena diamati berdasarkan kondisi nyata di lapanagan

#### 3.5.2.2 Wawancara

Penulis mengadakan wawancara yang bertujuan untuk mendapatkan informasi tentang pembahasan secara lisan antara narasumber atau responden dengan penulis selaku pewawancara dengan cara tatap muka.

#### 3.5.2.3 Dokumentasi

Penulis melakukan cara dokumentasi dengan mengumpulkan bukti-bukti yang akurat berupa foto kegiatan dalam penelitian.

### 3.6 Teknik Analisi Data

Pada dasarnya analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data dan mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan rumusan kerja seperti yang disarankan oleh data. Pekerjaan analisis data dalam hal mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode dan mengkategorikan data yang terkumpul, baik dari catatan lapangan, gambar, foto atau dokumen berupa laporan.

Analisis data nantinya akan menarik kesimpulan yang bersifat khusus atau berangkat dari kebenaran yang bersifat umum mengenai suatu fenomena dan mengeneralisasikan kebenaran tersebut pada suatu peristiwa atau data yang berindikasi sama dengan fenomena yang bersangkutan.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup>Saifuddin Azwar, *Metode penelitian Kualitatif* (Cet. IV; Bandung; Remaja Rosdakarya 1993), h. 103.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Deskriptif Lokasi Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh peneliti yakni tempat lokasi yang menjadi sasaran penelitian. Tempat/lokasi dalam penelitian ini adalah Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

Kecamatan Pituriawa merupakan salah satu Kecamatan yang ada di Kabupaten Sidrap. Kecamatan ini adalah sebuah Kecamatan yang terletak di sebelah timur, yakni perbatasan antara Kecamatan Duapitue dan Kecamatan Pituriase serta Wattang Sidenreng. Di namakan Pituriawa dikarenakan berada didataran yang rendah dan datar, walaupun berada pada lokasi yang rendah tetapi harapan masyarakat sangat baik kedepanya dikarenakan, potensi dan kekayaan alam yang sangat menjanjikan.

##### 4.1.1 Topografi

Kecamatan Pituriawa mempunyai Luas wilayah 1897 Ha (18 Km) atau sekitar 19, 2% dari total luas Kabupaten Sidrap, Kecamatan Pituriawa merupakan kecamatan yang tidak terlalu luas dibandingkan dengan kecamatan yang ada di Kabupaten Sidrap.

Jarak dari ibu kota Kecamatan 0,00 km dan jarak dari ibu kota Kabupaten 14,00 Km. Batas-batas wilayah Kecamatan Pituriawa adalah:

1. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kecamatan Wattang Sidenreng



2. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kabupaten Wajo
3. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Duapitue
4. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kecamatan Pituriase

Kecamatan Pituriawa terdiri dari 2 Kelurahan dan 10 Desa, sehingga dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tabel 4.1

Jumlah Kelurahan dan Desa di Kecamatan Pituriawa

NO	NAMA KELURAHAN	NO	NAMA DESA
1.	LANCIRANG	1.	AJUBISSUE
2.	PONRANGAE	2.	DONGI
		3.	ANA BANNA
		4.	BETAO
		5.	BULU CENRANA

		6.	BETAO RIASE
		7.	KALEMPANG
		8.	SUMPANG MANGO
		9.	OTTING
		10.	LASIWALA

Sumber data: Kantor Kecamatan Pituriawa

#### 4.1.2 Keadaan demografis

Penduduk Kecamatan Pituriawa mayoritas didiami oleh suku Bugis. Menurut hasil sensus 2017, Jumlah penduduk di Kecamatan Piuriawa kabupaten Sidrap pada tahun 2017 sebanyak 16.089 jiwa yang terdiri dari penduduk laki laki sebanyak 6.801 jiwa dan penduduk perempuan 9.282 jiwa. Jumlah keluarga Prasejahtera sebanyak 302 keluarga, Jumlah sejahtera I sebanyak 4.439 keluarga, sejahtera II sebanyak 1.846 keluarga, sejahtera III 306 keluarga, dan jumlah III plus sebanyak 109. Adapun kepadatan penduduk di Kecamatan Pituriawa adalah 2.657 jiwa/km<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Kantor Kecamatan Pituriawa, *Data diambil dari data Dokumentasi Kecamatan Pituriawa*, (22 November 2018).

#### 4.1.3 Sarana dan prasarana

Kecamatan Pituriawa memiliki sarana dan prasarana berupa prasarana kesehatan, prasarana pendidikan, prasarana ibadah dan prasarana umum.

Tabel 4.2

Sarana dan prasarana di Kecamatan Pituriawa

NO	SARANA PRSASARANA		JUJMLAH
1	PRASARANA KESEHATAN	PUSKESMAS	2 BUAH
		RSU BERSALIN	4 BUAH
		PUSTU	6 BUAH
		POSYANDU	4 BUAH
2	PRASARANA PENDIDIAN	SEKOLAH TK	9 BUAH
		SEKOLAH SD	14 BUAH
		SEKOLAH SMP	3 BUAH

		SEKOLAH SMA	3 BUAH
		PERGURUAN TINGGI	1 BUAH
3	PRASARANA IBAH	MESJID	16 BUAH
4	PRASARANA UMUM	OLAHRAGA	8 BUAH

Sumber data: Kantor Kecamatan Pituriawa

#### 4.1.4 Agama dan adat istiadat

Mayoritas penduduk Kecamatan Pituriawa adalah beragama Islam. Hal ini menunjukkan bahwa agama islam yang dianut oleh mayoritas penduduk sangat berpengaruh terhadap kehidupan masyarakat tentang pola hidup dan adat istiadat yang berkembang dalam lingkungan masyarakat di Kecamatan Pituriawa. Dalam penelitian ini, peneliti menfokuskan lokasi penelitian di kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap karena di daerah ini terdapat banyak pengusaha sarang walet yang masuk dari beberapa daerah dikarenakan penghasilan dari sarang walet sangat melimpah dan menggiurkan. Maka dari itu banyak masyarakat yang tertarik memanfaatkan bangunan rumahnya untuk ditempati dan di sewakan sebagai bangunan sarang burung walet.

## 4.2 Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap

Bisnis yang sudah menjamur dan menggiurkan dimana mana saat ini adalah bisnis sarang burung walet, fenomena masyarakat sekarang yang mencari pekerjaan begitu sulit kini di permudah dengan adanya bisnis sarang burung walet, masyarakat hanya memanfaatkan bangunan yang dia miliki untuk dibuat bangunan sarang burung walet maka mendapatkan penghasilan yang sangat membantu prekonomian masyarakat utamanya di Kecamatan Pituriawa.

Dalam hal ini penulis telah melakukan wawancara langsung kepada para pihak yang bersangkutan baik dari pihak yang menyewakan (pemilik bangunan) maupun pihak penyewa (masyarakat) mengenai sistem sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Kecamatan Pituriawa. Sehingga penulis dapat lebih jelas mengerti dan mengetahui sistem atau tata cara melakukan transaksi sewa-menyewa bangunan sarang burung walet di Kecamatan Pituriawa.

Adapun perincian pelaksanaan sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, adalah sebagai berikut:

### 4.2.1 Subjek dan objek sewa-menyewa

Subjek (pelaku) dalam pelaksanaan sewa-menyewa bangunan sarang burung walet ada dua pihak yang terlibat yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

#### 4.2.1.1 Pihak yang menyewakan (pemilik bangunan)

Pihak yang menyewakan (pemilik bangunan) adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa.<sup>32</sup> Pemilik bangunan sarang burung walet adalah masyarakat yang tinggal di Kecamatan Pituriawa yang memiliki tempat tinggal untuk disewakan kepada masyarakat yang ingin menyewa bangunan untuk menjadikannya bangunan sarang burung walet. Keberadaan sewa bangunan sarang burung walet ini dapat memberikan manfaat perekonomian kepada masyarakat di yang memiliki bangunan yang layak dijadikan sarang walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

#### 4.2.1.2 Pihak penyewa (Masyarakat)

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Pihak penyewa adalah Masyarakat setempat di Kecamatan Pituriawa serta masyarakat dari daerah lain yang datang ke wilayah Kecamatan Pituriawa menyewa bangunan untuk dijadikan sebagai sarang walet .

