

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP IMPLEMENTASI PERJANJIAN
SEWA GEDUNG UNTUK TERNAK SARANG
WALET (Studi Kasus di Kecamatan
Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan
Tengah)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata 1 (S.1)



Disusun oleh:
IDRUS ASSEGAF
(1802036003)

**HUKUM EKONOMI ISLAM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
2024**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Prof.Dr. Hamka Km. 2 Kampus III Ngaliyan, Semarang,
Telp. (024) 7601291) Fax. 7624691

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Hal : Persetujuan Naskah Skripsi
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang
Di Semarang

Assalamu 'alaikum Wr, Wb

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini saya menyetujui naskah skripsi saudara :

Nama : Idrus Assegaf
NIM : 1802036003
Jurusan : Fakultas Syariah dan Hukum
Judul : **TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PERJANJIAN SEWA GEDUNG UNTUK TERNAK
SARANG WALET (Studi Kasus di Kecamatan Sukamara
Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah)**

Demikian ini saya mohon kiranya naskah skripsi tersebut dapat segera diujikan.
Demikian persetujuan ini dapat dipergunakan sebagai mestinya.

Wassalamu 'alaikum Wr, Wb

Pembimbing I

Prof. Dr. H. Nur Khoirin M.Ag.
NIP. 1963080119920310001

Semarang, 19 Februari 2024
Pembimbing II

Ali Mashur S.H., M.H.
NIP. 197603292016011901



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 Semarang, telp (024) 7601291

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Idrus Assegaf
NIM : 1802036003
Judul : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA
GEDUNG UNTUK TERNAK SARANG WALET (Studi
Kasus di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara
Kalimantan Tengah)

telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan
predikat cumlaude / baik / cukup, pada tanggal : 16 Mei 2024

dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I tahun
akademik 2023/2024

Ketua Sidang

Dr. Ahmad Adib Rofiuddin, M.S.I
NIP. 198911022018011001

Penguji 1

Dr. Mohamad Hakim Junaidi, M. Ag
NIP. 197105091996031002

Pembimbing 1

Prof. Dr. H. Nur Khoirin M. Ag.
NIP. 196308011992031001

Semarang, 12 Juni 2024
Sekretaris Sidang

Prof. Dr. H. Nur Khoirin M. Ag.
NIP. 196308011992031001

Penguji 2

Raden Arfan Rifiawan, M.Si
NIP. 197603292016011901

Pembimbing 2

Ali Maskur, S.H., M.H.
NIP. 197603292016011901



MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan (Q.S. 94
[Al Insyirah]: 5)*¹

¹ Kementrian Agama, *Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Depag, 2007), 652

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati, kupersembahkan skripsi ini:

Persembahan yang tertinggi tercurahkan hanyalah kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahNya serta memberi jalan yang terang dan perlindungan dalam setiap langkah.

Kedua Orang Tua saya (Bapak Supaat dan Ibu Zumrotun), yang telah memberikan segala kasih sayangnya sehingga dapat menuntut ilmu dan dapat menyelesaikan kuliah saya, serta adik saya tercinta (Dik Fahril Hairu Majid) yang selalu menyemangati serta mendoakan untuk dapat menjadi orang yang bermanfaat.

Kepada dosen-dosen pembimbing dan pengajar pak Nur Khoirin, Pak Ali Maskur, pak Saifudin, dan dosen-dosen yang lainnya, yang selalu mau memberi masukan dan kritik yang membangun, serta ilmu-ilmu yang bermanfaat untuk kehidupan saya kedepannya.

Kepada rekan-rekan Ikatan Keluarga Besar Sukamara di Semarang Angga, Riji, Yoga, Odi, Aji yang selalu menyemangati saya selama menempuh Pendidikan di Kota Semarang.

Kepada Keluarga Besar Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia Rayon Syariah Kom. Walisongo dan keluarga besar HES 18 yang memberi banyak pelajaran dan kebahagiaan serta arti perjuangan.

Terima Kasih atas segala rasa kasih dan sayang kalian telah memberi saya banyak pelajaran berharga yang bermanfaat untuk kehidupan saya kedepannya.

Semoga Allah selalu memberi jalan dan perlindungan untuk kita semua Amin.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, peneliti menyatakan bahwa skripsi berjudul **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Implementasi Perjanjian Sewa Gedung Untuk Ternak Sarang Walet (Studi Kasus di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah)** ini adalah murni atas hasil karya peneliti sendiri dan tidak berisi materi yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi di Lembaga Pendidikan lainnya. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang digunakan sebagai bahan rujukan penulis.

Semarang, 26 Mei 2024

Diklator



IDRUS ASSEGAF

NIM : 1802036003

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berdasarkan hasil Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 158 Tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 0543b/U/1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis huruf-huruf dan kata-kata Bahasa Arab yang diserap kedalam Bahasa Indonesia (Latin). Secara garis besar pedoman transliterasi Arab-Latin sebagai berikut:

A. Konsonan

Daftar huruf Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada table berikut:

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
1	ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
2	ب	Ba	B	Be
3	ت	Ta	T	Te
4	ث	Sa	Ś	Es (dengan titik di atas)
5	ج	Jim	J	Je
6	ح	Ha	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
7	خ	Kha	KH	Ka dan Ha
8	د	Dal	D	De
9	ذ	Zal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
10	ر	Ra	R	Er
11	ز	Zai	Z	Zet
12	س	Sin	S	Es
13	ش	Syin	Sy	Es dan Ye
14	ص	Sad	Ş	Es dan Ha

15	ض	Dad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
16	ط	Ta	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
17	ظ	Za	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
18	ع	' Ain	`	Apostrof terbalik
19	غ	Gain	G	Ge
20	ف	Fa	F	Ef
21	ق	Qaf	Q	Qi
22	ك	Kaf	K	Ka
23	ل	Lam	L	El
24	م	Mim	M	Em
25	ن	Nun	N	En
26	و	Wau	W	We
27	ه	Ha	H	Ha
28	ء	Hamzah	‘	Apostrof
29	ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal dalam Bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal dan vokal rangkap. Vokal tunggal Bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	Fathah	A	a
◌ِ	Kasrah	I	i
◌ُ	Dammah	U	u

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
	Faṭḥah dan alif	Ā	A dan garis di atas
	Kasrah dan ya	Ī	I dan garis di atas
	Ḍammah dan wau	Ū	U dan garis di atas

D. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk ta marbūṭah ada dua, yaitu: ta marbūṭah yang hidup atau memiliki harakat faṭḥah, kasrah, atau ḍammah menggunakan transliterasi [t], sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau berharakat sukun menggunakan transliterasi [h].

E. Syaddah

Syaddah atau *tasydīd* dalam penulisan Arab dilambangkan dengan tanda *tasydīd* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan pengulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *tasydīd*. Jika huruf ya (ي) (ber-*tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului harakat *kasrah* (ِ), maka ia di transliterasi seperti huruf *maddah* (ī).

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *alif lam ma'arifah* (ل). (Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa [al-],

baik ketika diikuti oleh huruf *syamsiah* dan huruf *qamariah*. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

G. Hamzah

Aturan transliterasi huruf *hamzah* menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila *hamzah* terletak di awal kata, maka ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa *alif*.

H. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah, atau kalimat Arab yang ditransliterasi merupakan kata, istilah, atau kalimat yang belum dibakukan dalam Bahasa Indonesia. Kata, istilah, atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan Bahasa Indonesia atau sudah sering ditulis dalam Bahasa Indonesia tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi ini. Namun, apabila kata, istilah, atau kalimat tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasikan secara utuh.

I. Lafz al-Jalālah

Kata “Allah” yang didahului parikel seperti huruf *jarr* atau huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah*. Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan pada *lafz al-jalālah* ditransliterasi dengana huruf [t].

J. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital dalam transliterasinya, huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital digunakan untuk

menuliskan huruf awal nama dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Apabila kata nama tersebut diawali oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis kapital adalah huruf awal nama tersebut, kata sandang ditulis kapital (Al-) apabila berada di awal kalimat

ABSTRAK

Sewa-menyewa gedung untuk pengelolaan sarang burung walet di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara seringkali tidak dalam bukti tertulis. Keputusan seringkali berada di tangan penyewa, karena perjanjian tidak dibuat secara detail. Akibatnya seringkali tidak menguntungkan pihak pemilik bangunan.

Berdasarkan masalah di atas, fokus penelitian masalah ini adalah Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa gedung untuk Sarang Burung Walet di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah? Dan bagaimana Tinjauan Hukum Ekomomi Syariah Terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa gedung untuk Ternah Sarang Walet di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa gedung untuk ternak Sarang Walet di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap pelaksanaan perjanjian sewa gedung untuk ternak Sarang Walet di Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah.

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Adapun metode analisis data dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif yaitu metode yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendiskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul.

Dari hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Belum memenuhi rukun dan syarat akad Ijārah yang ada, dikarenakan adanya tindakan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Kata kunci : Hukum Ekonomi Syariah, Sewa Gedung, Sarang Burung Walet.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena dengan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **"Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Implementasi Perjanjian Sewa Gedung untuk Ternak Sarang Walet."** Skripsi ini merupakan upaya untuk menjelaskan dan menganalisis aspek hukum ekonomi syariah yang terkait dengan perjanjian sewa gedung untuk kegiatan ternak sarang walet.

Dalam kehidupan sehari-hari, kegiatan ternak sarang walet menjadi salah satu sektor usaha yang semakin berkembang di masyarakat. Dengan demikian, munculnya perjanjian sewa gedung sebagai sarana untuk menjalankan kegiatan ternak sarang walet menjadi relevan untuk diperhatikan dari perspektif hukum ekonomi syariah. Sewa menyewa yang terjadi di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara sering dilakukan secara sederhana, sehingga ketika terjadi permasalahan atau wanprestasi sering menimbulkan permasalahan, baik dari segi penyewa maupun yang disewa. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai bagaimana perjanjian sewa gedung ini dapat dianalisis dari sudut pandang hukum ekonomi syariah.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemahaman yang lebih baik tentang aspek hukum ekonomi syariah terkait perjanjian sewa gedung dalam konteks ternak sarang walet. Sehingga, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi para pelaku usaha, praktisi hukum, dan pihak-pihak yang berkepentingan dalam menjalankan kegiatan ternak sarang walet dengan memperhatikan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Pada penyusunan skripsi ini tentulah tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik dalam ide, kritik, saran maupun dalam bentuk lainnya.

Oleh karena itu penulis ingin ucapkan terima kasih sebagai penghargaan atau peran sertanya dalam penyusunan skripsi ini

kepada:

1. Bapak Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang
3. Wakil Dekan I, II, dan III Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang
4. Bapak Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
5. Bapak Prof. Dr. H. Nur Khoirin M. Ag, selaku Dosen Pembimbing 1, bapak Ali Maskur S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing 2 yang telah banyak membantu, dengan meluangkan waktu dan tenaganya yang sangat berharga semata-mata demi mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan skripsi ini.
6. Dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang senantiasa mengarahkan serta memberi motivasi selama penulis melaksanakan kuliah sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi.
7. Sahabat-sahabat yang telah bersedia menjadi responden dan meluangkan waktunya serta memberikan izin penulis untuk melakukan penelitian ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah membalas semua amal kebaikan mereka.

Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi bahasa, isi maupun analisisnya, sehingga kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amin Ya Rabbal Alamin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, Januari 2024

Penulis,

Idrus Assegaf
NIM 1802036003

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Nota Persetujuan Pembimbing	ii
Pengesahan.....	iii
Motto	iv
Persembahan.....	v
Deklarasi.....	vi
Pedoman Transliterasi Arab-Latihn	vii
Abstrak	xi
Kata Pengantar	xii
Daftar Isi.....	xiv
Daftar Tabel.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Metodologi Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan	13
BAB II AKAD SEWA DALAM PANDANGAN HUKUM EKONOMI SYARIAH	
A. <i>Ijārah</i>	16
B. Perjanjian.....	23
BAB III PERJANJIAN SEWA GEDUNG UNTUK SARANG WALET DI KECAMATAN SUKAMARA	
A. Gambaran Umum Kecamatan Sukamara.....	31
B. Produksi Sarang Walet di Kecamatan Sukamara ...	32
C. Praktek Perjanjian Sewa Gedung Walet di Kecamatan Sukamara	35
1. Kasus 1 : Perjanjian antara Karsun dan Hermansah	
a. Objek Sewa Gedung (Ukuran Bangunan, Foto Bangunan dan Gambaran Bangunan).....	35

b.	Akad Transaksi	37
c.	Besar Uang Sewa	38
d.	Pendapatan yang didapat setelah Panen	40
e.	Tindak Lanjut dari Perjanjian.....	41
2.	Perjanjian antara Sumarjono dengan Cebe A Nathar	
a.	Objek Sewa Gedung (Ukuran Bangunan, Foto Bangunan dan Gambaran Bangunan).....	41
b.	Akad Transaksi	43
c.	Besar Uang Sewa	47
d.	Pendapatan yang didapat setelah Panen	47
e.	Tindak Lanjut dari Perjanjian.....	48
3.	Perjanjian antara Rohmat dengan Cahyono	
a.	Objek Sewa Gedung (Ukuran Bangunan, Foto Bangunan dan Gambaran Bangunan).....	48
b.	Akad Transaksi	50
c.	Besar Uang Sewa	51
d.	Pendapatan yang didapat setelah Panen	51
e.	Tindak Lanjut dari Perjanjian.....	51
4.	Perjanjian antara Rudibdo dengan Riyanto	
a.	Objek Sewa Gedung (Ukuran Bangunan, Foto Bangunan dan Gambaran Bangunan).....	52
b.	Akad Transaksi	54
c.	Besar Uang Sewa	56
d.	Pendapatan yang didapat setelah Panen	56
e.	Tindak Lanjut dari Perjanjian.....	56
BAB IV TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH		
PERJANJIAN SEWA GEDUNG UNTUK SARANG WALET DI KECAMATAN SUKAMARA		
A.	Analisis Pelaksanaan Akad Sewa Gedung Walet di Kecamatan Sukamara.....	57
1.	Aqid	57
2.	Manfaat	58
3.	<i>Ujrah</i>	58
4.	<i>Shigāt</i>	59
B.	Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap	

Wanprestasi perjanjian Pelaksanaan Sewa Gedung di Kecamatan Sukamara	65
BAB V PENUTUP	
A. Simpulan.....	71
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN	
Peraturan Daerah Kabupaten Sukamara No 10 Th 2010	
Surat Ijin Tempat Usaha Karsun	
Surat Ijin Tempat Usaha Sumarjono	
Perjanjian Karsun dengan Hermansyah	
Perjanjian Sumarjono dengan Cebe A. Nathar	
Perjanjian Rohmat dengan Cahyono	
Perjanjian Rudibdo dengan Riyanto	
Transkrip Wawancara	

DAFTAR TABEL

- Tabel 3.1 Jumlah Penduduk Kabupaten Sukamara Tahun 2022
- Tabel 3.2 Harga Sarang Burung Walet di Kecamatan Sukamara
Tahun 2023
- Tabel 3.3 Pendapatan Masyarakat Tahun 2021-2023
- Tabel 3.4 Perjanjian Sewa Gedung di Kecamatan Sukamara
- Tabel 4.1 Akad dan Implementasi Perjanjian Sewa Gedung

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan masyarakat dari segi perekonomian sudah barang tentu menciptakan strata sosial. Manusia tentu terdapat kelebihan dan kekurangan. Mereka yang mempunyai kelebihan pada suatu bidang tentu di sisi yang lain memiliki kekurangan. Untuk memenuhi kebutuhan yang tidak dimiliki adalah dengan sewa-menyewa atau *Ijārah* dengan orang lain. Permasalahan yang timbul dari transaksi sewa-menyewa di masyarakat sekarang ini adalah penerapan uang panjar atau biasa disebut uang muka, DP (*down of payment*), atau *al-urbun*. Selain itu uang sewa yang dibayar dalam beberapa termin sesuai dengan kesepakatan.

Di wilayah Kecamatan Sukamara Kalimantan Tengah perkembangan peternakan sarang burung walet mengalami perkembangan yang sangat pesat. Pembangunan sarang walet tersebut memberikan dampak secara positif maupun secara negatif. Masyarakat di Kecamatan Sukamara sebagian besar adalah pemilik lahan atau gedung, peternak dan pekerja sarang burung walet. Terdapat 164 tempat usaha burung walet dengan jumlah pekerja hampir 572 orang.¹ Salah satu dampak

¹ Badan Pusat Statistik. *Sukamara dalam angka 2022*, (sukamarakab.bps.go.id), diakses 15 September 2023 pukul 11.25 WIB

positifnya adalah meningkatnya perekonomian masyarakat sekitar yang berimbas pada penyerapan tenaga kerja yang berada pada wilayah tersebut. Disamping itu terdapat dampak negatif dari pembangunan usaha sarang burung walet di tengah pemukiman Kecamatan Sukamara, yaitu gangguan suara kaset pemanggil walet sehingga berdampak untuk sekitar yang menyebabkan komunikasi dan interaksi terhadap masyarakat terganggu. Sebagian besar yang mengelola sarang burung walet adalah orang yang menyewa tanah dan bangunan dari warga sekitar.

Sewa-menyewa dalam Islam termasuk ke dalam *Ijārah*.² *Ijārah* merupakan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Keadilan dapat diartikan sebagai mempersamakan antara yang satu dengan lainnya dari segi nilai maupun ukuran, sehingga sesuatu itu tidak berat sebelah dan tidak berbeda satu sama lain. Dalam kondisi lain keadilan tidaklah harus sama, melainkan keadilan juga berarti membedakan antara dua hal yang berbeda sesuai batas-batas perbedaan dan keterpautan kondisi antarkeduanya. Kelayakan dalam Islam bermakna cukup dari segi pangan, sandang maupun papan.

Sewa-menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Aktivitas sewa-menyewa juga harus dilandasi oleh rasa suka sama suka. Apabila tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang

² Abu Azam Al-Hadi, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Cet. 1, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2017), 80

yang menyewakan maka dianggap tidak sah karena bisa saja keputusan yang diambil hanya keinginan dari salah satu pihak. Penerapan uang muka bisa merugikan salah satu pihak dan mengurangi tujuan menciptakan kemaslahatan bagi sesama umat. Padahal Islam mengajarkan agar manusia saling tolong menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain.

Sewa-menyewa (*Ijārah*) diperbolehkan dalam Islam sebagaimana dalam al-Qur'an surat *al-Qassas* ayat 26:

قَالَتْ احْدِثْهُمَا لِأَيِّبٍ اسْتَأْجَرَهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: (Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya)” (Q.S. 28 [Al Qassas]: 26)³

Sewa-menyewa tanah gedung untuk pengelolaan sarang burung walet seringkali tidak dalam bukti tertulis. Keputusan memang berada di tangan penyewa, karena dari awal sudah tahu ada peraturan bahwa uang muka tidak akan dikembalikan, walaupun jadi atau batal dalam menyewa. Tergantung perjanjian awal antara kedua pihak apabila terjadi pembatalan uang panjar tersebut akan dikembalikan atau tidak. Jika sejak awal sudah ada ketentuan bahwa tidak dikembalikan, maka pihak yang batal menyewa tidak boleh menuntut karena sudah menyetujui akad yang telah ditentukan

³ Kementerian Agama, *Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Depag, 2007),

semula. Pengelola tidak bisa disalahkan jika uang muka tidak dikembalikan, sebab perjanjian terdahulu telah disetujui bersama.