Dari data yang penulis peroleh dilapangan bahwa mayoritas penyewa bangunan sarang burung walet adalah para pebisnis sarang walet yang ingin memiliki langsung sarang walet dan menjadikan bangunan sarang burung walet sebagai tempat untuk burung walet , sehingga menyewa bangunan masyarakat untuk dijadikan bangunan sarang burung walet.

Objek dalam sewa-menyewa ini adalah bangunan sarang walet yang ada di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap. Dari pengamatan penulis bahwa jumlah

---

<sup>32</sup> Salim, *Hukum Kontrak:Teori dan Tenik Penyusunan Kontrak*, hlm.59

bangunan sarang walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap kurang lebih ada puluhan Bangunan sarang burung walet, yang dijadikan sampel oleh penulis adalah delapan bangunan sarang burung walet.

#### 4.2.2. Proses terjadinya transaksi/akad sewa-menyewa

Berdasarkan dari penelitian yang telah penulis lakukan di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, dalam sistem penyewaan bangunan sarang burung walet kedua belah pihak harus saling mengenal dan mengetahui satu sama lain, pihak pemilik bangunan sarang burung walet harus mengetahui penyewa begitupun sebaliknya penyewa harus mengetahui pemilik bangunan sarang burung walet karena nantinya hubungan yang terjalin antara keduanya cenderung bersifat kekeluargaan. Artinya pemilik bangunan sarang burung walet memiliki keharusan untuk mengenal lebih dalam setiap seseorang yang menyewa bangunan sarang burung walet yang disewakan.

Dari hasil penelitian yang didapatkan di lapangan ada beberapa bangunan yang di dalam penyewaanya harus mengetahui calon penyewa. Seperti yang disampaikan informan sebagai pemilik bangunan sarang burung walet ketika wawancara.

Pak H. Saiyadi, (pemilik bangunan) pada saat wawancara mengatakan:

“Sebelum saya sewakan bangunan yang saya miliki untuk dijadikan bangunan sarang burung walet, harus saya ketahui terlebih dahulu asal usulnya mulai

dari alamat dan asal daerahnya supaya kedepannya kita bisa lebih kenal dan saling mempercayailah”.<sup>33</sup>

Begitu pula dengan ibu Hj Rahmawati (pemilik bangunan), mengatakan bahwa:

“Ketika saya menyewakan ini bangunanku saya harus bicara terlebih dahulu kenal dan mengetahui asal usulnya serta akrab kepada orang yang mau sewa supaya kedepannya muda komunikasi jika ada kepentingan dan keperluan”.<sup>34</sup> Pernyataan serupa juga diungkapkan oleh ibu Hasmiati dan ibu Intan”.

Berdasarkan dari pernyataan di atas, dari beberapa pemilik bangunan sarang burung walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap dalam pelaksanaan sewa-menyewa mereka harus mengetahui terlebih dahulu mengenai calon penyewa karena nantinya pemilik bangunan sarang burung walet dapat melakukan komunikasi baik secara langsung jika kedepannya ada keperluan dan kepentingan. Tetapi ada juga pemilik bangunan tidak mengetahui calon penyewa sebelum menyewakan bangunanya untuk dijadikan bangunan sarang burung walet. Seperti yang dikatakan oleh informan saat wawancara

Ahmad Rifai (pemilik bangunan) mengatakan bahwa:

“Waktu kusewakan itu bangunan tidak kutau siapa orangnya yang mau sewa dikarenakan orang yang sewa ada di Samarinda bekerja Cuma memberikan tanggung jawab kepada keponakanya untuk sewakan dan dikelola itu

---

<sup>33</sup> H. Saiyadi, Pemilik Bangunan, wawancara oleh penulis di rumah Informan, 12 Nopember 2018.

<sup>34</sup> Hj. Rahmawati, Pemilik Bangunan, wawancara oleh penulis di rumah informan, 20 Nopember 2018.



bangunan menjadi sarang burung walet, itu baru dia datang kalau sudah panen hasilnya”.<sup>35</sup>

Selain dari pihak pemilik bangunan, penyewa juga perlu mengetahui pemilik bangunan sebelum menyewa bangunan, seperti yang disampaikan oleh penyewa saat wawancara.

H. Anto sebagai penyewa mengatakan bahwa:

”Iya, sebelum saya sewa ini bangunan saya harus mengenal siapa pemiliknya dulu dikarenakan banyak hal yang kami ingin bicarakan dan disepakati dalam proses kedepannya”<sup>36</sup>.

Berdasarkan dari pernyataan yang dikemukakan di atas, selain dari pemilik bangunan sarang burung walet penyewa juga perlu mengetahui sebelum menyewa bangunan yang akan disewakan, baik mengenai pemiliknya maupun situasi dan kondisi bangunan.

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Ahmad Rifai, Pemilik Bangunan, *wawancara* oleh penulis di rumah informan 20 nopember 2018.

<sup>36</sup> H. Anto, Penyewa Bangunan, *wawancara* oleh penulis di rumah informan 21 nopember 2018.

<sup>37</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Ed. 1; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), H. 69.

Akad merupakan perjanjian-perjanjian tentang segala hal yang menyangkut pelaksanaan sewa-menyewa bangunan sarang burung walet antara pemilik dan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan antara keduanya. Bahasa yang biasa digunakan pada saat transaksi sewa-menyewa adalah bahasa Indonesia atau bahasa bugis sesuai dengan keadaan (situasi) yang penting saling memahami antara kedua belah pihak.

Bentuk akad yang dilakukan pemilik bangunan dengan penyewa adalah dengan perjanjian secara lisan dengan lafal yang sederhana. Sebagaimana yang diungkapkan oleh informan ketika wawancara.

Ibu Hj. Darmi (pemilik bangunan) ketika wawancara mengatakan:

“Ketika saya sewakan ini bangunan ada perjanjian saya buat dengan penyewatapi perjanjian ini hanya dalam bentuk lisan mengenai harga sewa Rp 7.000.000/tahun,tapi soal aturan dan bahan tambahan jika ada pasilitas bangunan yang mau dirombak atau disesuaikan dengan bentuk sarang walet tetap yang tanggung biayanya adalah penyewa, itu perjanjian yang saya buat kepada penyewa”.<sup>38</sup>

Wa Anto (pemilik bangunan), saat wawancara mengatakan:

“Iya saya membuat perjanjian dengan penyewa tapi dalambentuk lisan, mengenai harga sewa sebesar Rp 6.500.000, jangka waktu bisa dua kali pembayaran dalam setahun, tapi kalau melimpa hasil sarang waletnya bisa tambah 10% pembayaran itu perjanjian saya dengan penyewa biasanya”.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Ibu Hj Darmi, Pemilik bangunan, wawancara oleh penulis di rumah informan, 4 Desember 2018.

<sup>39</sup> Wa Anto, Pemilik bangunan, wawancara oleh penulis di rumah informan, 4 Desember 2018.

Hj Nasira (pemilik bangunan), saat wawancara mengatakan:

“Saat melakukan transaksi ada perjanjian yang saya buat dengan penyewa dalam bentuk lisan, mengenai harga sewa bangunan yakni Rp 6.000.000 tapi itu di luar dari pembayaran fasilitas lainnya seperti, listrik, dinamo air, media cctv”.<sup>40</sup>

Bakerri (Penyewa), saat wawancara mengatakan:

“Waktu pertama disewakan ini bangunan ada perjanjian tapi lewat lisan, harga sewanya Rp 7.000.000/tahun, dibayar kontang pada saat awal sebelum dipakai adapun soal listrik dan lainnya masih kami yang tanggung karena itu perjanjian awal dulu”.<sup>41</sup>

Hj Hasnawati Tembang (penyewa), saat wawancara mengatakan:

“Ada beberapa syarat yang kami sepakati dengan pemilik bangunan pada saat kami mau sewa tempatnya sebagai bangunan sarang walet yaitu pembagian 10% dari hasil sarang walet jika melimpah hasilnya serta listrik air dan cctv gedung masih kami yang tanggung”.<sup>42</sup>

Berdasarkan dari pernyataan di atas, bahwa masyarakat di Kecamatan Pituriawa dalam melakukan transaksi sewa-menyewa bangunan sarang burung walet kedua belah pihak membuat beberapa persyaratan dan perjanjian yang akan disepakati, perjanjian yang dibuat hanya dalam bentuk lisan mengenai harga sewa. Serta ada juga pembayaran tambahan yang tidak jelas pembagiannya hanya berpatokan dari hasil panen sarang burung walet saja dan dalam akad/perjanjian tersebut kurang

---

<sup>40</sup> Hj Nasira, Pemilik bangunan, wawancara oleh penulis di rumah informan, 5 Desember 2018.

<sup>41</sup> Bakerri, Penyewa Bangunan, wawancara oleh penulis di rumah iforman, 2 Desember 2018.

<sup>42</sup> Hj Hasnawati Tembang, Penyewa Bangunan, wawancara oleh penuli di rumah informan, 2 Desember 2018

lengkap atau kurang jelas karena tidak menyebutkan perjanjian mengenai kewajiban dan larangan yang berlaku selama terikat dalam masa penyewaan serta tidak dijelaskan pula mana fasilitas yang sudah ada dan fasilitas yang harus dilengkapi dan ditambahkan oleh penyewa.

Selain itu masih ada juga di antara pemilik bangunan tidak membuat perjanjian dengan penyewa baik itu secara lisan maupun tulisan.

Seperti yang diungkapkan oleh informan ketika wawancara.

Rahman Bakri (pemilik bangunan) saat wawancara mengatakan bahwa:

“Waktu kusewakan ini bangunan tidak ada perjanjian yang saya buat dengan penyewa baik secara lisan maupun tulisan saya cuma tanyakan uang sewa sebesar Rp 12.000.000 belum masuk termasuk fasilitas-fasilitas yang dimiliki, kalau masalah jangka waktunya sudah jelas itu kami sewakan pertahun. Soal pembayaran fasilitas mereka yang urus itu.”<sup>43</sup>

H. Sayadi (pemilik bangunan) saat wawancara mengatakan bahwa:

“Tidak ada perjanjian saya buat dengan penyewa baik itu lisan maupun tulisan. kalau mengenai syaratnya tolong rawat bangunan dengan baik serta kebersihan di wilayah bangunan tetap dijaga dikarenakan dekat dari jalan raya.”<sup>44</sup>

Berdasarkan dari beberapa pernyataan diatas maka dapat disimpulkan bahwa akad sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap hanya menggunakan akad secara lisan dengan lafal yang sederhana tanpa ada

---

<sup>43</sup> Rahman Bakri, Pemilik Bangunan, wawancara oleh penulis di rumah informan, 2 Desember 2018.

<sup>44</sup> H. Sayadi, Pemilik Bangunan, wawancara oleh penulis rumah informan, 2 Desember 2018

perjanjian secara detail mengenai kewajiban dan larangan yang berlaku selama masa penyewaan. Akibat dari sederhananya akad tersebut tidak sedikit penyewa mengeluh dengan adanya aturan-aturan yang muncul pada saat menyewa berlangsung. Hal inilah yang akan menimbulkan perselisihan dan merugikan salah satu pihak.

#### 4.2.3 Sistem pembayaran

Sistem pembayaran merupakan sistem yang berkaitan dengan pemindahan sejumlah nilai uang dari satu pihak ke pihak lain, dalam prakteknya pihak penyewa memberikan sejumlah uang kepada pemilik bangunan atas dasar pemanfaatan barang atau jasa. Sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap sebagian besar masyarakat menerapkan sistem penyewaan dengan jangka waktu satu tahun atau sering disebut sistem tahunan.

Adapun sistem pembayaran dalam sewa menyewa bangunan sarang burung walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, yaitu:

##### 4.2.3.1 Pembayaran dilakukan pada saat transaksi

Sistem pembayaran dalam sewa-menyewa bangunan sarang burung walet yang biasa dilakukan masyarakat Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap adalah dibayar pada waktu transaksi dilakukan dan apabila ada kekurangan atas pembayaran maka akan dibayar dikemudian hari setelah terjadinya transaksi.

##### 4.2.3.2 Pembayaran dengan menggunakan uang muka

Uang muka atau dikenal sebagai panjar adalah tanda jadi dalam transaksi jual beli, dimana pihak pembeli membeli suatu barang dan membayar sebagian total

pembayarannya kepada penjual. Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai bagian total pembayarannya dan jika tidak maka panjar diambil penjual dengan dasar sebagai pemberian dari pihak pembeli.<sup>45</sup>

Berdasarkan dari hasil yang didapatkan dilapangan bahwa sistem sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituiawa Kabupaten Sidrap ada beberapa bangunan sarang burung walet yang sistem pembayarannya menerapkan sistem panjar (uang muka)membayar uang muka atau panjar sebagai tanda belidalam suatu transaksi sewa-menyewa. Hal inilah sesuai dengan yang diungkapkan oleh informan ketika wawancara.

H.Sulham, saat wawancara mengatakan bahwa:

“Saya menyewakan bangunan yang saya miliki dibayar pertahun, harga sewa bangunan Rp 7.000.000. Saya meminta uang muka kepada penyewa sebesar Rp 1.500.000 sebagai tanda jadi, itu aturan yang kami buat supaya tidak ada bicara dua kali dalam proses sewa”<sup>46</sup>.

Rahman Bakri, saat wawancara mengatakan bahwa:

“Sewa bangunan sarang burung walet disini tahunan, atau 4 kali panen sewanya Rp 12.000.000 ini termasuk besar sewanya dikarenakan bangunan yang saya miliki tergolong besar dan dapat menampung ribuan burung wallet”. Saya biasa meminta panjar Rp 3.000.000 sebagai kepastian untuk

---

<sup>45</sup> Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah, diterjemahkan Nor Hasanuddin, (Cet.2; Jakarta:Pena Pundi Aksara, 2007) h 152.

<sup>46</sup> H.Sulham, Pemilik bangunan, wawancara oleh penulis di rumah informan, 2 Desember 2018.

menyewa, disini supaya kami tidak cari lagi orang lain untuk menyewakanya”.<sup>47</sup>

Hasil wawancara ibu H. Hasnawati sebagai pemilik bangunan

“Soal sewanya ini bangunan Rp 6.000.000/tahun, kalau masalah uang muka saya minta setengah dari pembayaran tapi kadang juga tidak dibayar, melainkan yang menyewa langsung membayar lunas”.<sup>48</sup>

Kamaruddin (Penyewa bangunan), mengatakan bahwa

“Uang sewa yang saya bayar disini Rp 6.000.000/tahun, tapi biasanya saya bayar dulu uang muka Rp 1.000.000 sebagai tanda jadi bahwa saya akan menyewa disini”.<sup>49</sup>

Berdasarkan dari pernyataan diatas, maka dapat dijelaskan bahwa masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap dalam menyewakan bangunanya mereka menggunakan sistem sewa bangunan dan ada beberapa yang menerapkan sistem panjar (uang muka) dalam sewa-menyewa, harga sewa satu bangunan dalam satu tahun tergantung dari luas dan besarnya suatu bangunan serta pasilitas yang memadai harga sewaya mulai dari Rp 6.000.000 sampai Rp 12.000.000, uang muka yang biasa diminta pemilik bagunan yang menerapkan sistem panjar adalah sebesar Rp 1.000.000. Uang muka dibayar sebagai tanda bahwa penyewa akan menyewa tempat tersebut.