Fenomena yang banyak terjadi di Kecamatan Sukamara adalah uang sewa yang tidak dibayar diawal. Ini dapat merujuk pada situasi di mana penyewa lambat membayar uang sewa bulanan atau bahkan tidak membayar sama sekali. Hal ini seringkali menjadi masalah besar bagi pemilik properti yang mengandalkan pendapatan sewa sebagai sumber penghasilan mereka. Selain itu, bahkan pada beberapa kasus dibayar dalam beberapa termin. Banyak penyewaan dilakukan dengan pembayaran dalam bentuk termin atau angsuran tertentu. Ini berarti penyewa mungkin membayar sejumlah uang sebagai bagian dari sewa mereka dalam periode tertentu, seperti setiap tiga bulan, setengah tahun, atau bahkan satu tahun. Ini dapat menguntungkan bagi penyewa, tetapi juga memerlukan manajemen keuangan yang baik. Sebagian besar perjanjian sewa-menyewa itu tidak dalam bentuk tertulis, hanya berdasarkan kepercayaan (*fidusia*) antara pemilik properti dan penyewa. Tidak adanya perjanjian tertulis dapat menyebabkan ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan dalam beberapa kasus, ini dapat menjadi sumber konflik.

Hal tersebut didasarkan karena gedung yang secara ekonomis tidak banyak menghasilkan sarang burung walet yang memadai sehingga pihak penyewa merasa tidak sesuai antara harga sewa gedung dan hasilnya. Atau bahkan karena

alasan tidak menghasilkan sarang yang memadai, sisa uang sewa tidak dibayarkan atau wanprestasi. Hal ini dapat terjadi karena berbagai alasan, termasuk ketidakpuasan penyewa terhadap hasil yang diperoleh dari gedung yang mereka sewa. Wanprestasi seperti ini dapat memicu sengketa antara pemilik properti dan penyewa, dan sering kali sulit untuk diatasi tanpa bukti tertulis yang kuat.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis bermaksud untuk meneliti lebih mendalam dengan judul, **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Implementasi Perjanjian Sewa Gedung Untuk Ternak Sarang Walet (Studi di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diambil rumusan masalah dan diformulasikan dalam pertanyaan-pertanyaan berikut:

- 1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa gedung untuk Sarang Burung Walet di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah?
- 2) Bagaimana Tinjauan Hukum Ekomomi Syariah Terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa gedung untuk Ternah Sarang Walet di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1) Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa gedung untuk ternak Sarang Walet di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah.
- b. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap pelaksanaan perjanjian sewa gedung untuk ternak Sarang Walet di Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah.

2) Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu Hukum Ekonomi Syariah untuk membangun, memeperkuat, menyempurnakan teori yang sudah ada. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi dan meningkatkan pengetahuan khususnya praktek perjanjian pelaksanaan perjanjian sewa gedung untuk sarang burung walet.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi penulis, masyarakat dan akademisi.

1) Bagi Penulis

Menambah pengetahuan melalui penerapan ilmu dan teori yang diperoleh selama perkuliahan dan sebagai tambahan bekal pengetahuan yang nantinya bisa bermanfaat di masyarakat.

2) Bagi Akademisi

Memberikan sumbangan terhadap ilmu pengetahuan yang dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk kajian pustaka maupun penelitian selanjutnya

3) Bagi Masyarakat Umum

Sebagai tambahan pengetahuan masyarakat tentang pandangan hukum Islam terhadap konsep pengupahan.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka digunakan sebagai bahan perbandingan terhadap penelitian atas karya ilmiah yang ada, baik mengenai kekurangan ataupun kelebihan yang ada sebelumnya. Selain itu, telaah pustaka juga mempunyai andil benar dalam rangka mendapatkan suatu informasi yang ada sebelumnya tentang teori yang berkaitan dengan judul yang digunakan untuk memperoleh teori ilmiah. Hal tersebut dapat mempermudah penulis dalam menulis skripsi.

H. Moh. Farid Rizal dalam skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sanksi Wanprestasi Dalam Sewa-menyewa Tanah*. Skripsi ini menjelaskan tentang adanya

kesepakatan awal dari dua belah pihak tentang sewa tanah, tetapi karena adanya kelalaian dipihak penyewa yaitu tidak memenuhi perjanjian yang telah mereka sepakati yaitu si penyewa harus memenuhi prestasi pada waktu pada waktu yang telah ditentukan.⁴

Siti Mukaromah dalam skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Perjanjian Sewa-menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta*.⁵ Skripsi ini menjelaskan resiko barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa ditanggung pemilik barang. Penyewa hanya berhak atas manfaat, sedangkan hak barang tetap pada pemilik barang itu.

Indah Sukmaningsih dalam skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Panceng Gresik Jawa Timur*.⁶ Skripsi ini menjelaskan praktek sewa-menyewa bangunan yang mulai menjadi lahan bisnis bagi warga dengan segala permasalahan yang harus disikapi dengan bijaksana.

⁴ H. Moh. Farid Rizal, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sanksi Wanprestasi Dalam Sewa-menyewa Tanah* (Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2001)

⁵ Siti Mukaromah, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Perjanjian Sewa-menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta*,” (Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2002)

⁶ Indah Sukmaningsih, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Panceng Gresik Jawa Timur*,” (Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2002)

Penyewaan untuk usaha sangat jauh berbeda dengan penyewaan untuk kebutuhan hidup pribadi.

Maryam Solichah dalam skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa-menyewa Motor di Indonesia Rental Yogyakarta*.⁷ Skripsi ini menjelaskan tentang ketidakseimbangan hak antara konsumen dan pengusaha dalam menyatakan kehendak secara materiil atas resiko yang telah dibuat oleh pihak pengusaha yang menyewakan.

Penelitian mengenai "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Sewa Gedung untuk Ternak Sarang Walet" di Kecamatan Sukamara, Kabupaten Sukamara, Kalimantan Tengah memiliki beberapa perbedaan signifikan dengan penelitian yang telah disebutkan sebelumnya. Fokus utama penelitian ini terletak pada analisis perjanjian sewa gedung yang digunakan khusus untuk ternak sarang walet, sebuah konteks yang unik dalam industri peternakan lokal. Penelitian ini menerapkan pendekatan ekonomi syariah untuk mengevaluasi aspek-aspek ekonomi dari perjanjian tersebut, menggabungkan prinsip-prinsip syariah dalam konteks ekonomi lokal. Berbeda dari penelitian sebelumnya yang mencakup berbagai jenis perjanjian sewa-menyewa, penelitian ini memiliki fokus yang lebih spesifik. Selain itu, lokasi penelitian di Kecamatan Sukamara, Kalimantan

⁷ Maryam Solichah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa-menyewa Motor di Indonesia Rental Yogyakarta," (Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2003)

Tengah, memberikan penekanan pada aspek-aspek yang mungkin berbeda seperti peraturan setempat dan kondisi ekonomi yang unik untuk wilayah tersebut. Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan pentingnya industri ternak sarang walet dalam ekonomi lokal, yang dapat memiliki implikasi sosial dan ekonomi yang berbeda dibandingkan dengan jenis perjanjian sewa yang digunakan dalam penelitian sebelumnya.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui realita terhadap perjanjian sewa gedung untuk sarang walet yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Sukamara, yang masih bersifat sangat sederhana, sehingga perjanjian yang dilakukan ini sebenarnya hanya atas dasar kebiasaan saja atau sudah memenuhi unsur hukum ekonomi syariah serta fenomena yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, sehingga jika terjadi permasalahan atau wanprestasi dampak yang ditimbulkan seperti apa dan penyelesaian yang biasanya dilakukan.

E. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan bertujuan “mempelajari secara intensif latar belakang, keadaan sekarang, dan interaksi lingkungan suatu unit

sosial; individu, kelompok, lembaga atau masyarakat.⁸ Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang sistematis yang digunakan untuk mengkaji atau meneliti suatu objek pada latar alamiah tanpa ada manipulasi di dalamnya dan tanpa ada pengujian hipotesis, dengan metode-metode alamiah ketika hasil penelitian yang diharapkan bukanlah generalisasi berdasarkan ukuran-ukuran kuantitas, namun makna (segi kualitas dan fenomena yang diamati). Jenis penelitian ini digunakan untuk meneliti: **Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Implementasi Perjanjian Sewa Gedung Untuk Ternak Sarang Walet (Studi di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah)**

2. Sumber Data

Sumber data adalah subyek darimana data tersebut bisa diperoleh atau didapatkan. Ada dua macam sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

a. Sumber Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti melalui sumbernya dengan melakukan penelitian ke objek yang diteliti.⁹

⁸ Sumadi Suryasubrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), 22

⁹ Husein Umar, *Metode Riset Bisnis*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Umar, 2004), 56

Dalam penelitian ini sumber utama adalah hasil wawancara dan dokumentasi tentang praktek perjanjian sewa gedung untuk sarang burung walet di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang dijadikan sebagai pendukung data pokok atau sumber data yang mampu memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data pokok atau primer.¹⁰ Dalam penelitian ini, yang dijadikan sumber data sekunder adalah buku-buku referensi yang akan melengkapi hasil observasi dan wawancara yang telah ada.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini antara lain :

a. Wawancara

Wawancara adalah pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara kepada responden, dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam dengan alat perekam”.¹¹ Dalam wawancara ini peneliti telah melakukan wawancara langsung dengan

¹⁰ M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2013), 128

¹¹ Irawan Soeharto, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2004), 67

beberapa pihak penyewa dan yang disewa untuk sarang burung walet. Hal-hal yang disediakan oleh peneliti sebelum melakukan wawancara adalah menunjuk informan yang benar-benar menunjukkan informasi tentang objek yang akan diteliti, menentukan tempat dan waktu serta menyiapkan pertanyaan-pertanyaan yang sesuai

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data yang ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian dengan informasi melalui catatan tertulis atau data tersimpan dalam berbagai bahan yang berbentuk dokumentasi. Seperti melalui buku, majalah, dokumen, catatan harian, surat kabar, dan lain-lain.¹² Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode wawancara

c. Teknik Analisis Data

Menurut Bogdan & Biklen sebagaimana dikutip oleh Moleong mengemukakan bahwa, analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistesisikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa

¹² Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, (Bandung: Alfabeta, 2013), 105

yang dapat diceritakan kepada orang lain.¹³

Metode yang dipakai dalam analisis data ini adalah menggunakan pendekatan deduktif yaitu prosedur yang berpangkal pada suatu peristiwa umum, yang kebenarannya telah diketahui atau diyakini dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus.

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah dimana peneliti adalah instrumen paling penting. Pada penelitian kualitatif, data yang diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam (triangulasi), dan dilakukan secara terus menerus sampai datanya jenuh. Dalam penelitian kualitatif, analisis data lebih difokuskan selama proses dilapangan bersamaan dengan pengumpulan data.¹⁴

F. Sistematika Penulisan

BAB I, berisi pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan

¹³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*, (Bandung; PT Remaja Rosdakarya, 2006), 248

¹⁴ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kualitatif Dan R & D*, (Bandung: Alfabeta), 250

sistematika penulisan laporan penelitian.

Bab II, berisi landasan teori yang meliputi uraian tentang teori umum yang relevan dengan permasalahan penelitian, yaitu pengertian *Ijārah*, perjanjian, adil dalam etika bisnis dan pengertian sewa serta aspek hukumnya.

Bab III, berisi diskripsi data penelitian berisi tentang gambaran umum Usaha Burung Walet di Kabupaten Sukamara, Gambaran Umum pelaksanaan perjanjian sewa gedung untuk sarang burung walet

Bab IV, berisi tentang pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, problematika yang terjadi dan analisis mengenai keadilan dalam perjanjian sewa ditinjau dari Hukum Islam.

BAB V, berisi penutup yaitu uraian-uraian tentang kesimpulan dan saran-saran.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

AKAD SEWA DALAM PANDANGAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. *Ijārah*

1. Pengertian *Ijārah*

Secara etimologis, *Ijārah* adalah nama untuk upah (*ujrah*), sedangkan terminologi *Ijārah* adalah kontrak atas jasa atau manfaat yang memiliki nilai ekonomis (*maqshudah*), diketahui, legal diserahkan-terimakan kepada orang lain dengan menggunakan upah yang diketahui.¹ Para ulama dari golongan Hanafiyah berpendapat, bahwa al-ijarah adalah عقد على لمنافع بعوض suatu transaksi yang memberi faedah pemilikan suatu manfaat yang dapat diketahui kadarnya untuk suatu maksud tertentu dari barang yang disewakan dengan adanya imbalan.²

¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 278

² Muhammad Amin Syaib Ibn 'Abidin, Radd al-Muhtar 'Ala ar-Durr al-MuhktarSyarh Tanwil Abshar, (Beirut: Dar al- Kutub al-Ilmiyyah, 2003), Juz 9, 126

2. Dasar Hukum *Ijārah*

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ
اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ٢٦ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ
أُكْحِكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجِرَنِي
ثَمْنِي حَجَجٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا
أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ
الصَّالِحِينَ ٢٧

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata:
“Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang
bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya
orang yang paling baik yang kamu ambil
untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang
kuat lagi dapat dipercaya. Dia (Syekh
Madyan) berkata, “Sesungguhnya aku
bermaksud ingin menikahkan engkau dengan
salah seorang dari kedua anak perempuanku
ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja
padaku selama delapan tahun dan jika engkau
sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah
(suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak
bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah
engkau akan mendapatiku termasuk orang

yang baik” (Q.S. 13 [Al Qashash]: 26-27).³

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

a. Rukun *Ijarah*

Menurut Hanafiyah, rukun dan syarat *ijarah* hanya ada satu, yaitu *ijab dan qabul*, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, Rukun-rukun dan syarat *ijarah* ada empat, yaitu *Aqid* (orang yang berakad), *sighat*, upah, dan manfaat. Ada beberapa rukun *ijarah* di atas akan di uraikan sebagai berikut:

1) ‘Aqidain

‘*Aqidain* adalah dua pelaku kontrak *Ijārah* yang meliputi *mu’jir* dan *musta’jir*. *Mu’jir* adalah pemilik jasa atau manfaat, dalam praktek *Ijārah* yang melibatkan tenaga dirinya, *mu’jir* sering disebut dengan istilah *ajir*. Sedangkan *musta’jir* adalah penyewa atau pengguna jasa atau manfaat barang sewaan. Yang terkait dengan dua orang yang berakad.⁴ Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan baik ataupun buruk, maka akad

³ Kementerian Agama, *Qur’an dan Terjemahannya*, 2007), 564

⁴ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 279

menjadi tidak sah.⁵

2) Manfaat

Diantara cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *Ijārah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.⁶

Syarat manfaat dalam akad *Ijārah*, antara lain:

- 1) Manfaat bagi yang disewakan
- 2) *Ijārah* hanya pada barang yang ditransaksikan, bukan untuk menghabiskan atau merusak barang tersebut karena *Ijārah* tidak sah kecuali pada manfaat pada suatu barang sedangkan barangnya tetap ada
- 3) Manfaat *Ijārah* merupakan suatu yang mubah
- 4) Manfaat suatu barang yang disewakan dapat diperoleh secara hakiki dan syar'i.
- 5) Adanya kerelaan kedua belah pihak *mu'jir* dan *musta'jir* yang dicerminkan pada ijab qabul
- 6) Manfaat sesuatu yang disewakan dapat diketahui sehingga dapat dihindari kemungkinan terjadinya perselisihan.⁷

3) Ujrah

Ujrah yaitu sesuatu yang diberikan kepada

⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah jilid 4*, (Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2006), 205

⁶ Rahmat Sya'fi, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 201

⁷ Miftahul Khairi, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), 318

musta'jir atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*. *Ujrah* (imbalan sewa atau upah) dalam akad *Ijarah* harus jelas, memiliki sifat tertentu dan sesuatu yang mempunyai nilai ekonomi. Syarat *Ujrah* hendaknya :

- a) Sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena *ijarah* akad timbal balik, karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- b) Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
- c) Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.⁸

Syarat-syaratnya sama dengan syarat *ijab-qabul* pada jual beli, hanya saja *ijab* dan *qabul* dalam *ijarah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.⁹

⁸ Muhammad Rawwas Qal- Ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar bin Khattab*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1999), 178

⁹ Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Ass-syifa, 2005), 378

4) Shigāt

Shigāt dalam akad *Ijārah* adalah bahasa transaksi berupa ijab dan qabul yang memuat perjanjian kontrak pemberian kepemilikan jasa atau manfaat dari pihak *mu'jir* kepada *musta'jir* dengan ganti berupa upah tertentu, baik secara eksplisit (*sharih*) atau implisit (*kinayah*) atau bahkan secara simbolis (*mu'athah*), seperti masuk kedalam bus lalu memerikan upah setelah sampai ditempat tertentu tanpa ada interaksi akad.¹⁰

Dalam Hukum Perikatan Islam, *ijab* diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan qobul adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya *ijab*.¹¹

b. Syarat *Ijarah*

Menurut M. Ali Hasan syarat-syarat *ijarah* adalah :¹²

- 1) Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i Dan Hambali). Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *Ijarah* nya tidak sah.

¹⁰ *Ibid*, 286

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 114

¹² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 227

Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan maliki bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh , tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad *Ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.

- 2) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah* itu, apabila salah seorang keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *Ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.
- 4) Objek *Ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah atau took harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakan oleh orang lain.
- 5) Objek *Ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau perikatan secara *etimologi* perjanjian atau perikatan adalah ikatan. Sedangkan menurut *terminology* perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan di mana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain. Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Sedangkan menurut hukum Islam perjanjian berasal dari kata *aqad* (عقد) yang secara *etimologi* berarti menyimpulkan. Sedangkan menurut istilah sesuatu yang dengannya akan sempurna perpaduan antara 2 (dua) macam kehendak, baik dengan kata atau yang lain, dan kemudian karenanya timbul ketentuan/ kepastian pada dua sisinya.¹³

Dari beberapa definisi yang dikemukakan di atas dapat diketahui bahwa, perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dibuat antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya, untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Jika diamati, bahwa kesepakatan yang dibuat oleh kedua pihak pada dasarnya akan menimbulkan suatu hak di satu sisi, dan suatu kewajiban di sisi lainnya. Hal ini erat kaitannya dengan aspek hukum yang ada. Sehingga di dalam hukum, jika suatu perbuatan

¹³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), 92

memiliki pengaruh atau akibat yang terkait dengan hukum disebut dengan perbuatan hukum (termasuk perjanjian).