---

<sup>47</sup> Rahman Bakri, Pemilik bangunan, wawancara oleh Penulis di rumah informan 2 Desember 2018.

<sup>48</sup> H. Hasnawati, Pemilik Bangunan, wawancara oleh Penulis di rumah informan 3 Desember 2018.

<sup>49</sup> Kamaruddin, Penyewa bangunan, wawancara oleh Penulis di rumah informan 3 Desember 2018.

#### 4.2.3.3 Kwitansi pembayaran

Kwitansi adalah bukti transaksi penerimaan untuk membayar suatu kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran agar tidak ada perselisihan antara kedua pihak dikemudian hari, bukti ini akan mengingatkan salah satu pihak yang terkadang akan lupa.

Ada beberapa pemilik bangunan yang menerapkan sistem pemberian kwitansi apabila telah membayar bangunan yang disewakan ini sebagai bukti bahwa penyewa telah membayar atau melunasi sewa bangunan tersebut. Ada juga beberapa pemilik bangunan tidak memberikan kwitansi pembayaran kepada penyewa karena adanya rasa saling percaya antara pemilik bangunan dan penyewa.

#### 4.2.4 Hal-hal yang menjadi masalah dalam sewa-menyewa bangunan

Dalam sewa-menyewa bangunan sarang burung walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap ada beberapa hal yang dianggap tidak terlalu penting dalam pelaksanaan sewa-menyewa, akan tetapi hal inilah yang nantinya akan menjadi masalah atau menimbulkan perselisihan antara kedua pihak dan akan menimbulkan kerugian salah satu pihak, hal-hal yang dimaksud adalah sebagai berikut:

##### 4.2.4.1 Pembayaran tambahan

Sistem pembayaran ini merupakan imbalan yang harus dibayar penyewa kepada pemilik bangunan sarang burung walet setiap habis panen, ketika hasil panen melimpah maka penyewa bangunan berhak membagi 10% kepada pemilik bangunan



sebagai imbalan tambahan atas hasil diperoleh, Hal ini diungkapkan oleh beberapa penyewa ketika wawancara.

Bakerri (penyewa), saat wawancara mengatakan bahwa:

“Pemilik bangunan meminta 10% dari hasil panen, itupun kalau hasilnya banyak kalau tidak, ya tetap tidak naminta. Tergantung kebutuhan perbaikan bangunan atau mau membangun kembali tapi tidak ada paksaan”.<sup>50</sup>

H. Anto (penyewa), saat wawancara mengatakan bahwa:

“Ada pembayaran tambahan, tetapi tergantung hasil panen, kalau banyak hasilnya sarang walet kami beri semacam bonus kepada pemilik bangunan tapi ini tidak dipaksakan oleh pemilik bangunan dari kemauan kami saja”.<sup>51</sup>

Syamsuddin L (penyewa), saat wawancara mengatakan bahwa:

“Benar adanya pembayaran tambahan dibebankan kepada kami pada saat panen melimpah, sebenarnya tidak ada pada perjanjian awal tapi ini sudah membudaya dilakukan para pekerja walet lainya makanya kami juga melakukan hal tersebut”.

Berdasarkan dari beberapa pernyataan diatas bahwa ada beberapa pemilik bangunan yang menerapkan pembayaran tambahan kepada penyewa, itupun ketika panen para pekerja sarang burung walet melimpah. Dengan adanya pembayaran tambahan ini tidak sedikit penyewa merasa tidak enak karena peraturan ini tidak dijelaskan diawal perjanjian/akad, tapi menurut pemilik bangunan ini adalah hal yang

---

<sup>50</sup>Bakerri, Penyewa bangunan, wawancara oleh Penulis di rumah informan, 2 Desember 2018.

<sup>51</sup> H. Anto, Penyewa bangunan, wawancara oleh Penulis di rumah informan, 2 nopember 2018.

membudaya yang sering dilakukan oleh masyarakat lain berupa pembayaran atau bonus kepada pemilik bangunan.

#### 4.2.5 Hak dan kewajiban para pihak

Dalam sewa menyewa pemilik bangunan dan penyewa perlu memperhatikan hak dan kewajiban selama sewa-menyewa berlangsung.

Hak bagi pemilik mendapatkan uang sewa bangunan sesuai kesepakatan, menegur penyewa apabila melakukan sebuah tindakan merusak gedung dan fasilitas yang ada, mengatur dan bersikap baik kepada penyewa. Adapun kewajiban pemilik bangunan adalah memberikan gedung yang baik dan layak kepada penyewa, memberikan fasilitas kenyamanan kepada penyewa, memperbaiki kerusakan gedung dan berbagai fasilitas lainnya.

Sedangkan hak bagi penyewa adalah menerima barang yang disewa, berhak menggunakan segala fasilitas yang disiapkan, mendapatkan fasilitas keamanan dalam penggunaan, mendapatkan pelayanan apabila ada kerusakan pada gedung yang tidak sengaja dilakukan oleh penyewa. Adapun kewajiban pihak penyewa adalah sebagai berikut.

4.2.5.1 Membayar uang sewa bangunan sesuai kesepakatan

4.2.5.2 Membayar uang tambahan sesuai kesepakatan apa bila ada pembangunan dan perbaikan gedung

4.2.5.3 Menjaga dan merawat gedung dan fasilitas dengan baik

4.2.5.4 Bersikap baik kepada pemilik bangunan

4.2.5.5 Menaati peraturan yang berlaku selama menyewa bangunan

#### 4.2.6 Berakhirnya waktu sewa

Berdasarkan dari data yang diperoleh penulis dilapangan bahwa berakhirnya waktu sewa-menyewa disebabkan habisnya masa tenggang waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak atau adanya pelanggaran terhadap kode etik atau kesepakatan yang diterapkan dan disepakati bersama. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan pada saat sewa-menyewa berlangsung seperti terjadinya bencana, adanya kerusakan terhadap gedung yang mengakibatkan hilangnya manfaat pada barang sewaan, maka hal ini juga akan mengakibatkan batal atau berakhirnya akad sewa-menyewa.

Apabila waktu sewa-menyewa telah berakhir atau adanya sebab lain yang menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa, maka penyewa berhak mengembalikan atau mengosongkan gedung yang telah disewa tersebut, dan apabila penyewa ingin melanjutkan kontrakannya maka penyewa harus memberitahukan kepada pemilik bangunan sebelum habis waktu sewa bahwa ia ingin melanjutkan penyewaan gedung tersebut.

#### 4.3 Perspektif Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu. Hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai nilai yang berlaku dalam masyarakat dijunjung tinggi dan dijadikan landasan hidup bagi masyarakat dimana hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cita rasa

keadilan adalah hukum Islam. Namun demikian, persepsi masyarakat sendiri tentang hukum Islam sangat variatif.<sup>52</sup>

Dalam Islam semua hal yang berhubungan dengan perjanjian mempunyai tata cara dan juga syarat-syarat tertentu, tidak sekedar dasar suka rela kedua pihak yang melakukan perjanjian saja, melainkan masih banyak hal-hal yang harus terpenuhi, seperti subjek dan objek-nya harus sesuai dengan yang disyaratkan dalam Islam.

#### 4.3.1 Subjek dan objek sewa-menyewa

##### 4.3.1.1 Subjek sewa-menyewa

Subjek merupakan pelaku yang terlibat dalam sewa-menyewa yakni mu'ajjir dan *musta'jir*, *mu'ajir* adalah orang yang menyewakan (pemilik bangunan) sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menyewa, dalam hal ini yang dimaksud *musta'jir* adalah masyarakat. Dalam Islam subjek dalam sewa-menyewa mempunyai syarat-syarat tertentu, dua orang yang melakukan akad disyaratkan harus balug, berakal dan saling meridhoi. Apabila salah satu dari keduanya gila atau masih kecil dan belum mumayyis maka akadnya tidak sah.