Oleh karenanya, kaitannya dengan apa yang telah menjadi kesepakatan dalam perjanjian, masing-masing pihak hendaknya saling menghormati hak dan kewajibannya masing-masing, sebagaimana ketentuan hukum yang diatur dalam Al-Qur'an, antara lain surat Al-Maidah ayat 3

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”.
(Q.S.5 [Al-Maidah]: 3)¹⁴

2. Rukun dan Syarat Perjanjian

Perjanjian dalam Islam pada dasarnya dapat dilakukan dalam segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum (penyebab munculnya hak dan kewajiban) bagi pihak-pihak yang terkait. Bentuk perjanjian yang terjadi antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian adalah tergantung pada bentuk atau jenis obyek perjanjian yang dilakukan. Sebagai misal, perjanjian dalam transaksi jual-beli (*bai'*), sewa- menyewa (*Ijārah*), bagi hasil (*mudharabah*), penitipan barang (*wadi'ah*), perseroan (*syirkah*), pinjam meminjam (*ariyah*), pemberian (*hibah*) penangguhan utang (*kafalah*), wakaf, wasiat, kerja, gadai atau perjanjian perdamaian dan lain sebagainya.¹⁵

¹⁴ Kementrian Agama, *Qur'an dan Terjemahannya*, 2007, 34

¹⁵ Chairuman,et.all., *Hukum Perjanjian Dalam Islam: Studi Tentang Perjanjian dan Syarat sah Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 2

a. Rukun Perjanjian

Secara umum, rukun perjanjian dalam hukum Islam adalah adanya *sighat aqad* itu sendiri, yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*, yaitu suatu cara bagaimana rukun-rukun akad tersebut dinyatakan dan menunjuk kepada kehendak kedua belah pihak. Adapun syarat-syarat *sighat* akad ini adalah:¹⁶

1) Harus Jelas atau Terang Pengertiannya

Yaitu lafadz yang dipakai dalam *ijab* dan *qabul* harus jelas maksud dan tujuannya menurut kebiasaan (*'urf*) yang berlaku. Dengan demikian pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

2) Harus Ada Kesesuaian (*Tawaffuq*)

Maksudnya adalah harus ada kesesuaian (*tawaffuq*) antara *ijab* dan *qabul* dalam semua segi perjanjian, untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak yang melakukan perjanjian di kemudian hari.

3) Harus Memperlihatkan Kesungguhan dan Keridhaan (Tidak Ada Paksaan)

¹⁶ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), 15

Yaitu harus memperlihatkan kesungguhan dan keridhaan (tidak ada paksaan) dari para pihak yang terkait untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang penuh. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Sementara bentuk-bentuk *sighat* akad itu sendiri dapat dilakukan secara lisan (dengan kata-kata), tulisan (catatan), isyarat (khusus bagi mereka yang tidak dapat melakukannya dengan dua cara sebelumnya, seperti karena bisu dan buta huruf) ataupun dengan perbuatan (seperti dalam akad sewa-menyewa dan sebagainya). Apapun bentuk *sighat* akad itu tidak menjadi masalah, namun yang terpenting adalah dapat menyatakan kehendak dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

b. Syarat Perjanjian

Suatu akad atau perjanjian dapat dikatakan telah terjadi jika telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat yang ditentukan. Rukun-rukun akad sebagaimana disebutkan sebelumnya adalah adanya *ijab* dan *qabul* (*sighat*). Sementara syarat-syaratnya, ada yang menyangkut subyek perjanjian (*‘aqidain*), obyek

perjanjian (*ma'qud alaihi*) dan tempat akad (*mahallul 'aqad*).¹⁷

Adapun syarat-syarat terjadinya akad dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam:

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu yang wajib sempurna wujudnya dalam setiap perjanjian.
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat yang disyaratkan wujudnya dalam sebagian akad, dan tidak pada sebagian lainnya (tambahan), seperti adanya dalam akad nikah dan sebagainya.

3. Batalnya Perjanjian dan Prosedur Pembatalan

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilakukan, sebab hal ini terkait dengan kesepakatan kedua belah pihak. Tetapi dalam waktu antara keputusan menyerahkan dan menerima ini disebut *majelis al-aqad*. Para ulama Hanafi dan Maliki menyatakan bahwa orang yang menyerahkan mempunyai pilihan untuk membatalkan penyerahannya sebelum barang yang diperdagangkan itu diterima. Begitu pula orang yang menerima mempunyai kesempatan untuk menata mentalnya apakah menerima atau menolak penyerahan itu, kiranya adil kalau orang yang menyerahkan itu mempunyai hak untuk membatalkan penyerahannya sebelum penerimaan diputuskan.

Dalam *fiqh* pembatalan *aqad* disebut *iqalah*. *Iqalah*

¹⁷ Muhammad Hasby As-Shiddiqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki, 1997), 25

boleh dilakukan sebelum barang diterima. Di dalamnya tidak ada *khiyar majelis*, *khiyar syarat*, atau *suf'ah* (prioritas sekutu atau tetangga untuk membeli barang) karena itu bukan jual beli. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

a. Jangka Waktu Perjanjian Berakhir

Lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batal-lah perjanjian yang telah diadakan para pihak. Adapun dasar hukum yang secara umum membahas tentang hal ini adalah ayat (4) surat At-Taubah

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوكُمْ شَيْئًا وَلَمْ يُظَاهِرُوا
عَلَيْكُمْ أَحَدًا فَأَتِمُوا إِلَيْهِمْ عَهْدَهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“.....maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang *betakwa*.” (Q.S. 9[At-Taubah]: 4)¹⁸

b. Salah Satu Pihak Menyimpang atau Penghianatan atas Perjanjian

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari ketentuan yang disepakati dalam perjanjian, maka pihak lain dapat membatalkan

¹⁸ Kementrian Agama, *Qur'an dan Terjemahannya*, 2007, 236

perjanjian tersebut. Hal ini didasarkan dari beberapa ayat Al-Qur'an, antara lain dalam ayat (7) dari surat At-Taubah

كَيْفَ يَكُونُ لِلْمُشْرِكِينَ عَهْدٌ عِنْدَ اللَّهِ وَعِنْدَ رَسُولِهِ إِلَّا الَّذِينَ
عَاهَدْتُمْ عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ فَمَا اسْتَقَامُوا لَكُمْ فَاسْتَقِيمُوا لَهُمْ إِنَّ
اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“maka selama mereka berlaku jujur terhadapmu, hendaklah kamu berlaku lurus kepada mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.” (Q.S. 9 [At-Taubah]:7)¹⁹

Dari ketentuan ayat di atas, khususnya dalam kalimat “selama mereka berlaku jujur terhadapmu hendaklah kamu berlaku lurus pula terhadap mereka”, dalam hal ini terkandung pengertian bahwa apabila salah satu pihak tidak berlaku lurus, maka pihak lain boleh membatalkan perjanjian yang boleh disepakati.

c. Jika Ada Kelancangan dan Bukti Pengkhianatan (Penipuan)

Apabila salah satu melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak lainnya. Dasar hukum tentang ini dapat dipedomani ketentuan yang terdapat dalam Al-Qur'an surat An-Anfal ayat 58:

¹⁹ Kementrian Agama, *Qur'an dan Terjemahannya*, 2007, 237

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ
الْخَائِنِينَ ؕ

kamu khawatir akan (terjadinya) jika “dan ada pengkhianatan dari suatu golongan, maka maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.” (Q.S. 8 [An-Anfal]: 58)

BAB III

PERJANJIAN SEWA GEDUNG UNTUK SARANG WALET DI KECAMATAN SUKAMARA

A. Gambaran Umum Kecamatan Sukamara

Wilayah pusat administrasi dan pusat pemerintahan Kabupaten Sukamara berada di Kecamatan Sukamara. Kecamatan Sukamara terdiri dari dua Kelurahan dan enam desa yaitu, Kelurahan Mendawai, Kelurahan Padang, Desa Petarikan, Desa Pangkalan Muntai, Desa Natai Sedawak, Desa Pudu, Desa Kartamulya dan Desa Sukaraja. Kecamatan Sukamara memiliki jumlah penduduk terbesar dibandingkan dengan jumlah penduduk empat kecamatan lainnya sebagaimana dapat dilihat pada tabel 3.1.

Tabel 3.1 Jumlah Penduduk Kabupaten Sukamara Tahun 2022

Kecamatan	Rumah Tangga	Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²)
1. Jelai	1.118	4.658	5,85
2. Pantai Lunci	1.153	4.920	6,12
3. Sukamara	5.324	19.846	19,31
4. Balai Riam	1.843	6.729	12,48
5. Permata Kecubung	2.800	9.553	14,47
Jumlah	12.238	45.706	11,94

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sukamara¹

Kecamatan Sukamara merupakan ibukota kabupaten, pusat pemerintahan, dan tersedia fasilitas umum yang relatif lengkap dibandingkan empat kecamatan lainnya. Komposisi jumlah penduduk Kecamatan Sukamara mencapai 43,42% dari total jumlah penduduk Kabupaten Sukamara yang berjumlah 45.706 jiwa. Menurut data tersebut, Kecamatan Sukamara juga merupakan kecamatan terpadat penduduknya dengan Kepadatan 19,31 jiwa per kilometer persegi.

B. Produksi Sarang Walet di Kecamatan Sukamara

Pada tahun 2022 Pemerintah Daerah Sukamara melalui Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) sudah mendata secara resmi jumlah bangunan rumah burung walet yang terdapat di Kabupaten Sukamara. Adapun untuk penelitian ini peneliti memperoleh data bahwa jumlah total bangunan rumah burung walet yang berada di Kecamatan Sukamara sebanyak 62 buah. Sedangkan dari hasil pengamatan dan pendataan peneliti dilapangan pada tahun 2023 jumlah total bangunan rumah burung walet yang berada di Kecamatan Sukamara sebanyak 66 buah. Jadi dalam rentang tahun 2022 sampai dengan penelitian dilaksanakan yaitu tahun 2023, ada penambahan sebanyak 4 buah bangunan rumah burung walet. Selama pengumpulan data penelitian, peneliti juga mendapati 1

¹ Badan Pusat Statistik. *Sukamara dalam angka 2022*, (sukamarakab.bps.go.id), diakses 20 September 2023 pukul 09.25 WIB

buah bangunan rumah walet yang masih dalam tahap pembangunan di Kelurahan Mendawai dan 1 buah bangunan baru selesai dibangun di Desa Natai Sedawak.

Tabel 3.2 Jumlah Bangunan Burung Walet di Kecamatan Sukamara Tahun 2022

No.	Lokasi	Jumlah (buah)
1.	Kelurahan Padang	15
2.	Kelurahan Mendawai	39
3.	Desa Natai Sedawak	6
4.	Desa Kertamulya	4
5.	Desa Pudu	2
6.	Desa Petarikan	0
7.	Desa Pangkalan Muntai	0
8.	Desa Sukaraja	0
Total		66

Sumber: Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD)²

Aapun kualitas produksi pengusaha Sarang Burung Walet menghasilkan tiga jenis kualitas sarang yaitu: Kualitas A, kualitas B dan Kualitas C. Harga sarang burung walet ditentukan dari kualitasnya.

Tabel 3.2 Harga Sarang Burung Walet di Kecamatan Sukamara Tahun 2023

Kualitas Sarang	Jenis Sarang	Harga / Kg
-----------------	--------------	------------

² Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sukamara. *Laporan Tahunan 2022*. (Sukamara: DPKAD, 2022), 12

Kualitas A	Mangkok	Rp. 12.000.000
Kualitas B	Sudut	Rp. 9.000.000
Kualitas C	Patahan	Rp. 6.000.000

Sumber: Cebe A. Nathar, Penyewa Gedung untuk sarang Burung Walet Kecamatan Sukamara 2023³

Kualitas A memiliki ciri-ciri berbentuk mangkok, tidak memiliki cacat dan berwarna putih. Kualitas A adalah kualitas yang terbaik dan yang paling mahal. Kisaran harganya adalah Rp. 12.000.000 /Kg. Kualitas B memiliki ciri- ciri berbentuk segitiga karena biasanya terletak dibagian sudut. Kualitas ini bisanya tidak banyak dihasilkan. Kisaran harga sarang burung walet kualitas B adalah Rp. 9.000.000 /Kg. Dan kualitas C adalah sarang burung walet yang rusak, Kualitas C biasanya akibat proses pemanenan yang kurang baik. Harga dipasaran biasanya Rp. 6.000.000 /Kg. Pengusaha walet di Kecamatan Sukamara lebih banyak menghasilkan sarang burung walet kualitas A. Namun jika ingin menjualnya kualitas A dan B di campur agar sarang walet kualitas B tetap terbilang mahal.

Berdasarkan hasil wawancara Karsun, dapat kita ketahui bahwa dengan adanya usaha sarang burung walet saat ini, perekonomian masyarakat di wilayah Kecamatan Sukamara sangat meningkat. Termasuk juga harga sewa di wilayah Kecamatan Sukamara mengalami peningkatan.

³ Cebe A Nathar, *Hasil Wawancara*, 21 September 2023

Tabel 3.3 Pendapatan Masyarakat Tahun 2021-2023⁴

No	Kualitas	Jenis barang	Harga /kg (000)			Bulan		
			2021	2022	2023	2021	2022	2023
1	Kualitas A	Mangkok	Rp.11.000	Rp.12.000.	Rp.12.000.	1-12	1-12	1-12
2	Kualitas B	Sudut	Rp.8.000	Rp.8.000.	Rp.9.000.			
3	Kualitas C	Patahan	Rp.5.000	Rp.5.000.	Rp.6.000.			
Jumlah								

C. Praktek Perjanjian Sewa Gedung Walet di Kecamatan Sukamara

1. Kasus 1 : Perjanjian antara Karsun dan Hermansah
 - a. Objek Sewa Gedung (Ukuran Bangunan, Foto Bangunan dan Gambaran Bangunan)

Lokasi bangunan milik Karsun berada di Desa Kartamulya di Barak 8 Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara. Bangunan berada di wilayah kebun dekat rumah Karsun. Bangunan terbuat dengan bagian bawah bersifat permanen

⁴ Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sukamara. *Laporan Tahunan 2022*. (Sukamara: DPKAD, 2022), 18

dengan ukuran 15 x 8 meter dengan tinggi 11



meter.



Gambar 3.1 Gedung di Desa Kartamulya

b. Akad Transaksi

Akad sewa menyewa gedung sebagaimana di perjanjian Karsun dengan Hermansyah dibayarkan setiap 6 bulan sekali, hanya tidak disepakati dibayarkan diawal atau diakhir setiap periodenya. Hal yang sering terjadi biasanya diminta diawal atau bahkan sering dimintai panjar terlebih dahulu.⁵ Pelafadzan melalui tindakan adalah ketika calon penyewa membayar sejumlah panjar, dan setelah batas waktu perjanjian tunggu berakhir dilanjutkan dengan membayar kekurangan biaya sewa keseluruhan baik secara mengangsur atau melunasi langsung. Waktu akan melakukan transaksi, kedua pihak sudah saling mengetahui resiko yang timbul ketika waktu perjanjian penyewaan berakhir. Calon penyewa tidak bisa menyalahkan pemilik gedung begitu saja, sebab sudah ada perjanjian bersama.

Perjanjian sewa menyewa gedung itu berakhir ketika terjadi pembatalan transaksi yaitu kesepakatan membatalkan akad karena asal dari penyewaan bersifat tetap maka salah satu pihak tidak berhak membatalkan perjanjian dengan keinginan secara sepihak. Selain itu salah satu pihak juga tidak boleh mengadakan perjanjian itu

⁵ Karsun, *Hasil Wawancara*, tanggal 22 September 2023

berdasarkan keinginan pribadi saja. Apabila suatu perjanjian dibatasi dengan suatu target maka perjanjian tersebut berakhir dengan pencapaian target dari perjanjian atau berupa pekerjaan yang sudah terselesaikan. Kalau masa yang ditentukan sudah berhasil diselesaikan maka secara otomatis perjanjian itu berakhir.

Perjanjian antara Karsun dan Hermansyah dibuat secara tertulis secara sederhana. Pihak penyewa dalam hal ini Hermansyah, tidak setiap saat mengelola gedung yang disewa. Dalam kasus ini Karsun selaku pemilik juga dipekerjakan untuk mengawasi gedung miliknya selama dijadikan sarang burung walet.

c. Besar Uang Sewa

Bangunan Karsun yang ada di Desa Kartamulya disewakan sebesar Rp. 6.000.000,- tiap 6 bulan. Hanya saja karena kebutuhan, Karsun meminta uang Panjar atau sebagian uang diminta di depan untuk kebutuhan. Uang panjar atau meminta sebagian uang dari uang sewa yang disepakati ini sering terjadi, mengingat hal tersebut sudah sering menjadi kesepakatan yang tidak tertulis di wilayah Sukamara.

Pada transaksi sewa menyewa gedung untuk sarang walet sangat penting kejelasan dari akad transaksi yang dilakukan. Tanpa ada akad yang

jelas maka transaksi tersebut bisa diragukan keabsahan hukum dari sewa menyewa yang dilakukan. Sewa menyewa yang diragukan dari keabsahan secara hukum Islam memang perlu ditindaklanjuti sebab hal tersebut bisa menyebabkan kegiatan sewa menyewa yang dilakukan menjadi sisa-sia. Itu tidak perlu terjadi jika calon penyewa dan pihak pemilik gedung mau saling mengerti dan mengingatkan kekhilafan dan ketidaktauhan akan kejelasan akad transaksi yang dilakukan apakah sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

Tradisi panjar dalam akad sewa menyewa gedung untuk sarang walet di Kecamatan Sukamara umum terjadi. Kadang-kadang ketika transaksi dibatalkan, terkesan merugikan calon penyewa. Itu karena calon penyewa harus membayarkan sejumlah uang tanpa menggunakan, atau mendapatkan hak guna sama sekali atas suatu barang dalam hal ini gedung. Panjar lebih mengarah pada kepastian calon penyewa akan jadi menyewa atau membatalkan transaksi. Pada hal ini pemilik gedung tidak bisa disalahkan begitu saja, sebab calon penyewa sudah mengetahui bentuk dan resiko dari transaksi yang dijalani. Ketika terjadi pembatalan transaksi dan panjar

tidak dikembalikan, maka hal itu sudah sesuai dengan kesepakatan bersama.

Sewa menyewa gedung untuk sarang walet dengan penerapan panjar meliputi calon penyewa menanyakan perihal ada atau tidak gedung untuk disewa. Kemudian pemilik gedung menawarkan salah satu bangunan yang dimiliki dan sesuai peraturan yang telah ditetapkan, maka calon penyewa tersebut harus memberikan sejumlah uang sesuai kesepakatan sebagai bukti tanda jadi akan melakukan transaksi. Sewa menyewa dengan panjar diterapkan pemilik gedung, dibatasi waktu untuk menunggu secara pasti dan uang panjar tersebut dimasukkan sebagai bagian pembayaran. Akan tetapi jika calon penyewa membatalkan perjanjian yang ditentukan batas waktunya, maka panjar tersebut menjadi milik pemberi sewaan.

d. Pendapatan yang didapat setelah Panen

Selama masa sewa gedung, walet yang bersarang memang bervariasi sehingga hasil panennya pun harus diklasifikasikan menurut kelasnya. Rata-rata sarang walet yang dihasilkan kualitas B, yang rata-rata dalam setahun dapat menghasilkan 20-26 Juta Rupiah. Jumlah yang diperoleh tersebut merupakan penghasilan kotor, sehingga kalau dikurangi dengan biaya

pembersihan dan lainnya hanya terima bersih 6 sampai 8 Juta selama setahun.⁶

e. Tindak Lanjut dari Perjanjian

Hal yang terjadi pada gedung milik Karsun yang disewa oleh Hermansyah, berdasarkan perjanjian atas kesadaran, sehingga begitu kontrak selesai, Hermansyah akan melihat hasil yang diperoleh. Kalau hasil yang diperoleh dihitung masih dianggap untung, Hermansyah akan memperpanjang sewa tersebut tanpa adanya perjanjian lagi.