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah kebaligan. Menurut mereka akad anak kecil tidak sah, meskipun mereka suda mumayyis, sedangkan menurut hanafiyah dan malikiyah menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia balig, tetapi anak yang telah mumayyis pun boleh melakukan akad ijarah dengan catatan disetujui oleh walinya.<sup>53</sup> Syarat lain bagi orang yang melakukan akad adalah

---

<sup>52</sup> Muhammad, Aspek Hukum dalam muamalat, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007, h.17

<sup>53</sup> Wahbah Az-Zuhaili, Fiqh Islam Wa Adillatuhu jilid 5, (Cet 1; Jakarta: Gema Insani 2011), h. 389.

adanya kerelaan dari masing-masing pihak, jika terdapat unsur paksaan maka akad sewa-menyewa tersebut tidak sah.<sup>54</sup> Hal ini sesuai dengan firman Allah swt Q. S An-Nisa/4: 29.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahannya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>55</sup>

Berdasarkan dari penjelasan diatas, dilihat syarat-syarat subjek (pelaku) sewa-menyewa dalam hukum Islam, serta prinsip prinsip di dalam hukum Islam yang mengutamakan prinsip tauhid yang dinyatakan Allah dalam firmanya dan prinsip amar ma'ruf nahi mungkar yang senantiasa menunjukkan manusia dalam bertransaksi menuju tujuan yang baik dan benar yang di kehendaki dan di ridhoi Allah swt maka sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap tidak bertentangan dengan hukum Islam atau dengan kata lain sudah sesuai dengan Hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sudah balig dan berakal serta memenuhi prinsip-prinsip hukum Islam, mereka juga melakukan akad dengan saling ridha tanpa adanya unsur paksaan.

<sup>54</sup>Chairunnisa Pasaribu dan Suhwardi, Hukum Perjanjian dalam Islam, h 53.

<sup>55</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, h. 125.

#### 4.3.1.2 Objek sewa-menyewa

Objek (barang) dalam sewa-menyewa adalah bangunan sarang burung walet yang ada di sekitar wilayah Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap. Dalam Islam objek sewa-menyewa mempunyai syarat-syarat sebagai berikut.

Manfaat yang menjadi objek ijarah harus jelas, jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan akad (manfaat) dapat dilakukan dengan menjelaskan tempat manfaat dan penjelasan mengenai masa waktunya.<sup>56</sup>

Dilihat dari objek (manfaat) ijarah, maka sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap telah memenuhi syarat hukum Islam karena manfaat telah jelas dan mengenai waktu sewanya meskipun tidak dijelaskan secara detail namun dengan kebiasaan yang dilakukan masyarakat yang menerapkan sistem tahunan membuat mereka mengetahui masa sewanya.

#### 4.3.2 Proses terjadinya transaksi/akad sewa-menyewa

Pada hakekatnya fiqh muamalah dalam Islam adalah bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan manusia dalam pencarian kehidupan duniawi, menghilangkan segala kesulitan dan untuk mencegah dari segala perbuatan yang batal dan diharamkan oleh Islam. Islam juga memberikan kebebasan kepada umatnya untuk mengadakan perjanjian kepada setiap masyarakat untuk melaksanakan bentuk atau sistem tertentu. Hal ini dalam Islam mencakup segala aspek kehidupan manusia untuk melakukan akad perjanjian sesuai dengan adat istiadat manusia dimana saja

---

<sup>56</sup> Wahhab Az-Zuhaili, Fiqih Islam Wa Adillatuhu jilid 5, h. 391.

berada, baik yang berlaku di masa sekarang maupun masa yang berlaku di masa awal pembentukan Islam.<sup>57</sup>

Setiap transaksi yang dilakukan harus disertai ijab dan qabul karena keduanya merupakan unsur yang harus ada dalam akad. Dalam Islam unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu akad perjanjian, yaitu:<sup>58</sup>

4.3.2.1 Aqidain (dua orang yang berakad)

4.3.2.2 Al-ma'qud Alaih (objek dalam akad)

4.3.2.3 Shighat akad (ijab dan qabul)

4.3.2.4 Maudhu (tujuan akad)

Bentuk akad sewa-menyewa yang dilakukan pemilik bangunan dengan penyewa adalah dalam bentuk ucapan/lisan dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia dan bahasa bugis. Agar pemilik bangunan dengan penyewa saling memahami apa yang dikomunikasikan. Ijab dan qabul dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan lafal yang sangat sederhana hanya menyebutkan harga sewa, jangka waktu dan pembayaran tahunan, yang dalam kebiasaan telah dianggap sebagai persetujuan atau kesepakatan diantara mereka. Akan tetapi, akibat dari sederhananya akad tersebut akan menimbulkan permasalahan atau perselisihan antara kedua pihak karena tidak menjelaskan perjanjian secara detail baik mengenai

---

<sup>57</sup>M. Fatur Rahman, "Analisis Hukum Islam dan UU No. 5 Tahun 1960 terhadap Kasus Sewa-menyewa Tanah Sawah menjadi Tambak di Desa Mojonpurogede Bungah Gresik", (Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah: IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2009), h. 66.

<sup>58</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, h. 46.

fasilitas-fasilitas maupun larangan atau kewajiban yang berlaku dalam masa penyewa, hal ini nantinya akan merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, dalam pelaksanaan akad dalam sewa-menyewa bangunan di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap tidak sesuai dengan hukum Islam.

#### 4.3.3 Sistem pembayaran

Seperti yang telah penulis jelaskan sebelumnya mengenai sistem pembayaran dalam sewa-menyewa bangunan yang dilakukan masyarakat Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap adalah dibayar sertiap tahun karena masyarakat Kecamatan Pituriawa menerapkan sistem penyewaan tahunan. Adapun sistem pembayaran dibayar ketika kedua belah pihak melakukan transaksi dan apabila ada kekurangan dalam pembayaran akan dibayar kemudian hari setelah terjadinya transaksi. Namun, ada beberapa pemilik bangunan dalam sistem pembayarannya mereka menerapkan panjar (uang muka) sebagai tanda jadi untuk menyewa bangunan tersebut.

Dalam istilah fiqih uang muka dikenal dengan *'urbun* atau *'urban*. Arti dasar kata *'urbun* dalam bahasa arab adalah meminjamkan dan memajukan.<sup>59</sup>

Secara etimologis *'urban* berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli, di kalangan ahli-ahli hukum Islam pra modern, *'urbun* merupakan institusi yang diperdebatkan apakah sah atau bertentangan dengan hukum Islam. Jumhur (mayoritas) ahli hukum Islam pra modern berpendapat bahwa *'urbun* dilarang dan tidak sah menurut hukum Islam. Dilain pihak, mazhab Hambali

---

<sup>59</sup>Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, Ensiklopedi Fiqh muamalah dalam pandangan 4 madzhab, diterjemahkan Miftahul Khairi ( Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), h.42.



memandang *'urbun* dilarang dan tidak sah menurut hukum Islam. Dilain pihak, mazhab Hambali memandang *'urbun* sebagai sesuatu yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum Islam.<sup>60</sup> Menurut Hanafi, jual beli *'urbun* hukumnya hanya fasid. Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli ini adalah jual beli yang batal menurutnya jual beli ini mengandung gharar (penipuan), spekulasi, dan termasuk memakan harta orang tanpa imbalan. Sedangkan menurut Wahhab Az-Zuhaili, jual beli dengan *'urban* itu sah dan halal dilakukan berdasarkan *'Urf* (tradisi yang berkembang).<sup>61</sup>

Berdasarkan beberapa pendapat diatas, baik yang membolehkan maupun yang tidak membolehkan penerapan uang muka, maka dapat disimpulkan bahwa uang muka hukumnya haram apabila tidak adanya kejelasan, namun ketika dalam pelaksanaan aka dada kejelasan mengenai uang muka hukumnya boleh berdasarkan tradisi yang berlaku.