2. Perjanjian antara Sumarjono dengan Cebe A Nathar

a. Objek Sewa Gedung

Sedangkan di Desa Sedawak, bangunan milik Sumarjono memang sengaja dibuat sederhana dengan tujuan memberikan kemudahan dalam mengelola sarang walet seperti kondisi di alam, sehingga harga sewa nya lebih murah, yaitu Rp.17.500.000 selama setahun. Menurut Sumarjono diketahui bahwa tujuan membuat bangunan seperti Goa untuk menarik walet datang dan membuat sarang. Kondisi alami kadang dapat menarik walet lebih banyak datang ke bangunan tersebut.⁷

⁶ Wawancara dengan Hermansyah, 23 September 2023

⁷ Sumarjono, *Hasil wawancara*, 20 September 2023



Gambar 3.2 Gedung di Desa Sedawak

Bangunan milik Sumarjono memiliki

ukuran 15 x 20 m, dengan tinggi kurang lebih 18 meter, dengan masing-masing tiap lantai tingginya 2 meter. Kondisi bangunan memang dibuat agar terkesan alamiah, sehingga walet yang memiliki sarang kualitas A dapat betah didalam bangunan dan menghasilkan sarang.

b. Aqad Transaksi

Cebe A. Nathar selaku penyewa memang lebih tertarik pada bangunan milik Sumarjono. Akad dilakukan menurut perjanjian yang pernah dilakukan Sumarjono sebelumnya. Ada perjanjian tertulis, namun lebih mengedepankan kebiasaan, mengingat Sumarjono dan Cebe A Nathar menyadari bahwa dalam setiap tahun kualitas sarang yang dihasilkan berbeda-beda.

Ada beberapa orang tidak setuju dengan penerapan sistem uang muka dalam sewa menyewa gedung di Kecamatan Sukamara karena dianggap merugikan. Panjar yang tidak dikembalikan kepada calon penyewa merupakan keuntungan pemilik gedung. Bisa dikatakan halal, namun juga bisa haram. Tergantung kesepakatan dari awal apakah calon penyewa sudah mengetahui resiko dan keuntungan dari perjanjian yang dibuat. Apabila sudah mengetahui dan menyetujui peraturan yang diajukan Pemilik gedung, maka uang ituu bisa dikatakan halal,

karena sudah mendapat persetujuan dan atas sepengetahuan calon penyewa. Jika calon penyewa belum mengetahui resiko pembatalan perjanjian, maka masih diragukan. Calon penyewa pada awal transaksi harus pandai membaca keadaan dengan mencari tahu resiko yang timbul, jika batal menyewa. Sebagaimana dalam perjanjian Sumarjono dan Cebe A. Nathar disebutkan apabila membatalkan perjanjian maka biaya yang sudah dikeluarkan pihak II dianggap hilang atau hangus.⁸

Letak gedung yang strategis merupakan suatu nilai tambah yang bisa dijadikan strategi untuk menaikkan jumlah panjar maupun harga sewa bangunan. Semakin banyak orang yang menyetujui membayar panjar sesuai permintaan yang diajukan pemilik gedung, maka resiko terjadi pembatalan juga semakin banyak. Jika calon penyewa tidak menepati janji untuk mengangsur atau melunasi biaya sewa pada waktu yang telah ditentukan, maka pengelola berhak memberikan hak dan manfaat rumah pada orang lain yang menyanggupi membayar sesuai dengan permintaan yang diajukan pemberi sewaan.

Kebanyakan dari calon penyewa memilih lokasi gedung di wilayah Sukamara adalah karena

⁸ Sumarjono, *Hasil Wawancara*, tanggal 20 September 2023

terletak pada tempat yang sangat strategis untuk pengelolaan sarang walet. Pemilik gedung bisa dirugikan jika tidak menerapkan panjar dalam sewa menyewa. Calon penyewa yang usil suka menjanjikan sesuatu yang belum pasti, ketika mendapati gedung lain dengan harga lebih murah dan bangunan tidak kalah bagus maka kemungkinan besar akan berpindah. Pada kasus demikian Pemilik gedung yang tidak jadi dipilih tersebut menderita kerugian waktu bahkan materi sebab bisa ditawarkan kepada orang lain yang membutuhkan. Penerapan Panjar tidak selalu merugikan namun bisa membantu meringankan beban dan mengefisienkan waktu agar tidak terbuang sia-sia.

Seiring perkembangan zaman, membuat peradaban manusia bertambah berubah menjadi lebih modern. Sewa menyewa gedung untuk ternak sarang walet sangat menjamur di Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara. Permintaan akan produksi sarang walet yang meningkat, sehingga penyewaan gedung semakin meningkat dari waktu ke waktu. Itu membuat banyak orang untuk ikut menyewakan bangunan gedung yang dimiliki. Baik berupa bangunan yang sederhana sampai konstruksi yang megah mulai banyak disewakan. Ada berbagai alasan yang

menyebabkan orang-orang tersebut menyewakan gedung yang dimiliki. Mulai dari faktor ekonomi sampai alasan agar ada orang yang merawat dan memelihara gedung tersebut. Bisa dikatakan beberapa pihak bisa disimpulkan bahwa alasan orang menyewakan gedung dikarenakan faktor ekonomi, terutama tidak memiliki kemampuan untuk mengelola walet.

Alasan menyewakan bangunan yang dimiliki adalah karena faktor ekonomi. Kebanyakan dari orang-orang tersebut berharap, dengan usaha menyewakan gedung untuk walet bisa membantu meringankan beban keluarga. Hasil yang diperoleh dari penyewaan tersebut bisa menjadi sumber tambahan ekonomi keluarga. Itu terbukti bisa membantu meringankan beban hidup keluarga yang semakin terdesak karena kebutuhan hidup yang meningkat. Usaha yang dilakukan tidak karena hanya cukup menyediakan bangunan kosong dan melengkapi surat-surat sebagai tanda penjanjian antara kedua pihak yaitu penyewa dan pengelola gedung.

Kriteria yang diterapkan pengelola kepada penyewa yang hendak menyewa gedung adalah kesanggupan dari penyewa untuk memelihara lingkungan di sekitar tempat tinggal. Penyewa harus berkelakuan jujur, rajin dan tidak malas

untuk menjaga gedung sehingga tidak mengganggu masyarakat. Penyewa juga harus mentaati peraturan yang telah ditetapkan oleh pemilik. Apabila melanggar maka pemilik boleh menindak. Hal yang paling ditekankan dari pihak pengelola adalah penyewa harus bisa membayar uang sewa yang telah disepakati kedua pihak. Penyewa juga harus menyadari hal itu karena tujuan pengelola rumah memberi sewaan adalah tujuan ekonomi yaitu mendapatkan tambahan uang selain pendapatan dari pekerjaan utama.

c. Besar Uang Sewa

Uang sewa yang diterima Sumarjono menurut perjanjian yang disepakati sebesar Rp. 17.500.000,- selama 12 bulan. Meskipun bangunan sederhana, namun menurut pengalaman bangunan Sumarjono ini lebih disukai walet yang menghasilkan kualitas A. Sehingga lebih banyak bangunan Sumarjono ini yang disewa.

d. Pendapatan setelah Panen

Rata-rata pendapatan panen pada bangunan Sumarjono ini sebesar 30-50 Juta. Jika dikurangi dengan biaya, pihak penyewa masih bisa membawa keuntungan 20an juta rupiah selama setahun. Inilah yang menjadi dasar Sumarjono hanya menerapkan kebiasaan dalam melakukan perikatan dengan penyewa.

e. Tindak Lanjut Perjanjian

Apabila hasil panennya tinggi, Sumarjono biasanya meminta tambahan uang sewa, sebagaimana yang menjadi kebiasaan. Hal tersebut karena Sumarjono juga yang bekerja merawat sarang walet, sehingga mengetahui panen dan kualitas yang dihasilkan.

3. Perjanjian antara Rohmat dengan Cahyono

a. Objek Sewa Gedung

Lokasi bangunan dan perjanjian di Desa Kertamulya, bangunan milik Rohmat. Bangunan yang dibuat memang rata-rata sederhana dengan tujuan memberikan kemudahan dalam mengelola sarang walet seperti kondisi di alam, sehingga harga sewa nya lebih murah, yaitu Rp.7.500.000 setiap 6 bulan. Menurut Rohmat diketahui bahwa tujuan membuat bangunan yang sederhana untuk menarik walet datang dan membuat sarang. Kondisi alami kadang dapat menarik walet lebih banyak datang ke bangunan tersebut.⁹

⁹ Rohmat, *Hasil wawancara*, 24 September 2023



Gambar 3.3 Gedung milik Rohmat di Desa
Kertamulya

Bangunan milik Rohmat memiliki ukuran

15 x 17,5 m, dengan tinggi kurang lebih 8 meter. Kondisi bangunan memang dibuat agar terkesan alamiah, sehingga walet yang memiliki sarang kualitas A dapat betah didalam bangunan dan menghasilkan sarang.

b. Aqad Transaksi

Cahyono selaku penyewa memang lebih tertarik pada bangunan milik Rohmat. Akad dilakukan menurut perjanjian yang pernah dilakukan Rohmat sebelumnya. Ada perjanjian tertulis, namun lebih mengedepankan kebiasaan, mengingat Rohmat dan Cahyono menyadari bahwa dalam setiap tahun kualitas sarang yang dihasilkan berbeda-beda.

Dalam pelaksanaannya, baru 3 bulan Cahyono meninggal dunia, sedangkan sewa dibayar diakhir setiap 6 bulan. Kemudian Rohmat mendatangi ahli waris Cahyono untuk menyampaikan sewa yang dilakukan perjanjian. Sumiyati selaku istri Cahyono memang mengetahui bahwa Almarhum Suaminya menyewa bangunan milik Rohmat, karena suaminya memang bergerak dibidang usaha sarang burung walet.¹⁰

Rohmat menjelaskan bahwa sewa selama 1 tahun, dengan ketentuan dibayarkan setiap 6

¹⁰ Sumiyati, *Hasil Wawancara*, tanggal 24 September 2023

bulan. Namun karena baru 3 bulan, dan sarang walet baru mulai maka Rohmat meminta kebijaksanaan secara kekeluargaan agar yang 6 bulan pertama untuk dibayar terlebih dahulu. Pihak keluarga Almarhum Cahyono menyetujui dan menyampaikan bahwa untuk selanjutnya diserahkan kembali kepada pemilik, yaitu Rohmat.

c. Besar Uang Sewa

Uang sewa yang diterima Rohmat menurut perjanjian yang disepakati sebesar Rp. 15.000.000,- selama 1 tahun, yang dibayarkan setengahnya setiap 6 bulan. Bangunan milik Rohmat cukup sederhana, karena konsep bangunan seperti sarang walet di alam, sehingga kesannya lebih menarik walet untuk bersarang.

d. Pendapatan setelah Panen

Rata-rata pendapatan panen pada bangunan Rohmat ini sebesar 25-40 Juta. Jika dikurangi dengan biaya, pihak penyewa masih bisa membawa keuntungan 30an juta rupiah selama setahun. Inilah yang menjadi dasar Rohmat hanya menerapkan kebiasaan dalam melakukan perikatan dengan penyewa.

e. Tindak Lanjut Perjanjian

Apabila hasil panennya tinggi, Rohmat biasanya meminta tambahan uang sewa, sebagaimana yang

menjadi kebiasaan yaitu untuk kebersihan dan untuk lingkungan. Hal tersebut karena Rohmat juga yang bekerja merawat sarang walet, sehingga mengetahui panen dan kualitas yang dihasilkan.

4. Perjanjian antara Rudibdo dengan Riyanto

a. Objek Sewa Gedung

Sedangkan di Desa Kertamulya, bangunan milik Rudibdo memiliki bangunan yang baik disertai dengan fasilitas berupa audio yang bagus untuk menarik walet untuk datang dan bersarang. Dalam perjanjian memang disebutkan bagaimana fasilitas yang ada, serta kewajiban penyewa terhadap fasilitas yang ada. Hanya kondisi fasilitas saat sewa dilakukan, tidak diketahui secara pasti. Apalagi alat elektronik, karena penyewa dan pemilik gedung tidak mengecek secara pasti¹¹

¹¹ Rudibdo, *Hasil wawancara*, 27 September 2023



Gambar 3.4 Gedung milik Rudibdo di
Desa Kertamulya

Bangunan milik Rudibdo memiliki ukuran 15 x 17 m. Kondisi bangunan memang dibuat agar terkesan alamiah, sehingga walet yang memiliki sarang kualitas A dapat betah didalam bangunan dan menghasilkan sarang.

b. Aqad Transaksi

Riyanto selaku penyewa memang lebih tertarik pada bangunan milik Rudibdo. Akad dilakukan menurut perjanjian yang pernah dilakukan Rudibdo sebelumnya, karena wilayah Kertamulya merupakan wilayah yang digunakan untuk sewa sarang walet. Ada perjanjian tertulis, namun lebih mengedepankan kebiasaan, mengingat keduanya menyadari bahwa dalam setiap tahun kualitas sarang yang dihasilkan berbeda-beda.¹²

Letak gedung yang strategis merupakan suatu nilai tambah yang bisa dijadikan strategi untuk menaikkan jumlah panjar maupun harga sewa bangunan. Semakin banyak orang yang menyetujui membayar panjar sesuai permintaan yang diajukan pemilik gedung, maka resiko terjadi pembatalan juga semakin banyak. Jika calon penyewa tidak menepati janji untuk mengangsur atau melunasi biaya sewa pada waktu yang telah ditentukan, maka pengelola berhak memberikan hak dan manfaat rumah pada orang lain yang menyanggupi membayar sesuai dengan permintaan yang diajukan pemberi sewaan.

Fasilitas milik Rudibdo diantaranya adalah memiliki audio yang berkualitas bagus. Hanya

¹² Riyanto, *Hasil Wawancara*, tanggal 27 September 2023

dalam perjanjian kondisi barang tersebut tidak dicek terlebih dahulu, kapan usianya dan kondisinya bagaimana. Kriteria yang diterapkan pengelola kepada penyewa yang hendak menyewa gedung adalah kesanggupan dari penyewa untuk memelihara lingkungan di sekitar tempat tinggal. Penyewa harus berkelakuan jujur, rajin dan tidak malas untuk menjaga gedung sehingga tidak mengganggu masyarakat. Penyewa juga harus mentaati peraturan yang telah ditetapkan oleh pemilik. Apabila melanggar maka pemilik boleh menindak. Hal yang paling ditekankan dari pihak pengelola adalah penyewa harus bisa membayar uang sewa yang telah disepakati kedua pihak. Penyewa juga harus menyadari hal itu karena tujuan pengelola rumah memberi sewaan adalah tujuan ekonomi yaitu mendapatkan tambahan uang selain pendapatan dari pekerjaan utama.

c. Besar Uang Sewa

Uang sewa yang diterima Rudibdo menurut perjanjian yang disepakati sebesar Rp. 22.500.000,- selama 1 tahun. Bangunan dengan fasilitas yang baik milik Rudibdo ini banyak disukai penyewa karena menghasilkan sarang walet kualitas A. Sehingga lebih banyak bangunan Rudibdo ini yang disewa.

d. Pendapatan setelah Panen

Rata-rata pendapatan panen pada bangunan Sumarjono ini sebesar 60-70 Juta. Jika dikurangi dengan biaya, pihak penyewa masih bisa membawa keuntungan 45an juta rupiah selama setahun. Inilah yang menjadi dasar Rudibdo hanya menerapkan kebiasaan dalam melakukan perikatan dengan penyewa.

e. Tindak Lanjut Perjanjian

Hal yang dilakukan adalah karena banyak menghasilkan sarang yang bagus, Rudibdo ini biasanya meminta pembayaran yang tepat waktu. Ini yang biasa diterapkan, walaupun kalau ada kondisi tertentu, misalkan butuh uang k: keadaan terpaksa, Rudibdo mengkomunika: dengan penyewanya.

BAB IV

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH PERJANJIAN SEWA GEDUNG UNTUK SARANG WALET DI KECAMATAN SUKAMARA

Berdasarkan hasil temuan, penulis menyimpulkan dari beberapa paparan para informan tentang Perjanjian Sewa Bangunan untuk Sarang Burung Walet di Kecamatan Sukamara Kalimantan Tengah. Adapun dalam penelitian ini, penulis mendapatkan beberapa responden dan informan dalam menggali data dalam perjanjian sewa gedung untuk sarang burung walet di Kecamatan Sukamara. Ada dua contoh perjanjian swa bangunan untuk sarang walet yang peneliti dapatkan dalam pengelolaan sarang burung walet dengan akad serta implementasi yang berbeda-beda pengelolaannya.

A. Analisis Pelaksanaan Akad Sewa Gedung Walet di Kecamatan Sukamara

1. Aqid

a. Kasus 1

Karsun dan Sumarjono menurut observasi dan juga wawancara yang telah dilakukan peneliti terutama berkaitan dengan sistem sewa menyewa bangunan untuk walet, secara keseluruhan akad dilakukan oleh orang yang telah dewasa yang telah akil baligh. Hal tersebut dapat dibuktikan karena salah satu syarat ketika akan menyewa yaitu pihak penyewa harus menyertakan fotokopi KTP. Serta juga tidak

terdapat unsur paksaan apapun dari pihak pemilik bangunan dalam terjadinya akad *ijārah* atau *urf* tersebut. Dengan demikian dalam kasus pertama sudah memenuhi syarat dan rukun *ijārah*.

b. Kasus 2

Cebe A. Nathar selaku penyewa memang lebih tertarik pada bangunan milik Sumarjono karena sudah pernah melakukan sewa sebelumnya. Terdapat perjanjian tertulis, namun lebih mengedepankan kebiasaan, mengingat Sumarjono dan Cebe A Nathar menyadari bahwa dalam setiap tahun kualitas sarang yang dihasilkan berbeda-beda.

Kedua belah pihak melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah* itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah. Tidak mengaitkan dengan syarat seperti jika si fulan datang maka saya menyewakan rumah ini kepada tamu dengan harga sekian. Dengan demikian dalam kasus pertama sudah memenuhi syarat dan rukun *ijārah*.

c. Kasus 3

Dalam perjanjian antara Rohmat dan Cahyono, Cahyono memang seorang yang usahanya menyewa bangunan untuk sarang walet. Oleh karena itu perjanjian antara Rogmat dan Cahyono juga sudah memenuhi ketentuan syarat dan rukun *ijārah*. Dalam perkembangannya saat 3 bulan sewa berjalan,

Cahyono meninggal dunia, sehingga perjanjian tersebut kemudian diselesaikan secara kekeluargaan.

d. Kasus 4

Riyanto selaku penyewa bangunan milik Rudibdo. Akad dilakukan menurut perjanjian yang pernah dilakukan Rudibdo sebelumnya, karena wilayah Kertamulya merupakan wilayah yang digunakan untuk sewa sarang walet. Ada perjanjian tertulis, namun lebih mengedepankan kebiasaan. Keduanya juga orang yang sudah dewasa sehingga secara prinsip sudah memenuhi rukun dan syarat *ijārah*.