Mengenai kwitansi pembayaran, ada beberapa pemilik bangunan yang menerapkan sstem pemberian kwitansi dan ada pula yang tidak memberikan kwitansi. Sebaiknya ketika melakukan transaksi harus disertai kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran karena dikhawatirkan terjadi perselisihan dikemudian hari antara kedua pihak. Dalam al-qur'an telah diperintahkan untuk menulis atau mencatat ketika melakukan kegiatan muamalah.

Sebagaimana firman Allah Q.S Al- Baqarah/2:282:

---

<sup>60</sup>Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah, h. 347.

<sup>61</sup> Wahbah Az-Zuhaili, Fiqih Islam Wa Adillatuhu jilid 5, h. 119.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ؕ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ  
 كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ؕ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ؕ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلَأِ  
 الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ؕ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ؕ فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ  
 سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلَأْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ؕ وَأَسْتَشْهِدُوا  
 شَهِيدَيْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْ

Terjemahannya:

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya.<sup>62</sup>

Ayat ini secara redaksional ditujukan kepada orang-orang beriman, tetapi yang dimaksud adalah mereka yang melakukan transaksi hutang piutang, bahkan merasa lebih khusus adalah berhutang agar yang memberi piutang merasa lebih tenang dengan penulisan itu. Karena menuliskannya adalah perintah atau tuntutan yang sangat dianjurkan. Ayat diatas secara jelas mengungkapkan bahwa Islam menetapkan perlunya mendokumentasikan atau menuliskan peristiwa-peristiwa penting yang terjadi diantara manusia yang khususnya dalam ayat ini ditujukan kepada orang-orang yang bermuamalah karena dengan tulisan itu dapat menjadi alat bukti yang mengingatkan salah satu pihak. Namun, perintah inilah yang selalu diabaikan oleh umat Islam sekarang ini. Padahal hal ini merupakan perintah Allah swt kepada umatnya yang tentunya untuk umat Islam.

<sup>62</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, h. 245

#### 4.3.4 Hak dan kewajiban para pihak

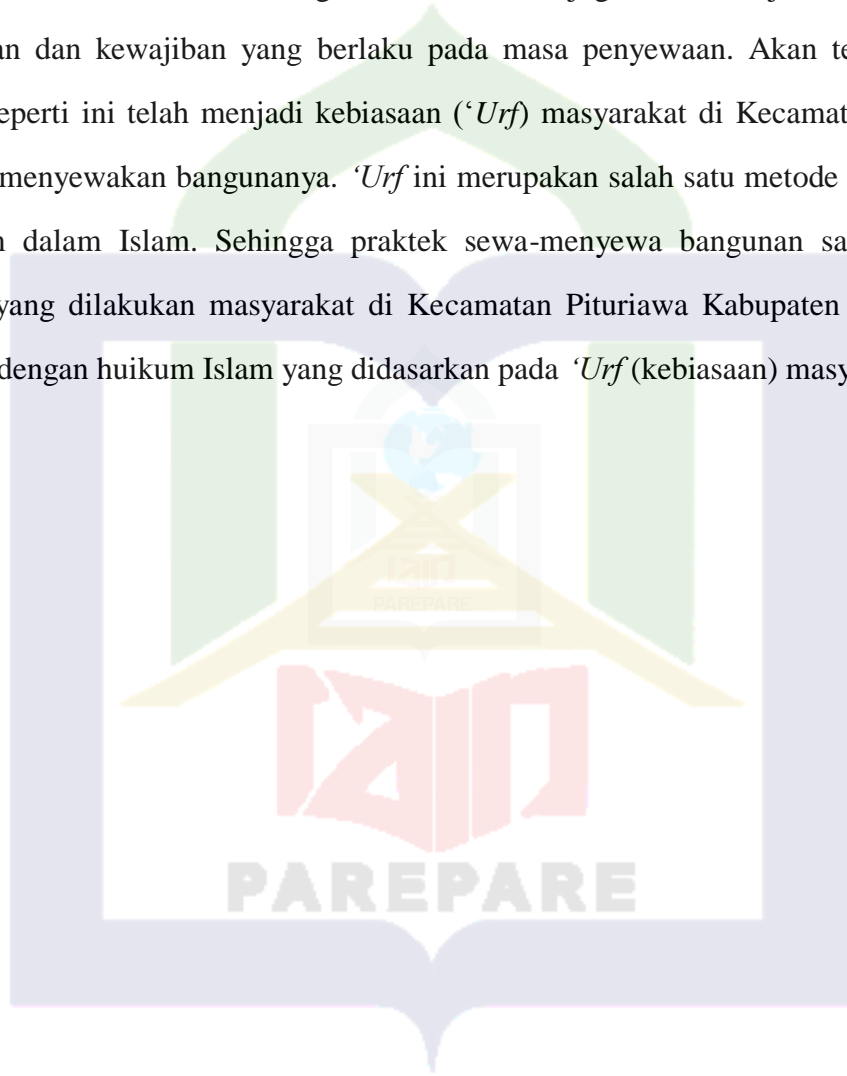
Dalam pelaksanaan sewa-menyewa kedua belah pihak perlu memperlihatkan hak dan kewajiban selama sewa-menyewa berlangsung. Sehingga tidak terjadi kesalah pahaman antara kedua pihak dikemudian hari. Hak bagi penyewa merupakan kewajiban bagi pemilik. Dilihat dari hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, maka ini telah sesuai dengan hukum Islam karena dalam prakteknya apabila terjadi kerusakan terhadap bangunan dan fasilitas yang bukan karena kelalaian atau kesalahan penyewa maka akan ditanggung oleh pemilik bangunan.

#### 4.3.5 Berakhirnya sewa-menyewa

Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya akad sewa menyewa telah dijelaskan pada Bab sebelumnya, mengenai berakhirnya sewa-menyewa bangunan sarang burung walet yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap disebabkan karena habisnya tenggang waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak dan adanya pelanggaran terhadap aturan aturan yang diterapkan oleh pemilik bangunan. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya cacat atau kerusakan yang menyebabkan hilangnya manfaat barang, maka hal ini juga akan mengakibatkan berakhirnya sewa-menyewa. Dengan demikian, berakhirnya sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap telah sesuai dengan hukum Islam.

Berdasarkan dari penjelasan yang telah penulis paparkan diatas sistem sewa-menyewa bangunan sarang burung walet yang dilakukan masyarakat Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap bahwa ada salah satu ketentuan sewa-menyewa yang

tidak sesuai dengan hukum Islam. Ketentuan yang dimaksud adalah akad sewa-menyewa, akad sewa-menyewa yang dilakukan pemilik bangunan dengan penyewa hanya menggunakan akad secara lisan dengan lafal yang sederhana tanpa menjelaskan secara detail mengenai fasilitas dan juga tidak menjelaskan mengenai larangan dan kewajiban yang berlaku pada masa penyewaan. Akan tetapi praktek yang seperti ini telah menjadi kebiasaan (*'Urf*) masyarakat di Kecamatan Pituriawa dalam menyewakan bangunannya. *'Urf* ini merupakan salah satu metode pengambilan Hukum dalam Islam. Sehingga praktek sewa-menyewa bangunan sarang burung walet yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap telah sesuai dengan hukum Islam yang didasarkan pada *'Urf* (kebiasaan) masyarakat.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

5.1.1 Sistem sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap dalam proses transaksinya menggunakan perjanjian secara lisan dengan lafal yang sederhana, bahasa yang digunakan adalah bahasa yang dapat dipahami oleh kedua pihak, sistem pembayaran menggunakan sistem tahunan, mengenai proses pembayarannya ada beberapa pemilik bangunan sarang burung walet yang menerapkan panjar (uang muka) serta pembayaran tambahan terhadap hasil panen melimpah.