2. Manfaat

a. Kasus 1

Perjanjian antara Karsun dan Hermansyah sebenarnya dalam perkembangannya, mengingat agar tidak merugi karena walet tidak banyak yang bersarang, akhirnya juga memakai akad Musyarakah (kerjasama). Adanya pengelolaan sarang walet di Desa Kartamulya Kecamatan Sukamara sebagai pemilik bersama dalam pembangunan serta pengelolaan sarang walet, adanya kerjasama (musyarakah) yang terjadi adalah menimbulkan problematika dalam pembagian keuntungan dalam usaha tersebut, dikarenakan ketidakjelasan dalam kesepakatan serta menghilangkan asas-asas dalam akad bermuamalah terutama tidak adanya bukti secara

tertulis dalam perjanjian usaha tersebut dari segi pembagian hasil keuntungan, sehingga implementasi penentuan pembagian keuntungan dan kerugian menjadi tidak jelas. Karsun dan Hermansyah mengetahui permasalahan itu terjadi karena menimbulkan perselisihan dan pertengkaran secara global sehingga banyak yang mengetahui bahwa usaha yang dijalankan tidak berjalan dengan baik dan lancar.

b. Kasus 2

Perjanjian antara Sumarjono dengan Cebe A Nathar dalam pemanfaatan bangunan untuk sarang burung walet di kecamatan tersebut dengan menggunakan akad *Ijārah* (sewa-menyewa). Pada kasus ini, Sumarjono sebagai pemilik penuh sarang burung walet di Desa Sedawak menyewakan kepada Cebe A Nathar bangunan yang dimilikinya, baik dari pemeliharaan bangunan sarang burung walet dan pemeliharaan barang-barang yang ada di dalam bangunan sarang burung walet tersebut. Dengan berjalannya waktu adanya kejanggalan dalam permasalahan upah atau gaji, karena Cebe A. Nathar mempekerjakan Sumarjono yang lebih memahami bagaimana agar wallet dapat bersarang. Sebagai orang-orang yang mengenal betul yang dipekerjakan, Sumarjono merasa sangat prihatin melihat keadaan ini dikarenakan ketidak jelasan dalam pembagian upah

atau gaji yang dipekerjakan, padahal sudah ada perjanjian dari awal untuk permasalahan gaji.

c. Kasus 3

Dalam kasus Rohmat dan Cahyono, karena Cahyono saat perjanjian berjalan 3 bulan dan meninggal dunia, tentunya itikat baik dari Rohmat untuk menyampaikan kepada ahli waris Cahyono sebagai bagian bahwa kedua belah pihak sudah menerima manfaat, yang diselesaikan secara kekeluargaan.

d. Kasus 4

Dalam kasus Rudibdo dengan Riyanto, terutama rusaknya audio saat Riyanto menyewa, yang tidak didetailkan saat perjanjian, kemudian dibahas secara kekeluargaan, sehingga tercapai musyawarah mufakat, bahwa audio tersebut dari awal kondisinya sudah kurang baik, dari segi usia barang sehingga menyebabkan dalam perjalanannya mengalami kerusakan, sedangkan pihak penyewa tidak mau menanggung kerusakan tersebut. Namun, keduanya sudah mendapatkan manfaat. Rudibdo juga sudah mendapatkan uang sewa, dan Riyanto sudah mendapatkan manfaat dari sarang walet yang didukung dengan audio yang ada.

3. *Ujrāh*

a. Kasus 1

Upah (*ujrāh*) dalam penyewaan bangunan untuk walet sudah ditentukan dan juga dijelaskan kepada pihak penyewa ketika pihak penyewa akan memanfaatkan bangunan. Harga sewa atau upah yang harus dibayarkan oleh pihak penyewa di sini sudah ditetapkan oleh pihak Karsun dan harga sewa atau upah dari setiap masing-masing bangunan yang berbeda-beda. Jadi menurut penulis hal tersebut juga sudah sesuai dengan syarat upah (*ujrāh*), karena upah yang harus dibayarkan oleh penyewa juga sudah disepakati anatar kedua belah pihak dan juga tanpa unsur paksaan dari pihak pemilik bangunan.

b. Kasus 2

Dalam perjanjian Sumarjono, bangunan Sumarjono dipilih Cebe A. Nathar karena sering mendapatkan kualitas sarang walet yang bagus, sehingga uang sewa yang diberikan ditambah dengan hasil panen yang diperoleh sesuai dengan kebiasaan yang dilakukan di wilayah tersebut.

c. Kasus 3

Dalam kasus perjanjian antara Rohmat dengan Almarhum Cahyono, Cahyono meninggal saat 3 bulan perjanjian berjalan. Sehingga perjanjian tersebut menjadi gugur, karena salah satu pihak meninggal dunia, sedangkan ahli waris tidak mengetahui secara

jelas dan telah dilakukan musyawarah untuk menyelesaikan perjanjian yang sudah ditandatangani tersebut.

d. Kasus 4

Sewa dalam akad *ijārah* harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Dalam perjanjian Rudibdo dan Riyanto, besaran uang sewa juga sudah sesuai, walaupun masalah kerusakan audio menjadi tanggung jawab Rudibdo. Disyariatkan dalam upah apa yang disyariatkan pada harga dalam akad jual beli, yaitu harus suci. Upah harus dapat diserahkan dan dapat diketahui oleh kedua belah pihak.

4. *Shigāt*

a. Kasus 1

Karsun dalam menjalankan *Shigāt* akadnya sudah dengan jelas menyebutkan harga untuk sewa dari masing-masing bangunan. Setiap bangunan baik jenis dan lokasinya memiliki harga yang berbeda-beda, setelah pihak penyewa sudah mengetahui lokasi dan bentuk bangunan sudah memenuhi persyaratan persewaan maka pihak penyewa dan pemilik bangunan menandatangani perjanjian yang telah disepakati meskipun perjanjian secara sederhana.

b. Kasus 2

Sumarjono dalam menjalankan *Shigāt* akadnya sudah dengan jelas menyebutkan harga untuk sewa

bangunan. Besaran uang sewa yang disepakati juga sudah tertulis dalam perjanjian yang masih sederhana. Kedua belah pihak sebelumnya juga telah membaca surat perjanjian sebelum ditandatangani kedua belah pihak.

c. Kasus 3

Ijab qabul dari pemilik gedung, yaitu Rohmat dilakukan dengan pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) yang dimana pihak yang menyewakan menjelaskan terkait harga untuk sewa dari masing-masing bangunan kemudian akad ini diperjelas kembali dengan perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh pihak penyewa ketika penyewa sudah mengetahui bangunan dan sudah memenuhi persyaratan persewaan.

d. Kasus 4

Dalam perjanjian Rudibdo dan Riyanto, ketika terjadi akad sewa menyewa bangunan tersebut antara pihak penyewa dan juga pihak pemilik bangunan telah terjadi kesepakatan antara keduanya, namun tidak didetailkan terkait audio yang mengalami kerusakan setelah pelaksanaan perjanjian tersebut berjalan.

B. Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Wanprestasi perjanjian Pelaksanaan Sewa Gedung di Kecamatan Sukamara

1. Kasus 1

Setelah penjabaran rukun dan syarat dalam akad *ijārah* beserta data- data yang terjadi di lapangan bisa disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan akad sewa menyewa antara Karsun dan Hermansyah sudah sesuai dengan Hukum Islam. Baik dari segi rukun maupun syaratnya. Walaupun masih terdapat sedikit yang belum sesuai seperti minta uang panjar atau uang sewa diminta tidak sesuai dengan waktu yang ditentukan. Namun hal tersebut bisa dimaklumi dengan sebagai prinsip kekeluargaan.

Syaikh Abdul Aziz bin Baz rahimahullah pernah ditanya: Bagaimana hukum melaksanakan jual beli sistem panjar apabila belum sempurna jual belinya? Bentuknya yaitu, dua orang melakukan transaksi jual beli, apabila jual beli sempurna maka pembeli melunasi nilai pembayarannya, dan bila pembeli batal melakukan pembelian, maka si penjual mengambil uang panjar tersebut dan tidak mengembalikannya kepada pembeli?. Pertanyaan ini dijawab oleh Syaikh Abdul Aziz bin Baz Rahimahullah sebagai berikut: “Tidak mengapa mengambil DP (down payment atau uang panjar) tersebut, menurut pendapat yang rajih dari dua pendapat Ulama. Apabila penjual dan pembeli telah sepakat untuk

itu dan jual belinya tidak dilanjutkan (tidak disempurnakan).”¹

2. Kasus 2

Berdasarkan analisis kasus antara Sumarjono dan Cebe A Nathar di Desa Sedawak Kecamatan Sukamara, yang menggunakan akad *Ijārah* (sewa-menyewa) untuk pengelolaan sarang burung walet, terdapat beberapa aspek yang perlu dievaluasi untuk menentukan kesesuaian dengan prinsip hukum ekonomi syariah.

Pertama, akad *Ijārah* merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan imbalan tertentu. Dalam hal ini, permasalahan timbul terkait dengan upah atau gaji yang tidak jelas, terutama karena Sumarjono, sebagai pemilik sarang burung walet, turut bekerja untuk Cebe A Nathar. Prinsip-prinsip fikih muamalah menekankan pentingnya menjelaskan jenis pekerjaan yang akan diijārahkan dan memberikan kejelasan tentang upah *ijārah* yang akan diberikan.

Kedua, upah atau gaji dalam akad *Ijārah* harus sesuatu yang bernilai menurut syariah, dan penjelasan tentang jumlah upah perlu disampaikan secara jelas agar menghindari kesalahpahaman. Dalam konteks ini, ketidakjelasan pembagian upah atau gaji menjadi

¹ Siti hartinah dan Mawardi Ismail, ” Sewa Menyewa Berbasis Panjar Dalam Perspektif Ekonomi Islam”, *Al-Hisab: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1, 2021: 68-76

permasalahan yang perlu diatasi, sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah.

3. Kasus 3

Dalam praktik sewa-menyewa bangunan yang terjadi antara Rohmat dan Cahyono, Cahyono meninggal dunia saat perjanjian baru berlangsung selama 3 bulan. Kondisi tersebut tentunya menjadi sebab gugurnya perjanjian, yang kemudian Rohmat berinisiatif untuk menghubungi ahli waris Cahyono untuk membicarakan tindak lanjut perjanjian tersebut secara kekeluargaan.

Terkait sewa menyewa kemudian salah satu pihak meninggal dunia juga dijelaskan oleh al-Syaikh Ibrahim al-Bajuri:

قوله ولا تبطل الإجارة أى سواء كانت واردة على العين أم على الذمة لأنها عقد لازم كالبيع فلا تنفسخ بالموت ولا ببيع العين المؤجرة سواء باعها للمكتري وهو ظاهر أو لغيره ولو بغير إذن المكتري.²

“Sewa tersebut tidak batal baik dalam bentuk barang ataupun tanggungan karena sewa adalah akad yang mengikat seperti halnya akad jual beli, sehingga akad sewa tersebut tidak dapat rusak disebabkan kematian ataupun dijual, baik dijual kepada penyewa ataupun kepada orang lain

² Al-Syaikh Ibrahim al-Bajuri, *Hasyiyah as-Syaikh Ibrahim al-Bajuri*, (Beirut: Dar al-Kotob al-Ilmiyah, 1999), Juz 2, 54

walaupun tanpa izin dari penyewa.”

Namun, penting untuk dicatat bahwa implementasi usaha tersebut terlihat menghilangkan kemaslahatan bagi masyarakat terkait dengan keuntungan dan kerugian yang ditanggung bersama. Ketidakjelasan dalam pembagian upah juga menjadi permasalahan yang menciptakan ketidakadilan.

Praktik sewa-menyewa bangunan untuk sarang walet di Kecamatan Sukamara tersebut termasuk dalam muamalah yang dikarenakan terdapat dua belah pihak yang melakukan kegiatan perjanjian, dan terdapat penyewa tanah yang menggunakan dan memanfaatkan bangunan tersebut. Sama seperti dalam praktik sewa-menyewa (*Ijarah*), yang mana dalam akad tersebut terdapat dua orang yang saling berhubungan untuk melakukan perjanjian yang mengikat keduanya.

4. Kasus 4

Praktik sewa-menyewa bangunan untuk sarang walet antara Rudibdo dan Riyanto berdasarkan pada perjanjian sederhana antara pihak pemilik bangunan dan pihak penyewa. Adanya pihak-pihak yang bersepakat tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Awalnya peraturan perjanjian sewa-menyewa bangunan yang dilakukan dengan akad sederhana untuk menghindari hal-hal yang tidak

diinginkan terjadi serta memberikan sanksi yang tegas bagi pelanggar sebuah perjanjian sewa-menyewa bangunan tersebut. Kesepakatan yang telah dimusyawarahkan antara pemilik dan penyewa bangunan tersebut telah disepakati bersama berdasarkan pada asas kerelaan tanpa adanya paksaan dan tanpa adanya salah satu pihak yang dirugikan. Sehingga dapat terhindarnya kesalahpahaman dan dapat tercapainya tujuan bersama.

Atas ketidakbolehan pembatalan perjanjian sewa ijarah secara sepihak, dalam kitab al-Muqni dijelaskan bahwa:

والإجارة عقد لازم من الطرفين ليس لأحدهما فسخها، وإن بدا له قبل تقضي المدة فعليه الأجرة، وإن حوَّله المالك قبل تقضيها لم يكن له أجرة لما سكن، نصَّ عليه، ويحتمل أن له من الأجرة بقسطه³

“Ijarah adalah akad lazim (mengikat) kedua pihak, dan salah satu pihak tidak berhak membatalkannya. Jika penyewa ingin membatalkannya sebelum selesai masa sewa, maka dia wajib bayar biaya sewa. Namun jika pemilik menyuruhnya untuk pindah, sebelum selesai masa sewa, maka pemilik tidak berhak menerima biaya sewa selama masa tinggal di rumah. Demikian yang ditegaskan (Imam Ahmad). Bisa juga dipahami, dia berhak mendapat biaya sewa sesuai waktu yang digunakan.”

Berdasarkan pernyataan diatas maka dapat dipahami bahwa, apabila terjadi ketidak puasan terhadap barang yang sedang disewakan, maka dapat meminta kerelaan pihak penyewa dan pihak yang menyewa untuk membatalkan sewa yang sudah diakadkan dengan catatan penyewa hanya berhak

³ Abu Muhammad Abdilllah, *Al Muqni' Fi Fiqh Al-Imam Ahmad bin Hanbali*, (Jeddah: Maktabah As-Sawadi Lit Tauzi', 2000), Juz 1, 208

menerima biaya sewa selama masa sewa yang didapatkan oleh penyewa, sehingga apabila penyewa sudah membayar penuh namun akad sewa-menyewa batal ditengah jalan, penyewa berhak menerima ganti rugi biaya sewa yang sudah dibayarkan sebesar sisa masa sewa yang tidak penyewa terima.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Hasil pengumpulan dan analisis data lapangan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Konsep Sewa Menyewa Bangunan
 - a. Pemilik bangunan memberitahukan objek bangunan yang akan disewa kepada si penyewa.
 - b. Kedua belah pihak melakukan transaksi akad perjanjian dengan cara tertulis sederhana.
 - c. Pihak penyewa memberikan uang sewa kepada si pemilik bangunan.
 - d. Pihak pemilik bangunan ikut bekerja untuk mengelola sarang burung walet.
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Bangunan

Belum memenuhi rukun dan syarat akad *Ijārah* yang ada, dikarenakan adanya tindakan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

B. Saran

Dari uraian tentang sewa menyewa bangunan untuk sarang burung walet di Kecamatan Sukamara maka saran yang perlu dikemukakan adalah:

1. Kepada yang menyewakan bangunan tersebut sebaiknya di dalam akad sewa menyewa sebelum melakukan perjanjian sewa haruslah diperinci terlebih dahulu dan dilakukan perjanjian tertulis dan disaksikan paling tidak ada satu orang yang mengetahui perjanjian tersebut.
2. Agar sewa menyewa tersebut tidak menguntungkan satu pihak saja yaitu pemilik bangunan, sebaiknya akad sewa menyewa di diubah menjadi akad *Musyarakah* yang akan mendatangkan keadilan bagi kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah al-Ja'fai, *Shahih Bukhori*, Juz VIII, Beirut: Maktabah Syamilah Isdaar, 2004.
- Adiwibawa, Eka. *Pengelolaan Rumah Walet*, Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2008.
- Agromedia Redaksi, *Buku Pintar dan Budidaya Burung Walet*, Jakarta: Agromedia Pustaka, 2009.
- Al-Hadi, Abu Azam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Cet. 1, Depok: Raja Grafindo Persada, 2017
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arif, Budiman. *Bisnis Sarang Walet*, Depok: Penebar Swadaya, 2008.
- Aziz, Abdul .*Etika Bisnis Perspektif Islam*, Bandung : Alfabeta, 2013.
- Aziz, Syaifullah. *Fiqh Islam Lengkap*, Surabaya: Ass-syifa, 2001
- Badan Pusat Statistik. *Sukamara dalam angka 2022*. Sukamara: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sukamara, 2022
- Bungin, M. Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, Jakarta: Kencana, 2013.

Chairuman,et.all., *Hukum Perjanjian Dalam Islam: Studi Tentang Perjanjian dan Syarat sah Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sukamara. *Laporan Tahunan 2022*. Sukamara: DPKAD

Farid Rizal, H. Moh. “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sanksi Wanprestasi Dalam Sewa-menyewa Tanah* Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2001

Ghazaly, Abdul Rahman *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Halifah, *Analisis Penerapan Etika Bisnis Islam Dalam Komunikasi Pemasaran Pada Butik Moshaiet Surabaya, Jurnal Kajian Bisnis*, 2018.

Haroen, Nasrun .*Fiqh Muamalah*,Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Hasby As-Shiddiqy, Muhammad. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki, 1997.

Ibrahim, Al-Syaikh al-Bajuri. *Hasyiyah as-Syaikh Ibrahim al-Bajuri*, Beirut: Dar al-Kotob al-Ilmiyah, 1999

Kementrian Agama, *Qur'an dan Terjemahannya*, 2007

Khairi, Miftahul. *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab* Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014.

Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia: Aspek*

Hukum Keluarga Dan Bisnis, Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung

Majah, Ibnu. *Sunan Ibnu Majah*, Bairut : Dar Al Fikr, 1995

Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*, Bandung; PT Remaja Rosdakarya, 2006.

Mukaromah, Siti. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Perjanjian Sewa-menyewa Safe Deposit Box di Hotel Internasional Yogyakarta,” Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2002

Muhammad Azzam, Abdul Aziz. *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam* Jakarta: Amzah, 2010.

Muslich, Ahmad Wardi. *Fikih Muamalat*, Cet 3, Jakarta: Amzah, 2015.

Muhammad, Abu Abdillah. *Al Muqno' Fi Fiqh Al-Imam Ahmad bin Hanbali*, Jeddah: Maktabah As-Sawadi Lit Tauzi', 2000.

Nasaiy, Imam. *Sunan Nasaiy*, Beirut: Dar al-Fikr, 1994

Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*, Bandung: Alfabeta, 2013.

Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah jilid 4*, Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2006

Soeharto, Irawan. *Metode Penelitian Sosial*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2004.

- Solichah, Maryam. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Resiko Sewa-menyewa Motor di Indonesia Rental Yogyakarta,” Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2003.
- Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kualitatif Dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press, 2011.
- Sukmaningsih, Indah. “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Bangunan Sarang Walet di Desa Campurejo Panceng Gresik Jawa Timur*,” Jurusan Muamalat Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga : Skripsi Tidak dipublikasikan, 2002.
- Suryasubrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998
- Syafei, Rahmat. *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001
- Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi*, Kediri: Lirboyo Press, 2013.
- Umar, Husein. *Metode Riset Bisnis*, Jakarta: Gramedia Pustaka Umar, 2004.