5.1.2 Perspektif hukum Islam terhadap sistem sewa-menyewa bangunan sarang burung walet yang dilakukan masyarakat Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap bahwa ada salah satu ketentuan sewa-menyewa yang tidak sesuai dengan hukum Islam. Akan tetapi praktek itu telah menjadi kebiasaan (*'Urf*) masyarakat di Kecamatan Pituriawa dalam menyewakan bangunan sarang burung waletnya. *'Urf* merupakan salah satu metode pengambilan Hukum dalam Islam. Sehingga praktek sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap telah sesuai dengan hukum Islam hal ini didasarkan pada *'Urf* (Kebiasaan) masyarakat.

## 5.2 Saran

5.2.1 Bagi pihak pemilik bangunan sarang burung walet, ketika melakukan transaksi sewa-menyewa bangunan sarang burung walet perlu menjelaskan keseluruhan perjanjian/akad baik mengenai objek, uang, sewa, jangka waktu, pembayaran, hak dan kewajiban juga diawali akad agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari dan tidak merugikan pihak penyewa. Ketika bertransaksi sebaiknya pemilik bangunan memberikan kwitansi sebagai bukti pembayaran.

5.2.2 Bagi pihak penyewa, perlu memperhatikan kejelasan akad ketika melakukan transaksi sewa-menyewa bangunan sarang burung walet dan perlu memperhatikan hak dan kewajibannya dalam sewa-menyewa tersebut. Ketika bertransaksi penyewa perlu meminta kwitansi sebagai bukti pembayaran, dan juga sebelum menyewa bangunan sarang burung walet perlu melihat situasi dan kondisi bangunan agar nantinya penyewa tidak menyesal.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 1995. *Kompilasi Hukum Islam di Indonesi*. Akademika Pressindo. Jakarta.
- Agama, Kementrian. *Mushaf Al-Qur'an dan Terjemahannya*
- Ali, Zainuddin, 2006. *Hukum Islam: Pengantar Ilmu hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Azwar, Saifuddin. 2002. *Metode Penelitian*. Cet. Ke. 2. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Basyir, Ahmad Azhar. 1993. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UII.
- Basrowi dan Suwandi. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Departemen Agama RI, *Al -Quran dan Terjemahnya*, h. 32.
- Departemen Agama RI, *Al -Quran dan Terjemahnya*, h. 38.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1989: *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa*. Edisi IV. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Diana, Ilfi Nur. 2008. *Hadis-Hadis Ekonomi*. Cet. I. Malang: UIN Malang Press.
- Fauzia, Ika Yunia dan Abdul Kadir Riyadi. 2014. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al- Syari'ah*. Cet. I. Jakarta: Kencana.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. 2012. *Fiqh muamalah*. Cet. 2. Jakarta: Kencana.
- Hasan, Ali. 2004. *Berbagai Macam Transaksi dalam islam*. Cet. 2. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Manan, Abdul. 2006. *Reformasi Hukum Islam di Indonesia*. Rajawali Press. Jakarta.
- Mardani. 2015. *Hukum Islam Kumpulan Peraturan tentang Hukum islam di Indonesia*. Kencana. Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta.
- Nasution, S. 2007. *Metode Research: penelitian ilmiah*. Bumi Aksara. Jakarta.

- Republik Indonesia. 2004. "Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen," dalam Ahmadi Miru dan sutarman Yodo. *Hukum perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sabiq, Sayyid. 2007. *Fiqih Sunnah*, diterjemahkan Nor Hasanuddin. Cet. 2. Jakarta: Pena Pundi Aksara.
- Salim. 2003. *Hukum Kontrak : Teori dan teknik Penyusunan Kontrak*. Cety. 1 jakarta: Sinar Grafika
- STAIN Parepare, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*
- Suryana. 2016. *Kewirausahaan Pedoman Praktis: Kiat dan Proses Menuju Sukses*. Jakarta: Salemba Empat.
- Suryana, Yunus dan Kartib Bayu. 2010. *Kewirausahaan Pendekatan Karakteristik Wirasahawan Sukses*. Edisi II. Jakarta: Kencana.
- Sugiono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Cet. XIII; Bandung: Alfabeta.
- Suwandi, dan Basrowi. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif* . Jakarta: Rineka Cipta.
- Usman , Husain dan Purnomo Setiady Akbar. 2008. *Metodologi P Penelitian Sosial*. Cet. 1; Jakarta Bumi Aksara.
- Zainuddin. 2009. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Sinar Grafika Offset. Jakarta.
- <http://ahmadmarzukinst.blogspot.co.id/2013/03/perubahan-hukum-dan-perubahan-sosial.html?m=1>(Diakses 28 Februari 2018)
- <http://library.walisongo.ac.id/digilib/download.php?id=20073> (Diakses 17 Januari 2018).
- <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/58705>(Diakses 16 januari 2018)





# LAMPIRAN-LAMPIRAN

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE PAREPARE

Alamat : Jl. Amal Bakti No. 8 Sarung Kala Parepare 91122 ☎ (0421)21307 📠  
Po Box : Website : www.iainparepare.ac.id Email: info.iainparepare.ac.id

: B 2083 /In.39/PP.00.9/10/2018

: Izin Melaksanakan Penelitian

Kepada Yth.  
Kepala Daerah KAB. SIDENRENG RAPPANG  
Cq. Badan Kesatuan Bangsa dan Politik  
di  
KAB. SIDENRENG RAPPANG

Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE :

Nama	: ARFANDI MP
Tempat/Tgl. Lahir	: LANCIRANG, 23 September 1995
NIM	: 14.2200.086
Jurusan / Program Studi	: Syariah dan Ekonomi Islam / Muamalah
Semester	: IX (Sembilan)
Alamat	: DUSUN 2 KAHLANG SUMPANG MANGO, KAB. SIDRAP, KEC. PITURIAWA

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KAB. SIDENRENG RAPPANG dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul :

**" SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP (PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)"**

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan **Oktober** sampai selesai.

Sehubungan dengan hal tersebut diharapkan kiranya yang bersangkutan diberi izin dan dukungan seperlunya.

Terima kasih,

30 Oktober 2018

A.n Rektor

Pt. Waidi Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga (APL)





**PEMERINTAH KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG  
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

Alamat : Jl. Harapan Baru (Kompleks SKPD) Blok A No 7 Pangkajene Sidenreng

**REKOMENDASI**

Nomor. 800/ 643 /Kesbangpol/2018

- a. Dasar :
1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 41 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Dalam Negeri ( Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010, Nomor 316), sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 41 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Dalam Negeri (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 168).
  2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.

- b. Menimbang : Surat Rektor Institut Agama Islam Negeri ( IAIN ) Parepare, Nomor B 2883/In.39/PP.00.9/10/2018, tanggal 30 Oktober 2018 Perihal Permohonan Rekomendasi Penelitian.

Setelah membaca maksud dan tujuan kegiatan yang tercantum dalam proyek proposal, maka pada prinsipnya Pemerintah Kabupaten Sidenreng Rappang tidak keberatan memberikan rekomendasi kepada :

- Nama Peneliti : ARFANDI MP  
Pekerjaan : Mahasiswa (I)  
Alamat : Dusun II Kahlang Sumpang Mango, Pitu Riawa  
Untuk :
1. Melakukan Penelitian dengan judul " Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap ( Perspektif Hukum Islam ) "
  2. Tempat : Kecamatan Pitu Riawa
  3. Lama Penelitian : ± 2 ( Dua ) Bulan
  4. Bidang Penelitian : Syariah/Hukum Ekonomi Islam
  5. Status/Metode : Kualitatif

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk digunakan seperlunya.

Pangkajene Sidenreng, 31 Oktober 2018

An. Kepala Badan Kesbang dan Politik,  
Kab. Hdp. Antar Lembaga,



Tembusan Kepada Yth:

1. Bupati Sidenreng Rappang (sebagai Laporan) di Pangkajene Sidenreng
2. Ka. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Sidrap
3. Camat Pitu Riawa
4. Rektor Institut Agama Islam Negeri ( IAIN ) Parepare
5. Mahasiswa Yang bersangkutan
6. Pertinggal .-



**PEMERINTAH KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**  
**DINAS PENANAMAN MODAL & PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**  
JL. HARAPAN BARU KOMPLEKS BKPD BLOK A NO. 2 KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
Telepon (0421) - 3590005 Email : ptsp\_sidrap@yahoo.co.id Kode Pos : 91611

### IZIN PENELITIAN

Nomor : 808/IP/DPMPYSP/10/2018

- DASAR**
1. Peraturan Bupati Sidenreng Rappang No. 1 Tahun 2017 Tentang Pendelegasian Kewenangan di Bidang Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidenreng Rappang
  2. Surat Permohonan **ARFANDI MP** Tanggal **31-10-2018**
  3. Berita Acara Telaah Administrasi / Telaah Lapangan dari Tim Teknis **BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG** Nomor **800/683/KesbangPol/2018** Tanggal **31-10-2018**

### MENGIZINKAN

**KEPADA**  
**NAMA** : ARFANDI MP  
**ALAMAT** : DESA SUMPANG MANGO, KEC. PITU RIAWA  
**UNTUK** : melaksanakan Penelitian dalam Kabupaten Sidenreng Rappang dengan keterangan sebagai berikut :  
**NAMA LEMBAGA / UNIVERSITAS** : INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ( IAIN ) PAREPARE  
**JUDUL PENELITIAN** : " SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN PITU RIAWA KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG ( PERSPEKTIF HUKUM ISLAM )"   
**LOKASI PENELITIAN** : KECAMATAN PITU RIAWA KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG  
**JENIS PENELITIAN** : KUALITATIF  
**LAMA PENELITIAN** : 21 Oktober 2018 s.d 10 Desember 2018

Izin Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung

Dikeluarkan di : Pangkajene Sidenreng  
Pada Tanggal : 31-10-2018

**An. BUPATI SIDENRENG RAPPANG**

**DILAMPAILAH DINAS,**



**Biaya : Rp. 0,00**

Terbuan :  
- CAMAT PITU RIAWA  
- REKTOR IAIN PAREPARE  
- PERTANGGAL



**PEMERINTAH KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**  
**KECAMATAN PITU RIAWA**  
JALAN ANDI NOHONG NO. 62 DONGI KODE POS 91683  
SULAWESI SELATAN  
TELP. (0421) 7004361

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : 343 /PR/XII/2018

Yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : Drs. MUHAMMAD BAKRI  
Jabatan : Sekretaris Camat Pitu Riawa

Menerangkan bahwa :

N a m a : ARFANDI MP.  
Alamat : Dusun II Katillang Desa Sumpang Mango Kecamatan Pitu Riawa  
Nama Lembaga : INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE  
Telah melakukan Penelitian dengan judul penelitian **SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN PITU RIAWA KAB. SIDRAP (PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)**.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

  
Pitu Riawa  
Sekretaris  
Drs. MUHAMMAD BAKRI  
Pangkat Pembina  
NIP : 196312311993031098

## DAFTAR WAWANCARA

Nama : Arfandi MP  
Prodi : Muamalah/ Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam  
Judul : Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap (Perspektif Hukum Islam)

### PERTANYAAN

1. Sudah berapa lama bapak/ibu menggeluti usaha menyewakan bangunan sarang burung walet ?
2. Dari mana sumber dana yang bapak/ibu peroleh dalam pembangunan sarang burung walet ini ?
3. Mana yang lebih banyak keuntungan yang bapak/ibu peroleh mengelola bangunan sendiri atau menyewakanya kepada orang lain ?
4. Apakah sebelum menyewakan bangunan yang bapak/ibu miliki terlebih dahulu bapak/ibu harus mengetahui asal usul calon penyewa?
5. Apakah sebelum menyewa bangunan sarang burung walet ini anda harus mengenal pemilik bangunan sarang burung walet terlebih dahulu ?
6. Apakah ada perjanjian awal yang bapak/ibu lakukan dalam proses sewa menyewa bangunan sarang burung walet ?
7. Bagaimana sistem sewa menyewa yang bapak/ibu terapkan terhadap masyarakat yang menyewa bangunan sarang burung walet yang bapak/ibu miliki ?
8. Dalam proses transaksi sewa menyewa bangunan sarang burung walet apakah bapak/ibu menggunakan sistem bayar uang muka atau sering disebut panjar ?
9. Apakah ada pembayaran tambahan dalam proses sewa menyewa bangunan sarang burung walet yang berhubungan dengan kelengkapan fasilitas ?
10. Dalam proses akad sewa menyewa apakah bapak/ibu menggunakan kwitansi pembayaran atautkah menggunakan lisan saja ?

PAREPARE

### SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wa Anto

Alamat : Idabatu.

Pekerjaan : Usaha walet

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudara ARFANDI MP yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP (PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)"

Berdasarkan surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Sidrap, 2 Desember 2018

Yang bersangkutan



PAREPARE

### SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hj. Nafira  
Alamat : Jln. belawan  
Pekerjaan : Properti bangunan

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudara ARFANDI MP yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP (PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)"

Berdasarkan surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Sidrap, 20 Nolember 2018

Yang bersangkutan



PAREPARE



## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hs Harnawati Kumbong,  
Alamat : Samallang, Sumpang Mangga  
Pekerjaan : Pengusaha Walet

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudara ARFANDI MP yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP (PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)"

Berdasarkan surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Sidrap, 28 Desember 2020.

Yang bersangkutan



PAREPARE

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : H. Sayedi  
Alamat : Sumpah Wangi  
Pekerjaan : Wiraswara walet

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudara ARFANDI MP yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP (PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)"

Berdasarkan surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Sidrap, 2 Desember 2018.

Yang bersangkutan



PAREPARE

### SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rahman bakri  
Alamat : Lasuata.  
Pekerjaan : Usaha-usaha lokal

Menerangkan bahwa benar telah memberikan keterangan wawancara kepada saudara ARFANDI MP yang sedang melakukan penelitian yang berkaitan dengan "SISTEM SEWA BANGUNAN SARANG BURUNG WALET DI KECAMATAN PITURIAWA KABUPATEN SIDRAP (PERSPEKTIF HUKUM ISLAM)"

Berdasarkan surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Sidrap, 20 November 2018

Yang bersangkutan



PAREPARE













## RIWAYAT HIDUP



ARFANDI MP, lahir pada tanggal, 23 September 1996 di Kabupaten Sidrap, merupakan putra tunggal dari pasangan Bapak Mulyadi dan Ibu Paisa. Kini penulis tinggal di Sumpang Mango, Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap.

Adapun riwayat pendidikan penulis yaitu pada tahun 2008 Lulus dari SDN 4 Lancirang Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap, dan pada tahun 2011 lulus di Smpn 1 Duapitue, Kecamatan Duapitue Kabupaten Sidrap, kemudian melanjutkan pendidikan di SMAN 1 Pituriawa Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap dan lulus pada tahun 2014.

Setelah itu penulis melanjutkan pendidikan Strata satu (S1) di Sekolah tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Parepare yang kini beralih status menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare dengan mengambil jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Kemudian dalam proses penyelesaian studi pada tahun 2018 penulis mengangkat judul skripsi “**Sistem Sewa Bangunan Sarang Burung Walet di Kecamatan Pituriawa Kabupaten Sidrap (Perspektif Hukum Islam)**”.