Lampiran 10

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUKAMARA
NOMOR 14 TAHUN 2010**

TENTANG

PENGLOLAAN ATAU PENGUSAHAAN SARANG BURUNG WALET

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SUKAMARA,

- Menimbang :**
- a. bahwa sumber daya alam merupakan potensi wilayah yang dapat diusahakan sedangkan ketersediaannya sangat terbatas, maka perlu dikendalikan pengusahasannya agar tetap terjaga kesinambungan dan kelestariannya;
 - b. bahwa pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet merupakan jenis usaha yang potensial untuk dikembangkan tetapi pengelolaan atau pengusahasannya agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
 - c. bahwa guna menjaga kesehatan masyarakat dan kelestarian lingkungan serta perlindungan habitat burung walet, perlu diatur izin pengelolaan atau pengusahasannya;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, dan huruf c perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pengelolaan atau pengusahaan Sarang Burung Walet.
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Bario Timur di Provinsi Kalimantan Tengah (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4180);
 2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
 4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2009 tentang Peternakan dan Kesehatan Hewan (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5015);
 5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);
 6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1999 tentang Pengendalian Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3816);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
9. Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 100/Kpts-II/2003 tentang Pedoman Pemanfaatan Sarang Burung Walet (*collocalia spp*)
10. Peraturan Daerah Kabupaten Sukamara Nomor 05 Tahun 2005 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan Sukamara Tahun 2004-2014.
11. Peraturan Daerah Kabupaten Sukamara Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Daerah.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SUKAMARA

DAN

BUPATI SUKAMARA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN ATAU PENGUSAHAAN SARANG BURUNG WALET

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Sukamara;
2. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;
4. Bupati adalah Bupati Sukamara;
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sukamara sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;
6. Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu yang selanjutnya disebut KPPT adalah Kantor Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sukamara;
7. Izin Pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan untuk mengelola dan mengusahakan sarang burung walet sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
8. Burung Walet adalah burung walet yang termasuk dalam marga *Collocalia*, yaitu *Collocalia fuciphaga*, *Collocalia maxima*, *Collocalia esculenta* dan *Collocalia linchi*;
9. Sarang burung walet adalah hasil produksi burung walet yang berfungsi sebagai tempat untuk bersarang dan bertelur serta menetasakan anak burung walet;
10. Pengelola atau pengusaha sarang walet adalah orang pribadi atau badan yang mengelola dan mengusahakan sarang burung walet berserta produksinya sebagai salah satu mata pencahariannya;

11. Pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet adalah rangkaian kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan serta pengendaliannya;.
12. Kegiatan pengelolaan sarang burung walet adalah upaya untuk melindungi, mengawetkan dan memanfaatkan secara lestari burung walet beserta bagian-bagiannya, termasuk sarangnya. Kegiatan-kegiatannya dapat berbentuk penangkaran, pengamanan habitat dan populasi, pemanenan dengan terencana serta kegiatan pengawasan pengendalian berupa pemantauan, evaluasi, dan pelaporan kegiatan;
13. Pemanfaatan sarang burung walet adalah kegiatan masyarakat yang mengambil sarang burung walet yang tersedia kawasan lindung yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dengan tetap memperhatikan kelestarian ekosistem setempat;
14. Habitat Alami burung walet adalah gua-gua alam, tebing/lereng bukit yang curam beserta lingkungannya sebagai tempat burung walet hidup dan berkembang biak secara alami baik didalam kawasan hutan maupun diluar kawasan hutan;
15. Habitat buatan burung walet adalah bangunan buatan manusia sebagai tempat burung walet bersarang dan berkembang biak;
16. Kawasan konservasi adalah Cagar Alam, Suaka Margasatwa, Taman Nasional, Taman Hutan Raya dan Taman Wisata Alam;
17. Penemu gua sarang burung walet adalah seseorang atau sekelompok orang yang diakui oleh masyarakat sekitar sebagai penemu gua sarang burung walet diluar kawasan hutan yang tidak ada hak kepemilikannya, diakui oleh pejabat setempat dan mempunyai hak atas penemuannya sampai dengan akhir hayatnya;
18. Lokasi adalah suatu kawasan bebas/tempat tertentu dimana terdapat sarang burung walet baik pada habitat alami maupun habitat buatan;
19. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan, Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Massa, Organisasi Sosial Politik, atau organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya;
20. Penyidikan adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disebut penyidik, untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana di bidang perpajakan Daerah yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Daerah ini meliputi izin pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet.
- (2) Wilayah pemberian izin pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet di daerah.

BAB III BENTUK USAHA

Pasal 3

- (1) Pengelola atau pengusaha sarang burung walet berbentuk orang pribadi atau badan yang bergerak dalam bidang pengusahaan atau pengelolaan sarang burung walet.
- (2) Pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

BAB IV LOKASI PENGELOLAAN ATAU PENGUSAHAAN

Pasal 4

- (1) Lokasi sarang burung walet berada di :
 - a. Habitat alami;
 - b. Habitat buatan.
- (2) Sarang burung walet yang berada di habitat alami meliputi :
 - a. Kawasan hutan negara
 - b. Gua alam dan/atau kawasan yang tidak dibebani hak milik perorangan dan/atau milik adat
 - c. Gua alam dan/atau kawasan yang dibebani hak milik perorangan dan/atau milik adat.
- (3) Pemanfaatan sarang burung walet habitat alami hanya boleh dilakukan diluar kawasan :
 - a. Cagar alam;
 - b. Suaka marga satwa;
 - c. Taman nasional;
 - d. Taman wisata alam; dan
 - e. Taman burung
- (4) Sarang burung walet yang berada di habitat buatan adalah :
 - a. Kawasan yang khusus untuk walet.
 - b. Kawasan pemukiman penduduk sepanjang tidak berdekatan dengan fasilitas umum (Rumah Sakit, Tempat Ibadah, Sekolah dan Pasar).
- (5) Lokasi untuk wilayah pengembangan pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet adalah di wilayah daerah yang pengaturannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB V PERIZINAN

Pasal 5

- (1) Pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet pada habitat buatan dan pemanfaatan pada habitat alami di wilayah daerah harus mendapat izin dari bupati melalui KPPT.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Perpanjangan izin sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) diajukan paling lama 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya izin.
- (4) Syarat permohonan izin sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
 - a. Permohonan yang dilengkapi dengan proposal Pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet;
 - b. Melampirkan Foto Copy Akta Pendirian Perusahaan bagi yang berbadan hukum dan Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) penanggung jawab;
 - c. Melampirkan Foto Copy Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) bagi yang melakukan usaha perdagangan;
 - d. Melampirkan Foto Copy Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
 - e. Melampirkan Foto Copy NPWPD;
 - f. Melampirkan Foto Copy Izin Gangguan (HO) khusus untuk kawasan pemukiman penduduk;

- g. Rekomendasi dari tim teknis yang ditunjuk berdasarkan berita acara hasil pemeriksaan teknis lokasi pengusahaan atau pengelolaan sarang burung walet;
 - h. Khusus Pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet habitat buatan dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan sarang burung walet;
 - i. Izin diberikan di atas tanah milik pengelola atau pengusaha yang bersangkutan dengan melampirkan bukti setor lunas Pajak Bumi dan Bangunan;
- (5) Sebelum diberikan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengusaha tidak diperkenankan memulai usahanya.
- (6) Tata cara mekanisme pengurusan izin akan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 6

- (1) Dalam rangka pengendalian dan pengawasan atas Izin Usaha Pengelolaan Sarang Burung Walet, wajib dilakukan pendaftaran ulang setiap 1 (satu) tahun sekali.
- (2) Pendaftaran ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan paling lambat 1 (satu) bulan sebelum jatuh tempo pendaftaran ulang.

Pasal 7

- (1) Untuk pendaftaran ulang, kepada pengelola diberikan Surat Tanda Daftar Ulang Izin Usaha Pengelolaan Sarang Burung Walet.
- (2) Syarat-syarat pendaftaran ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Surat Permohonan Daftar Ulang;
 - b. Foto Copy Surat Izin Usaha Pengelolaan Sarang Burung Walet yang bersangkutan;
 - c. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon;
 - d. Tanda Lunas Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sampai dengan tahun berjalan;
 - e. Tanda lunas pembayaran pajak sarang burung walet 3 (tiga) bulan terakhir.

Pasal 8

- (1) Perpanjangan Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dengan syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Ayat (4) dan Pasal 7 ayat (2).
- (2) Perizinan dan perpanjangan izin tidak dipungut biaya.

BAB VI KEWAJIBAN

Pasal 9

- (1) Pemegang Izin Pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet berkewajiban untuk :
 - a. Memelihara kebersihan dan kesehatan lingkungan serta mengendalikan polusi suara/bunyi-bunyian yang bersumber dari alat-alat elektronik di sekitar lokasi pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet;
 - b. Menyampaikan Laporan hasil produksi sarang burung walet kepada KPPT/Dinas Teknis terkait secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali;
 - c. Mengizinkan dan memberikan keterangan kepada Dinas Teknis terkait untuk melakukan pemeriksaan terhadap tempat usaha Sarang Burung Walet secara berkala dan atau sewaktu-waktu diperlukan;
 - d. Bertanggungjawab baik moril maupun materiil terhadap dampak yang ditimbulkan sebagai akibat pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet;

BAB IX BERAKHIRNYA IZIN

Pasal 13

- (1) Izin usaha dinyatakan berakhir apabila :
- a. Masa berlakunya izin telah habis;
 - b. Pengelola atau pengusaha tidak meneruskan usahanya atas permintaan sendiri;
 - c. Pengelola atau pengusaha sarang burung walet meninggal dunia dan tidak dilanjutkan oleh ahli warisnya;
 - d. Tidak memenuhi kewajiban untuk mendaftar ulang izin usaha Pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet;
 - e. Hak penguasaan tanah/tempat usaha hilang dan atau dihapus.
- (2) Pernyataan berakhirnya izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak perlu mendapat putusan dari pengadilan.

BAB X PEMBINAAN DAN PENGAWASAN


Pasal 14

- (1) Pembinaan dan pengawasan dilakukan oleh KPPT/Tim Teknis terhadap segala kegiatan pengelolaan atau pengusahaan sarang burung walet.
- (2) Pembinaan dan pengawasan dilakukan secara berkala minimal 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan oleh KPPT/Tim Teknis.

BAB XI PENYIDIKAN

Pasal 15

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang peraturan daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah :
- a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang pajak daerah agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
 - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana pajak daerah;
 - c. Meminta keterangan dan barang bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang pajak daerah;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang pajak daerah;
 - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan barang bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang pajak daerah;
 - g. Menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/ atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e Pasal ini;
 - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana pajak daerah;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;


PEMERINTAH KABUPATEN SUKAMARA
KANTOR PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN PERIZINAN
 Jalan Tola Reza No. 73 Telp (0832) 8715500 Fax: (0832) 2072016 email:
 Sukamara 7412 - Kalimantan Tengah

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN PERIZINAN KABUPATEN SUKAMARA
 Nomor: 203/223/KPMP/ST/VI/2013
TENTANG
SURAT IZIN TEMPAT USAHA (S.I.T.U)
KEPALA KANTOR PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN PERIZINAN

1. Membaca : dsd
 2. Menimbang : dsd
 3. Mengingat : dsd


Menetapkan
PERTAMA

Memerintahkan Surat Izin Tempat Usaha kepada:

1. Nama Perusahaan :	KARSON WALET
2. Direktur Utama :	KARSON
3. Jenis Usaha :	BLOK DAYA KARSON BUNUNG WALET
4. Alamat Usaha :	DESA KARTAMUKSA RT 002 RW 001 KECAMATAN SUNDUKA KABUPATEN SUKAMARA 10530 202.2712.00
5. O.T.W.P :	


KEDUA

Surat Izin Tempat Usaha Karson Walet (satu) tahun berlaku sejak tanggal 08 Mei 2013 sampai 07 Mei 2014.



Dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Pemegang Izin harus mendirikan usaha sesuai dengan Izin.
- Pemegang Izin harus mendirikan usaha di Lokasi Usaha yang tertera.
- Pemegang Izin harus menyerahkan laporan keuangan tahunan.
- Setiap Tahun harus menyerahkan Surat Izin Tempat Usaha tersebut. Dengan terlebih dahulu melunasi Pajak dan Retribusi yang berkaitan dengan usahanya pada Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Sukamara.
- Apabila pemegang Izin berhalat dan tidak ada pengganti dalam waktu 30 hari maka akan dikenakan kepada Bupati Sukamara Cq. Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Kabupaten Sukamara dan Surat Izin Tempat Usaha ini harus dihidangkan/ditark kembali.
- Apabila pemegang Izin tidak melaksanakan usaha sesuai dengan Izin yang tertera dalam Surat Izin maka Surat Izin Tempat Usaha ini akan ditarik kembali.
- Batas waktu diberikan Izin tempat terdapat ketentuan dalam Keputusan ini akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Sukamara
 Pada tanggal : 08 Mei 2013
 Kepala Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan
 Kabupaten Sukamara

IWAN DEMAYANA, S.E., M.P.
 NIP. 101104212500031000

PEMERINTAH KABUPATEN SUKAMARA
KANTOR PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN PERIZINAN
 Jalan Tugu Raya No. 75 Telp. (0832) 8711501 Fax. (0832) 2079010 e-mail
 Sukamara 7412 - Kalimantan Tengah

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN PERIZINAN KABUPATEN SUKAMARA
 Nomor: 401/220/KPMPP/PTU/0013
 TENTANG
 SURAT IZIN TEMPAT USAHA (SITU)

KEPALA KANTOR PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN PERIZINAN

1. Membaca : a.s.i
 2. Menimbang : a.s.i
 3. Mengingat : a.s.i

Mengucapkan
PERTAMA


Membaca Surat Izin Tempat Usaha kepada

1. Ketua Pengadilan
 2. Sekretaris
 3. Juru Denda
 4. Juru Pengantar

5. S.P. P.P.

KEDUA

Surat Izin Tempat Usaha ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 08 Mei 2013 s.d. 07 Mei 2014.



SUKAMARA
 MESTIKAN

DAFTAR NAMA
 SUMARJO
 BLOK 1 ZONA INDUSTRI
 DESA SEDANAK KEC. CENDEK
 KECAMATAN SUKAMARA
 KABUPATEN SUKAMARA
 12.044.524.2.700.000

Demikian keputusan/keputusan sebagai berikut:

1. Pemegang Izin harus mematuhi semua peraturan yang berlaku.
2. Pemegang Izin harus mematuhi semua peraturan yang berlaku.
3. Pemegang Izin harus mematuhi semua peraturan yang berlaku.
4. Selain itu, harus mematuhi semua peraturan yang berlaku.
5. Apabila pemegang Izin melanggar ketentuan yang berlaku, maka Izin akan dicabut.
6. Apabila pemegang Izin tidak mematuhi ketentuan yang berlaku, maka Izin akan dicabut.
7. Semua apabila dikeluarkan dari tempat tempat kerja dan tidak dapat dipekerjakan sebagai tenaga kerja.

Dikeluarkan di : Sukamara
 Pada tanggal : 16 Oktober 2013
 Kepala Kantor Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan
 Kabupaten Sukamara

ISWAN REMAYANA, SE.M.P.
 NIP. 98710421200031006

**PERJANJIAN KERJASAMA PENGELOLAAN SARANG
BURUNG WALET ANTARA
HERMANSYAH DENGAN KARSUN**

NO : 021/UMUM/AU/PL/2019

Pada hari ini Minggu tanggal Satu bulan April tahun Dua Ribu Sembilan Belas, yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **K A R S U N**

Alamat : Desa Kartamulya Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah

Pekerjaan : Swasta

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemilik Bangunan yang beralamat di :

Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

2. Nama : **HERMANSYAH**

Alamat : Desa Kartamulya Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah

Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Penyewa Bangunan Sarang

Burung Walet Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

PIHAK PERTAMA dan *PIHAK KEDUA* secara bersama sama selanjutnya disebut *PARA PIHAK*, sepakat untuk mengadakan perjanjian Pengelolaan Sewa Bangunan untuk Sarang Burung Walet dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Latar Belakang

1. Bahwa berdasarkan surat Sdr. Hermansyah tanggal 15 Oktober 2019 perihal permohonan kepada Karsun selaku pemilik bangunan sarang burung walet.
2. Berdasarkan kesepakatan Pihak pertama akan mendapatkan uang sewa sebesar Rp. 6.000.000, setiap enam bulan.

Pasal 2

Obyek Kegiatan

1. Jenis komoditi yang dikelola adalah Sarang Walet yang terletak di Barak 8

2. Pengaturan lebih lanjut mengenai pengelolaan Sarang Walet akan diatur lebih lanjut.

Pasal 3
Hak dan Kewajiban Para Pihak

1. Kewajiban PIHAK PERTAMA :
 - a. Menyediakan aset berupa gedung
 - b. Menunjuk dan menetapkan pihak yang sebelumnya telah diverifikasi secara transparan Mengarahkan, mengawasi dan memberikan bimbingan teknis pelaksanaan penggunaan gedung yang dilaksanakan PIHAK KEDUA.
2. Hak PIHAK PERTAMA :
 - a. Menguasai areal kerjasama termasuk jalan dan jembatan yang sudah ada di dalamnya maupun yang akan dibuat oleh para pihak sehubungan.
 - b. Mengetahui/memastikan bahwa lahan yang telah diserahkan pemanfaatannya kepada PIHAK KEDUA untuk panen sudah sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.
 - c. Berhak mendapatkan hasil manfaat (bagi hasil) sesuai kesepakatan PARA PIHAK
3. Kewajiban PIHAK KEDUA :
 - a. Bertanggungjawab dalam melaksanakan pengelolaan sarang walet sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian ini.
 - b. Ikut menjaga keamanan hutan di sekitar areal kerjasama dari kemungkinan bahaya kebakaran dan perambahan hutan serta penebangan liar serta membina hubungan baik antar masyarakat dan dengan karyawan Perusahaan.
 - c. Tidak memperjualbelikan gedung yang dikerjakan
 - d. Selalu berkoordinasi dengan petugas PIHAK PERTAMA terkait dengan pelaksanaan kerjasama Pengelolaan Sarang Walet
4. Hak PIHAK KEDUA :
 - a. Berhak mendapatkan hasil dari pengelolaan Sarang Walet sesuai ketentuan PARA PIHAK
 - b. Berhak menjual hasil Pengelolaan Sarang Walet

Pasal 4
Pembayaran

1. Sesuai dengan Pasal 1, bahwa PIHAK KEDUA di haruskan untuk membayar pengelolaan Sarang Walet per 6 (Enam) bulan sebesar Rp. 6.000.000,- (Enam juta rupiah)

Pasal 5
JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini mempunyai jangka waktu 1 (satu) tahun dan mulai berlaku 1 April 2019 s/d 31 April 2020 dan dibuatkan SPK per 6 (enam) bulan sekali pada saat ditandatangani, 1 April 2019 s/d 31 Oktober 2019 dan 31 Oktober 2019 s/d 1 April 2020.
2. *PARA PIHAK* menyetujui untuk tidak melakukan sesuatu tindakan yang sifatnya mengalihkan kepada pihak lainnya dan atau mengakhiri Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis *PARA PIHAK*.

Pasal 6
Penyelesaian Perselisihan

1. Apabila terjadi perselisihan antara *PARA PIHAK*, maka *PARA PIHAK* sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.
2. Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah oleh *PARA PIHAK*, maka *PARA PIHAK* sepakat untuk menyelesaikannya melalui Kantor Pengadilan Negeri Kotawaringin Barat, Kalimantan Tengah.

Pasal 7
Sanksi Pelanggaran

1. *PARA PIHAK* tidak diperkenankan mengalihkan kepada pihak lain manapun, baik sebagian maupun keseluruhan dari obyek yang dikerjakannya ini.
2. *PARA PIHAK* tidak boleh menjaminkan dan atau mengagunkan baik sebagian maupun seluruhnya dari obyek kerjasama dalam perjanjian ini kepada bank atau pihak manapun.

Pasal 8
Penutup

1. Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.
2. Hal-hal yang belum diatur dalam kesepakatan ini akan dibicarakan dan dimusyawarahkan oleh *PARA PIHAK* dan dibuat sebagai Addendum yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Dibuat di : Sukamaru
Pada tanggal : 1 April 2019



SURAT PERJANJIAN KONTRAK
GOA SARANG BURUNG WALET JENIS HITAM/PUTIH
GOA GUNUNG RATA BENUA WARISAN DARI MAULANA
BAGIAN AHLI WARIS DARUK PUAN AJI DATU

Pada hari ini, Jumat tanggal Dua Puluh Lima bulan Desember tahun Dua Ribu Dua Puluh, bersama ini kami mengadakan perjanjian kontrak Goa Sarang Burung Walet, sebagaimana yang beranda tertera di bawah ini masing-masing kedua belah pihak, sebagai berikut :

Nama	: SUMARJONO
Umur	: 42 Tahun
Jenis Kelamin	: Laki – Laki
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Swasta
Alamat	: Desa Sedewak Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah

Selanjutnya di sebut pihak ke I (satu) dengan ini sepakat memberi kontrak kepada : Nama : CEBE A. NATHAR

Umur	: 39 Tahun
Jenis Kelamin	: Laki – Laki
Agama	: Kristen Protestan
Pekerjaan	: Swasta
Alamat	: Desa Sedewak Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah

Selanjutnya disebut sebagai pihak ke II (dua) dengan ini disebut menerima kontrak. Adapun kontrak yang dimaksud adalah atas dasar kesepakatan yaitu :

1. SUMARJONO yang mengontrakkan Goa Sarang Burung Walet disebut diatas kepada pihak kedua, yang mulai dari tanggal 1 Januari 2021 s/d 31 Desember 2022 dengan nilai kontrak sebesar Rp 17.500.000 (Tujuh Belas Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)
2. Adapun cara pembayaran akan di lakukan secara tunai oleh pihak kedua kepada pihak ke satu dan di sertai kwitansi yang bermaterai 10000 (sepuluh ribu)
3. Apabila pihak ke I (satu) membatalkan atau mengontrakkan goa tersebut di atas kepada pihak lain, maka Pihak Ke I (Satu) siap membayer atau mengembalikan sepuluh kali lipat dari nilai kontrak seperti yang tertulis diatas.
4. Apabila pihak ke II (dua) membatalkan kontrak, maka biaya kontrak yang sudah dikeluarkan oleh pihak ke II (dua) akan hilang / hangus.
5. Pihak ke I (satu) bertanggung jawab penuh apabila ada gugatan / tuntutan dari pihak manapun dengan sungguh – sungguh
6. Apabila di kemudia hari pihak ke II (dua) mendapatkan pengisian baru dalam Goa

tersebut di atas berhak mendapatkan hak penuh dari pihak ke I (satu)

7. Pihak ke II (dua) siap menjaga kelestarian Goa tersebut sesuai masa kontrak.
8. Apabila pihak ke I (satu) dan pihak ke II (dua) melanggar perjanjian seperti yang tertulis di atas, maka pihak ke I (satu) dan pihak ke II (dua) siap diuntut secara hukum yang ada di Negara Republik Indonesia

Demikian surat perjanjian ini kami buat dalam keadaan sadar, sehat jasmani dan rohani dan tanpa ada paksaan / desakan dari pihak manapun juga.

Sumatra, 25 Desember 2020

Pihak Ke II (dua)


CERIANATHAR

Pihak Ke I (satu)


SUMARJONO

Saksi-Saksi yang membonarkan :

1. CAFID ANWAR (.....) *Cafid*

2. JASMADI (.....) *Jasmadi*

**SURAT PERJANJIAN
SEWA GEDUNG UNTUK SARANG WALET**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Rudibdo
Tempat/ Tgl Lahir	: Sukamara, 30 Mei 1964
Jenis Kelamin	: Laki-Laki
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Wiraswasta
Alamat	: Desa Kertamulya RT 04 RW 031 Kecamatan Sukamara

Selaku Pemilik Bangunan Sarang Walet, yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **Pihak I (Pertama)**

Nama	: Riyanto
Tempat/ Tgl Lahir	: Sukamara, 2 Januari 1974
Jenis Kelamin	: Laki-laki
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Swasta
Alamat	: Desa Sedawak RT 07 RW 21 Sukamara

Selaku Penyewa Bangunan Pihak I, yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **Pihak II (Kedua)**

K H U S U S

1. Bahwa dalam perjanjian ini Pihak I (Pertama) adalah sebagai pemilik bangunan, yang disewa sejak hari Rabu, 16 Januari 2019 oleh Pihak Kedua
2. Bahwa bangunan Pihak I (Pertama) merupakan bangunan permanen untuk sarang walet, yang berukuran 10 x 17 m, yang berlokasi di Desa Kertajaya Kecamatan Sukamara pada Persil 8
3. Bahwa Pihak I (Pertama) menyewakan bangunan yang didalamnya terhadap audio untuk memanggil walet.
4. Bahwa Pihak II (Kedua) bersedia menyewa untuk kurun waktu 16 Januari 2019 sampai dengan 16 Januari 2020 dengan harga Rp. 22.500.000, dengan ketentuan, biaya dibayarkan tiap 6 bulan separuh harganya
5. Bahwa Pihak II (Kedua) berkewajiban menjaga bangunan untuk tidak dialihfungsikan selama perjanjian berlangsung.
6. Bahwa Pihak I (Pertama) dan Pihak II (Kedua) bersepakat apabila terjadi permasalahan untuk diselesaikan secara kekeluargaan.
7. Pihak II wajib menjaga lingkungan selama masa sewa.
8. Bahwa kerusakan ataupun gagal panen yang disebabkan karena bencana alam tidak dapat dijadikan dasar dan alasan yang dilakukan oleh Pihak II. Karenanya kedua belah pihak terbebas dari segala resiko dan kesalahan

9. Bahwa perjanjian kerjasama ini juga dapat berakhir dengan kesepakatan kedua belah pihak yang dinyatakan dan diperbuat diatas kertas bermaterai yang cukup
10. Bahwa perjanjian kerjasama ini harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak dengan itikad yang baik, jujur, dan benar dimana kedua belah pihak memiliki tanggung jawab agar dapat menghasilkan keuntungan maksimal
11. Bahwa apabila didalam pelaksanaan perjanjian kerjasama ini terdapat perselisihan dan silang sengketa, maka upaya musyawarah dan mufakat dilempuh terlebih dahulu
12. Bahwa apabila setelah musyawarah dan mufakat kedua belah pihak tidak tercapai, maka kedua belah pihak sepakat memilih penyelesaiannya di Pengadilan Negeri Sukamara.

Demikian perjanjian kerjasama ini dilakukan, para pihak dengan penuh kesadaran, tanpa tipu daya dan paksaan dari pihak manapun, dan untuk keabsahannya kedua belah pihak membubuhkan tanda tangannya, berikut saksi-saksi diatas kertas bermaterai yang cukup untuk itu.

Pihak I (Pertama)



RUDIBDO

Pihak II (Kedua)



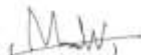
RIYANDO

Saksi-saksi:

1. SAMSUDIN



2. MUKOROBIN



**PERJANJIAN SEWA BANGUNAN UNTUK SARANG BURUNG WALET
ANTARA ROHMAT DENGAN CAHYONO**

Pada hari ini Rabu tanggal Dua bulan Januari tahun Dua Ribu Sembilan Belas, yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **ROHMAT**

Alamat : Desa Kartamulya Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah

Jabatan : Pemilik Bangunan pada Persil II Desa Kartamulya

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi yang beralamat di :

Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

2. Nama : **CAHYONO**

Alamat : Desa Kartamulya Kecamatan Sukamara Kabupaten Sukamara Kalimantan Tengah

Jabatan : Penyewa Sarang Burung Walet

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Penyewa Bangunan Sarang

Burung Walet Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** secara bersama sama selanjutnya disebut **PARA PIHAK**, sepakat untuk mengadakan perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Sarang Burung Walet dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Latar Belakang

1. Bahwa Rohmat memiliki bangunan sarang burung walet yang terletak pada Persil II Desa Kartamulya dengan luas 10 x 12 meter.
2. Bahwa Saudara Cahyono berniat menyewa bangunan sebagaimana ayat (1) selama 1 Tahun dengan biaya 15.000.000,- untuk 1 tahun.

Pasal 2

Obyek Kegiatan

1. Jenis komoditi yang dikelola adalah Sarang Walet

2. Pengaturan lebih lanjut mengenai pengelolaan Sarang Walet akan diatur lebih lanjut dalam Pasal
- 3.

Pasal 3 **Hak dan Kewajiban Para Pihak**

1. Kewajiban PIHAK PERTAMA :
 - a. Menyediakan aset berupa gedung
 - b. Menunjuk dan menetapkan pihak yang sebelumnya telah diverifikasi secara transparan Mengarahkan, mengawasi dan memberikan himbungan teknis pelaksanaan penggunaan gedung yang dilaksanakan *PIHAK KEDUA*.
2. Hak PIHAK PERTAMA :
 - a. Menguasai areal kerjasama termasuk jalan akses yang sudah ada di dalamnya maupun yang akan dibuat oleh para pihak
 - b. Mengetahui/memastikan bahwa lahan yang telah diserahkan pemanfaatannya kepada *PIHAK KEDUA* untuk panen sudah sesuai dengan jadwal yang ditetapkan.
 - c. Berhak mendapatkan hasil manfaat (bagi hasil) sesuai kesepakatan *PARA PIHAK*
3. Kewajiban PIHAK KEDUA :
 - a. Bertanggungjawab dalam melaksanakan pengelolaan sarang walet sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian ini.
 - b. Ikut menjaga keamanan lingkungan di sekitar areal kerjasama dari kemungkinan bahaya kebakaran dan perambahan hutan serta penebangan liar serta membina hubungan baik antar masyarakat.
 - c. Tidak memperjualbelikan gedung yang disewakan
 - d. Selalu berkoordinasi dengan petugas *PIHAK PERTAMA* terkait dengan pelaksanaan kerjasama Pengelolaan Sarang Walet
4. Hak PIHAK KEDUA :
 - a. Berhak mendapatkan hasil dari pengelolaan Sarang Walet sesuai ketentuan *PARA PIHAK*
 - b. Berhak menjual hasil Pengelolaan Sarang Walet

Pasal 4 **Pembayaran**

1. Sesuai dengan Pasal 1, bahwa *PIHAK KEDUA* diharuskan untuk membayar pengelolaan Sarang Walet per 6 (Enam) bulan sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus rupiah)

Pasal 5
JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini mempunyai jangka waktu 1 (satu) tahun dan mulai berlaku 2 Januari 2019 s/d 2 Januari 2020 dan dibuatkan SPK per 6 (enam) bulan sekali pada saat ditandatangani.
2. *PARA PIHAK* menyetujui untuk tidak melakukan sesuatu tindakan yang sifatnya mengalihkan kepada pihak lainnya dan atau mengakhiri Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis *PARA PIHAK*.

Pasal 6
Penyelesaian Perselisihan

1. Apabila terjadi perselisihan antara *PARA PIHAK*, maka *PARA PIHAK* sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.
2. Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah oleh *PARA PIHAK*, maka *PARA PIHAK* sepakat untuk menyelesaikannya melalui Kantor Pengadilan Negeri Sukamara, Kalimantan Tengah.

Pasal 7
Sanksi Pelanggaran

1. *PARA PIHAK* tidak diperkenankan mengalihkan kepada pihak lain manapun, baik sebagian maupun keseluruhan dari obyek yang dikerjakasikan ini.
2. *PARA PIHAK* tidak boleh menjaminkan dan atau mengagunkan baik sebagian maupun seluruhnya dari obyek kerjasama dalam perjanjian ini kepada bank atau pihak mana pun.

Pasal 8
Penutup

1. Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.
2. Hal-hal yang belum diatur dalam kesepakatan ini akan dibicarakan dan dimusyawarahkan oleh *PARA PIHAK* dan dibuat sebagai Addendum yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Dibuat di : Sukamara
Pada tanggal : 2 Januari 2019



CAHYONO

PIHAK PERTAMA,

ROHMAT

SAKSI

SAMBUDI

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama	Karsun
Jenis Kelamin	Laki-Laki
Hari/tgl. Wawancara	22 September 2023
Waktu Wawancara	09.00 – 10.30 WIB
Lokasi Wawancara	Desa Kertamulya

		Materi Wawancara
	Peneliti	Selamat siang, perkenalkan saya Idrus mau melakukan wawancara terkait sewa gedung untuk sarang walet
	Informan	Selamat siang, Mas,
	Peneliti	Sebelumnya saya mohon maaf, ingin menanyakan, apakah ada perjanjian tertulis yang dilakukan?
	Informan	Perjanjian tertulis itu ada, namun hanya bersifat sederhana, sehingga tidak semua isinya kadang sesuai dengan pelaksanaannya (sambil menunjukkan surat perjanjian)
	Peneliti	Apakah sewa menyewa

		disini memang sudah biasa dengan surat perjanjian atau hanya atas dasar kepercayaan saja
	Informan	Sebenarnya, rata-rata orang yang menyewa dan yang disewa sudah saling mengetahui, karena untuk walet ini perlu pengalaman, sehingga jarang sekali orang yang belum memahami terus menyewa, sehingga lebih banyak berdasar kebiasaan atau berdasarkan saling percaya
	Peneliti	Berarti Bapak secara sadar kedua belah pihak dalam membuat perjanjian sewa tersebut? Ada saksi dalam perjanjian tersebut?
	Informan	Ya namanya saya butuh uang dan pekerjaan, sering ya kita sadar kedua belah pihak untuk sewa menyewa, saksi ada tapi ya hanya 1 orang, kadang-kadang perjanjian ini ditandatangani saat mungkin saya minta uang panjar, namanya saja saya butuh uang, jadi sering tidak sesuai dengan yang tertulis
	Peneliti	Pihak penyewa apakah tidak keberatan jika Bapak seperti itu?

	Informan	Kita sudah saling mengenal, saling percaya, karena namanya sewa walet ini kan untung-untungan. kalau pas rezeqinya bisa dapat banyak, tapi kalau bukan rezeqinya sering mengalami kerugian
	Peneliti	Apa saja yang tertulis dalam perjanjian tersebut Pak?
	Informan	Ya nama yang melakukan sewa menyewa, isinya berupa lokasi bangunan dan luasannya, bentuknya bangunan seperti apa, besaran uang sewa dan tatacara pembayaran, ya kira-kira hanya begitu saja Mas
	Peneliti	Bagaimana system pembayarannya?
	Informan	Dibayar setiap 6 bulan sekali, biasanya saya minta DP untuk saya gunakan biaya membersihkan bangunan
	Peneliti	Setelah 6 bulan, sewa ini diminta atau dibayar sesuai tanggal kesepakatan?
	Informan	Biasanya tetap diminta, kalau penyewanya baik, biasanya diberikan, kemudian ada tambahan terkait dengan kebersihan lingkungan
	Peneliti	Dalam perjanjian ini, apakah penyewa mendapatkan panen yang lebih?

	Informan	Karena saya ikut bekerja, saya mengetahui jenis dan panen yang didapatkan, kalau dihitung sepertinya sudah untung
	Peneliti	Apakah terjadi ditengah pelaksanaan perjanjian ada pembicaraan terkait dengan perjanjian yang sebelumnya disepakati
	Informan	Biasanya ada, missal kalau walet yang bersarang kualitas bagus, biasanya pemilik meminta tambahan uang sewa
	Peneliti	Terima kasih sudah meluangkan waktu untuk memberikan informasi ya Pak
	Informan	Sama-sama Mas, semoga bermanfaat

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama	:	Hermansyah
Jenis Kelamin	:	Laki-Laki
Hari/tgl. Wawancara	:	23 September 2023
Waktu Wawancara	:	11.00 – 12.00 WIB
Lokasi Wawancara	:	Desa Kertamulya

	Materi Wawancara
Peneliti	Selamat siang, perkenalkan saya Idrus, Mahasiswa UIN Semarang mau melakukan wawancara terkait sewa gedung milik Bapak Karsun
Informan	Selamat siang, Mas, Monggo selama saya bisa saya bantu Mas
Peneliti	Apakah betul, Bapak yang menyewa bangunan milik Bapak Karsun?
Informan	Betul mas, saya sewa untuk sarang burung walet, karena memang di Desa Kartamulya ini banyak bangunan disewakan untuk sarang burung walet
Peneliti	Kenapa tertarik dengan sewa menyewa gedung ini Pak
Informan	Namanya juga investasi, jadi bangunan digunakan untuk sarang walet, adalah usaha untuk mendapatkan sarang, kalau sarangnya grade A, maka

	penghasilannya juga lumayan dalam setahun
Peneliti	Berarti, ini ada bukti perjanjian tertulisnya Pak
Informan	Ada, meskipun dibuat dengan sederhana, karena orang-orang yang menyewa itu kan berinvestasi, sehingga butuh perjanjian untuk memberikan kekuatan aspek hukumnya, walaupun sebenarnya kita sudah saling mengenal atau perantara nya sudah memberikan gambaran tempat dan lokasi yang disewa
Peneliti	Kalua boleh tahu, isi perjanjian itu bagaimana ya Pak
Informan	Tentu penyewa dan yang disewa, biasanya penyewa ini bisa diwakilkan kepada orang yang sudah kenal dengan pemilik bangunan, berisi lokasi bangunan, bentuk bangunan, ukuran bangunan, dan bagaimana pembayaran yang dilakukan
Peneliti	Kalua menurut Bapak, apakah isi perjanjian tersebut sudah sesuai dengan harapan Bapak?
Informan	Biasanya perjanjian ini sebelumnya didahului dengan pembicaraan secara lisan, baik langsung atau tidak langsung, kemudian ditulis dalam kertas bermaterai, jadi rata-rata sudah sesuai
Peneliti	Apakah terjadi permasalahan selama pelaksanaan sewa?
Informan	Kalua permasalahan biasanya tetap ada, misalnya DP yang diminta ini

	terlalu besar, minta tambahan karena panen yang kualitas baik atau biaya tenaga kerja karena pemilik gedung ikut bekerja ekstra
Peneliti	Bagaimana solusi kalau tidak sesuai dengan perjanjian?
Informan	Ya tetap dibicarakan, kalau tidak sesuai dan cenderung merugikan, apalagi tidak tertuang dalam perjanjian, saya yang tidak mau
Peneliti	Bagaimana kalau Bapak tidak mau mengabulkan tuntutan tersebut?
Informan	Biasanya saya tidak memperpanjang sewa, walaupun hasilnya bagus, karena kalau begitu seringkali menjadikan pengelolaan tidak maksimal karena tidak nyaman
Peneliti	Menurut Bapak, hasil dari sewa ini apakah sudah sesuai dengan harapan?
Informan	Namanya usaha tentu harapannya adalah untung. Kalau di Desa Kartamulya ini memang cocok untuk sarang walet, hanya soal kualitas saja yang membedakan hasilnya
Peneliti	Terima kasih informasinya ya Pak
Informan	Sama-sama Mas, semoga segera lulus Mas
Peneliti	Aamiin terima kasih Pak

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama	:	Sumarjono
Jenis Kelamin	:	Laki-Laki
Hari/tgl. Wawancara	:	20 September 2023
Waktu Wawancara	:	09.30 – 10.30 WIB
Lokasi Wawancara	:	Desa Sedawak

		Materi Wawancara
	Peneliti	Selamat siang, perkenalkan saya Idrus, mahasiswa UIN, untuk keperluan penelitian mau melakukan wawancara terkait sewa gedung untuk sarang walet
	Informan	Selamat siang, Mas, Monggo selama yang bisa saya jawab Mas
	Peneliti	Sebelumnya saya mohon maaf, Bapak pemilik bangunan yang disewa untuk walet ya Pak?
	Informan	Betul Mas, salah satu usaha saya memang menyewakan bangunan untuk sarang walet, selain itu kalau penyewanya membutuhkan tenaga kerja, saya ikut kerja memelihara sarang

		walet Mas
	Peneliti	Biasanya sewa itu untuk berapa tahun Pak?
	Informan	Biasanya menyewa 1 tahun, tetapi ada yang memperpanjang ada juga yang tidak, tergantung dari hasil panen biasanya, karena walet yang bersarang kualitasnya beda-beda
	Peneliti	Berarti perjanjian dilakukan dengan tertulis dihadapan saksi Pak?
	Informan	Perjanjian tetap harus tertulis, ada saksinya dan bermaterai. Itu dilakukan biasanya antara penyewa atau orang yang ditunjuk penyewa dengan pemilik gedung. Karena disini merupakan tempat untuk ternak walet, dan rata-rata penyewa sudah paham wilayah dan siapa pemiliknya
	Peneliti	Berarti sudah saling mengetahui perjanjian itu walau kadang dilakukan oleh orang yang ditunjuk penyewa
	Informan	Sebelum perjanjian dalam wujud tertulis, sudah saling komunikasi, baik lokasi, luasan bangunan, harga sewa dan cara pembayarannya
	Peneliti	Bagaimana sistem pembayarannya?
	Informan	Setahun 17,5 juta. Pembayaran

		biasanya setiap 6 bulan sekali. Tetapi saya biasanya meminta panjar dulu, sebagai tanda jadi biar tidak disewa orang lain.
	Peneliti	Panjar itu apakah ditulis dalam perjanjian tersebut?
	Informan	Hanya menjadi kebiasaan saja, dan kedua belah pihak saling memahami saja
	Peneliti	Selain yang disebutkan, apakah dalam perjanjian ini mengatur sanksi atau denda kalau terjadi hal-hal tidak seperti yang disepakati
	Informan	Kalua masalah biasanya muncul kalau panen tidak sesuai harapan, biasanya pelunasan yang terlambat atau pembayaran dikurangi dari harga yang disepakati
	Peneliti	Bagaimana kalau terjadi kondisi seperti itu Pak?
	Informan	Ya kita bicarakan baik-baik, karena usaha ini kan tidak hanya sekali disewakan, jadi harus menjaga hubungan baik, biar kelanjutan usaha sewa gedung ini dapat kepercayaan orang
	Peneliti	Kalua banyak yang tidak sesuai dengan perjanjian, bagaimana langkahnya Pak?
	Informan	Kita cari solusi bersama, yang nyewa tidak rugi, saya selaku pemilik juga tidak merasakan dirugikan

	Peneliti	Yang sering dilakukan pihak penyewa itu apa Pak?
	Informan	Ya, misalnya pembayaran menunggu hasil sarang walet terjual, sehingga lumayan molornya, tetapi ada kesepakatan ditambah atau kompensasi lain
	Peneliti	Terima kasih banyak ya Pak, sudah meluangkan waktunya
	Informan	Sama-sama Mas, kalau ada data yang kurang, boleh datang kesini lagi
	Peneliti	Terima kasih Pak

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama	:	Cebe A. Nathar
Jenis Kelamin	:	Laki-Laki
Hari/tgl. Wawancara	:	20 September 2023
Waktu Wawancara	:	11.00 – 12.00 WIB
Lokasi Wawancara	:	Desa Sedawak

		Materi Wawancara
	Peneliti	Selamat siang, perkenalkan saya Idrus, mahasiswa UIN, apakah berkenan Bapak saya wawancara untuk keperluan penelitian Pak?
	Informan	Selamat siang, Mas, betul saya yang menyewa bangunan ini, silakan, kalau ada yang bisa saya bantu
	Peneliti	Bapak usaha ternak walet ini sudah lama?
	Informan	Ya saya biasanya menyewa gedung di wilayah Kertamulya atau Sedawak, yang hasilnya lumayan bagus
	Peneliti	Berarti menyewa ini memang sudah menjadi bagian dari usaha ya Pak?
	Informan	Iya, daripada beli tanah bangun bangunan, itu biaya lebih mahal, apalagi walet juga belum tentu menetap di bangunan itu terus

	Peneliti	Mohon maaf, perjanjian dengan Pak Sumarjono ini mulai kapan?
	Informan	Awal tahun 2023 Mas, memang sewa untuk 1 tahun, nanti diperpanjang atau tidak tergantung dari perjalanan hasil panen mas?
	Peneliti	Apakah ada wujud perjanjian tertulisnya Pak?
	Informan	Perjanjian memang dilakukan tertulis, biasanya diketahui saksi, saksi ini biasanya sudah disepakati bersama, rata-rata saksi adalah orang di sekitar wilayah ini yang memahami kondisi bangunan yang disewa
	Peneliti	Kalua boleh tahu, isi perjanjian tersebut apa saja Pak?
	Informan	Sebenarnya, inti perjanjian ya hanya memuat tempat bangunan, bentuk dan ukuran bangunan dan harga sewa selama setahun dan cara pembayarannya
	Peneliti	Sebelum ada perjanjian, apakah pokok yang disepakati ini sudah sama-sama diketahui?
	Informan	Prinsipnya sama, sudah disepakati dan diketahui, dan orang disini juga sudah memperkirakan bangunan dan harga sewanya
	Peneliti	Dalam hal pembayaran, apakah sering terjadi permasalahan?
	Informan	Cara pembayaran lebih banyak berdasarkan kebiasaan, meskipun disepakati misalnya dibayar 6 bulan sekali atau 1 tahun sekali, kalua pemilik gedung membutuhkan

		uang, ya sering diminta tidak sesuai dengan yang tertulis dalam perjanjian, misal ada keluarga pemilik gedung yang sakit atau anak bayar sekolah, ya kita saling memahami karena rata-rata yang menyewa disini sudah saling mengetahui
	Peneliti	Kalua seperti itu, biasanya timbul konflik atau tidak?
	Informan	Selama dibicarakan baik-baik, dan antara penyewa dan yang disewa sudah mengetahui karakternya, namanya juga usaha tentu penginnnya langgeng dan mendapatkan hasil yang maksimal
	Peneliti	Yang sering dialami tidak sesuai dengan perjanjian itu apa Pak?
	Informan	Ya, gedung kalua selesai tidak dibersihkan, sampah yang mengganggu, atau mungkin pembayaran telat, atau pemilik meminta tambahan karena dianggap hasil panen bagus
	Peneliti	Apakah juga diselesaikan dengan baik?
	Informan	Ya dilihat bagaimana, tentu kita juga memiliki itungan usahanya, tidak sekedar nurut tapi tidak sesuai dengan kesepakatan
	Peneliti	Baik Pak, terima kasih waktunya, mohon maaf kalua ada yang tidak berkenan
	Informan	Sama-sama Mas

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama	:	Rohmat
Jenis Kelamin	:	Laki-Laki
Hari/tgl. Wawancara	:	24 September 2023
Waktu Wawancara	:	08.00 – 09.00 WIB
Lokasi Wawancara	:	Desa Kertamulya

		Materi Wawancara
	Peneliti	Selamat pagi, perkenalkan saya Idrus mau melakukan wawancara terkait sewa gedung untuk sarang walet
	Informan	Selamat pagi, Mas,
	Peneliti	Apakah betul Bapak yang punya bangunan yang disewa oleh Bapak Cahyono?
	Informan	Betul Mas, Bapak Cahyono menyewa untuk sarang burung walet
	Peneliti	Mulai kapan sewanya Pak?
	Informan	Sewa selama 1 tahun sejak awal tahun 2023 Mas
	Peneliti	Apakah perjanjian tersebut berbentuk tertulis?
	Informan	Bentuknya tertulis, dan kedua belah pihak tanda tangan ada saksinya dan bermaterai, saksiknya dari kedua belah pihak

	Peneliti	Kalua boleh tahu, isi perjanjian tersebut memuat apa saja Pak?
	Informan	Perjanjian itu dibuat dengan sederhana, memuat lokasi alamat yang disewa, ukuran dan bentuk bangunan, barang yang ada dalam bangunan, siapa yang mengelola dan besaran uang sewa serta cara pembayarannya
	Peneliti	Walaupun sederhana, apakah kedua belah pihak ada yang merasa perlu ditambah dalam pelaksanaannya?
	Informan	Kalua ada tambahan biasanya hanya dibicarakan secara musyawarah mufakat saja, missal sebelum jatuh tempo pembayaran sewa, pemilik meminta sebagian uang sewanya
	Peneliti	Adakah permasalahan lain yang terjadi Pak?
	Informan	Kebetulan baru 3 bulan jalan dalam pelaksanaan perjanjian, Pak Cahyono meninggal dunia karena sakit, terus saya sampaikan kepada Keluarga, namun keluarganya kemudian secara kekeluargaan membayar tapi tidak meneruskan sisa waktu sewanya
	Peneliti	Oh, berapa yang dibayarkan dari Pihak Keluarga Pak?
	Informan	Hanya membayar sewa yang jatuh tempo 6 bulan pertama saja, karena pihak keluarga tidak ada yang meneruskan usaha Pak Cahyono
	Peneliti	Apakah Bapak menyampaikan semua yang disepakati kepada ahli waris Pak Cahyono?

	Informan	Saya sampaikan semua, hanya memang keluarga meminta agar selesai, karena Pak Cahyono meninggal
	Peneliti	Terima kasih Pak, atas waktu wawancaranya
	Informan	Sama-sama Mas

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama	:	Sumiyati (Istri Pak Cahyono)
Jenis Kelamin	:	Perempuan
Hari/tgl. Wawancara	:	25 September 2023
Waktu Wawancara	:	13.00 – 13.30 WIB
Lokasi Wawancara	:	Desa Kertamulya

		Materi Wawancara
	Peneliti	Selamat siang Bu, perkenalkan saya Idrus mau melakukan wawancara terkait sewa gedung untuk sarang walet yang dilakukan oleh Bapak Cahyono
	Informan	Selamat Siang, Mas,
	Peneliti	Apakah betul Bapak Cahyono menyewa bangunan milik Pak Rohmat untuk sarang walet?
	Informan	Betul Mas, Alm Bapak Cahyono memang menyewa untuk sarang burung walet
	Peneliti	Mulai kapan sewanya Bu?
	Informan	Sewa selama 1 tahun sejak awal tahun 2023 Mas setahuku, karena memang usaha Bapak adalah menyewa gedung untuk sarang walet
	Peneliti	Apakah perjanjian tersebut berbentuk tertulis?

	Informan	Bentuknya tertulis, dan kedua belah pihak tanda tangan ada saksinya dan bermaterai, saksinya dari kedua belah pihak
	Peneliti	Kalua boleh tahu, isi perjanjian tersebut memuat apa saja Pak?
	Informan	Kalua isi detailnya saya kurang tahu, intinya ya tempatnya dimana dan bayarnya berapa mas
	Peneliti	Kapan Alm Bapak Cahyono meninggal? (dari perjanjian itu)
	Informan	Seingat saya baru berjalan kurang lebih 3 bulan dari waktu sewa, sehingga walet mungkin baru mulai bersarang, karena tidak ada yang meneruskan, dari keluarga ya hanya membayar untuk waktu 6 bulan saja, sedangkan selanjutnya saya serahkan kepada Pemilik bangunan
	Peneliti	Berarti ahli waris sudah membicarakan dengan pemilik gedung
	Informan	Pemilik gedung sudah membicarakan, dan keluarga sudah membayar yang jatuh tempo 6 bulan awal, sedangkan selanjutnya segala sesuatunya saya kembalikan kepada pemilik gedung
	Peneliti	Terima kasih kalua begitu, Bu, mohon maaf waktunya, sudah mengganggu
	Informan	Sama-sama Mas, mohon maaf tidak bisa memberikan informasi yang banyak

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama	:	Rudibdo
Jenis Kelamin	:	Laki-Laki
Hari/tgl. Wawancara	:	27 September 2023
Waktu Wawancara	:	08.00 – 09.00 WIB
Lokasi Wawancara	:	Desa Kertamulya

		Materi Wawancara
	Peneliti	Selamat pagi, perkenalkan saya Idrus mau melakukan wawancara terkait sewa gedung untuk sarang walet
	Informan	Selamat pagi, Mas,
	Peneliti	Apakah betul Bapak yang punya bangunan yang disewa oleh Bapak Riyanto?
	Informan	Betul Mas, Pak Riyanto menyewa untuk sarang burung walet
	Peneliti	Mulai kapan sewanya Pak?
	Informan	Sewa yang disepakati selama 1 tahun sejak awal tahun 2023 Mas
	Peneliti	Apakah perjanjian tersebut berbentuk tertulis?
	Informan	Bentuknya tertulis, dan kedua belah pihak tanda tangan ada saksinya dan bermaterai, saksinya dari kedua belah pihak

	Peneliti	Kalau boleh tahu, isi perjanjian tersebut memuat apa saja Pak?
	Informan	Perjanjian itu dibuat dengan sederhana, memuat lokasi alamat yang disewa, ukuran dan bentuk bangunan, barang yang ada dalam bangunan, siapa yang mengelola dan besaran uang sewa serta cara pembayarannya
	Peneliti	Walaupun sederhana, apakah kedua belah pihak ada yang merasa perlu ditambah dalam pelaksanaannya?
	Informan	Kalau ada tambahan biasanya hanya dibicarakan secara musyawarah mufakat saja, misal sebelum jatuh tempo pembayaran sewa, pemilik meminta sebagian uang sewanya
	Peneliti	Adakah permasalahan lain yang terjadi Pak?
	Informan	Kebetulan dalam bangunan itu saya menyediakan audio untuk memanggil walet datang bersarang, audio tersebut memiliki kualitas yang baik, namun dalam perjalanannya alat tersebut digunakan Pak Riyanto dan mengalami kerusakan
	Peneliti	Terus bagaimana dengan kejadian tersebut?
	Informan	Pak Riyanto bilang bahwa alat tersebut saat disewa memang sudah mengalami masalah, dan dalam perjalanan rusak, Pak Riyanto merasa tidak perlu mengganti, karena memang dari awal barangnya bermasalah

	Peneliti	Terus langkah yang Bapak lakukan bagaimana dengan Pak Riyanto tidak mau mengganti
	Informan	Ya harus sesuai kesepakatan dalam perjanjian, tetapi Pak Riyanto tetap tidak mau dengan alasan yang disampaikan
	Peneliti	Langkah yang dilakukan Bapak bagaimana?
	Informan	Karena sarang waletnya sudah ada, dan tidak membutuhkan audionya lagi, dan arena kurang detailnya perjanjian terkait dengan audio tersebut, saya ya menerima saja, daripada panjang tidak baik
	Peneliti	Berarti dianggap selesai begitu saja Pak
	Informan	Ya Mas, karena orangnya tepat waktu dalam membayar dan baik juga untuk lingkungan
	Peneliti	Ya Pak, terima kasih informasi yang diberikan Pak, mohon ijin pamit Pak
	Informan	Sama-sama Mas

TRANSKRIP WAWANCARA

Nama	:	Riyanto
Jenis Kelamin	:	Laki-Laki
Hari/tgl. Wawancara	:	27 September 2023
Waktu Wawancara	:	12.00 – 12.30 WIB
Lokasi Wawancara	:	Desa Kertamulya

		Materi Wawancara
	Peneliti	Selamat siang Pak, perkenalkan saya Idrus mau melakukan wawancara terkait sewa gedung untuk sarang walet
	Informan	Selamat siang, Mas,
	Peneliti	Apakah betul Bapak yang menyewa bangunan milik Bapak Rudibdo?
	Informan	Betul Mas, saya menyewa untuk sarang burung walet
	Peneliti	Mulai kapan sewanya Pak?
	Informan	Saya menyewa selama 1 tahun sejak awal tahun 2023 Mas
	Peneliti	Apakah perjanjian tersebut berbentuk tertulis?
	Informan	Bentuknya tertulis, dan kedua belah pihak tanda tangan ada saksinya dan bermaterai,

		saksiknya dari kedua belah pihak
	Peneliti	Kalau boleh tahu, isi perjanjian tersebut memuat apa saja Pak?
	Informan	Perjanjian itu dibuat dengan sederhana, memuat lokasi alamat yang disewa, ukuran dan bentuk bangunan, barang yang ada dalam bangunan, siapa yang mengelola dan besaran uang sewa serta cara pembayarannya
	Peneliti	Walaupun sederhana, apakah kedua belah pihak ada yang merasa perlu ditambah dalam pelaksanaannya?
	Informan	Kalau ada tambahan biasanya hanya dibicarakan secara musyawarah mufakat saja, missal sebelum jatuh tempo pembayaran sewa, pemilik meminta sebagian uang sewanya
	Peneliti	Adakah permasalahan lain yang terjadi Pak?
	Informan	Kebetulan dalam bangunan itu ada audio untuk memanggil walet datang bersarang, audio tersebut memiliki kualitas yang baik, namun dalam perjalanannya alat tersebut mengalami kerusakan
	Peneliti	Terus bagaimana dengan kejadian tersebut?
	Informan	Saya bilang ke Pak Rudibdo bahwa alat tersebut saat disewa memang sudah mengalami masalah, dan dalam perjalanan rusak, saya merasa tidak perlu

		mengganti, karena memang dari awal barangnya bermasalah
	Peneliti	Terus langkah yang Bapak lakukan bagaimana?
	Informan	Ya harus sesuai kesepakatan dalam perjanjian, ya menjadi tanggung jawab pemilik karena dari awal barang sudah tidak normal
	Peneliti	Langkah yang dilakukan Bapak bagaimana?
	Informan	Karena sarang waletnya sudah ada, dan tidak membutuhkan audionya lagi, dan karena kurang detailnya perjanjian terkait dengan audio tersebut, saya meminta agar menjadi tanggung jawab pemilik
	Peneliti	Berarti dianggap selesai begitu saja Pak
	Informan	Ya Mas, karena saya juga membayar tepat waktu dan membantu lingkungan
	Peneliti	Ya Pak, terima kasih informasi yang diberikan Pak, mohon ijin pamit Pak
	Informan	Sama-sama Mas

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Idrus Assegaf
Tempat/Tgl Lahir : 02 Maret 2000
Jenis Kelamin : Laki-laki
Alamat : Jl. Tjilik Riwut Kecamatan
Sukamara Kabupaten
Sukamara Kalimantan Tengah
No HP : 082255429613
E-Mail : idrus020300@gmail.com

Jenjang Pendidikan Formal:

1. TK Pertiwi (2005-2006)
2. SDN Mendawai 5 (2006-2012)
3. SMPN 1 Sukamara (2012-2015)
4. MAN Sukamara (2015-2018)
5. UIN Walisongo Semarang (2018-sekarang)

Semarang, 30 April 2024

Penulis



IDRUS ASSEGAF

NIM: 1802036003