

**ANALISIS TEORI *IJARAH* TERHADAP SEWA MENYEWA
TANAH MILIK PEMKOT SURABAYA OLEH RUKUN
TETANGGA (RT) 01 KEPADA PARA PEDAGANG DI TANDES
SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh:

Siti Khamsiyah

NIM: C92215187



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2019**

**ANALISIS TEORI *IJARAH* TERHADAP SEWA MENYEWA
TANAH MILIK PEMKOT SURABAYA OLEH RUKUN
TETANGGA (RT) 01 KEPADA PARA PEDAGANG DI TANDES
SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu

Ilmu Syariah dan Hukum

Oleh:

Siti Khamsiyah

NIM: C92215187

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Khamsiyah
NIM : C92215187
Fakultas/Jurus-an/ : Syariah dan Hukum/ Perdata Islam/
Prodi : Muamalah
Judul Skripsi : Analisis Teori *Ijārah* terhadap Sewa Menyewa Tanah milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya

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

Surabaya, 5 Maret 2019

Saya yang menyatakan,



Siti Khamsiyah

NIM. C92215187

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Siti Khamsiyah NIM. C92215187 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasakan.

Surabaya, 18 Oktober 2018

Pembimbing,



Saoki, S.HI., M.HI

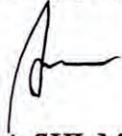
NIP. 197404042007101004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Siti Khamisyah NIM. C92215187 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum (UIN) Sunan Ampel pada hari Kamis, tanggal 11 April 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

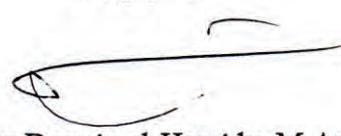
Penguji I,



Saoki, SHI, MHI

NIP. 197404042007101004

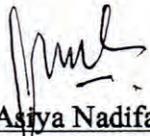
Penguji II,



H. Abu Dzarrin al-Hamidy, M.Ag

NIP. 197306042000031005

Penguji III,



Nurul Asiya Nadifah, MHI

NIP. 197504232003122001

Penguji IV,



Zakiyatul Ulya, M.H.I

NIP. 199007122015032008

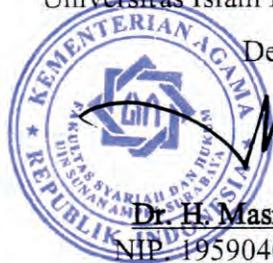
Surabaya, 18 April 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Masruhan, M. Ag

NIP. 195904041988031003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

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

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Siti Khamsiyah
NIM : C92215187
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail : chika_kaka@yahoo.com

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

Skripsi Tesis Disertasi Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

**ANALISIS TEORI IJARAH TERHADAP SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK
PEMKOT SURABAYA OLEH RUKUN TETANGGA 01 KEPADA PARA
PEDAGANG DI TANDES SURABAYA**

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

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 29 April 2019

Penflis

Siti Khamsiyah

Bab kedua adalah teori *ijārah* dalam Hukum Islam dan perundang-undangan yang berisi tentang pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, macam-macam, pembayaran upah sewa menyewa dan berakhirnya akad.

Bab ketiga merupakan bab yang membahas tentang penyajian data yang berisikan uraian tentang praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh RT.01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya, status tanah yang disewakan, hak RT 01 yang menyewakan tanah tersebut, prosedur sewa menyewa dan resiko dari sewa menyewa tanah tersebut. Dalam bab ini penulis akan mendiskripsikan profil dari Tandes Surabaya.

Bab keempat, yaitu berisikan tentang analisis teori *ijārah* terhadap praktik sewa menyewa tanah milik Pemkot Surabaya yang dilakukan oleh pihak RT 01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya.

Bab kelima, penutup kesimpulan dari hasil penelitian dan saran. Kesimpulan yang dimaksud jawaban dari rumusan masalah dalam hasil penelitian secara keseluruhan.

agama Islam. karena pada dasarnya manusia senantiasa terburu-buru pada kekurangan dan keterbatasan. Oleh sebab itu, manusia yang satu dan yang lainnya saling terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa merupakan salah satu aplikasi atau jalan keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam bermasyarakat.

Dari beberapa pendapat tentang sewa menyewa tersebut dapat peneliti simpulkan bahwa *ijārah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat dari benda yang ia sewa dan orang yang menyewakan berhak mendapatkan upah sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disepakati, karena akad ini adalah *mu'awadhah* (penggantian). Para ulama berpendapat bahwasannya *ijārah* itu disyariatkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia membutuhkan bantuan manusia lain untuk keperluannya, yang sejatinya manusia adalah makhluk yang selalu memiliki keterbatasan dan kekurangan. Sehingga manusia selalu terikat antara yang satu dengan yang lainnya. *Ijārah* adalah salah satu solusi yang dibutuhkan manusia dalam mengatasi keterbatasannya dalam kehidupan bermasyarakat.

e) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama. Perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak boleh oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Contohnya perjanjian sewa menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi atau tempat berjudi, serta menjual minuman keras. Selain itu juga, tidak sah perjanjian atau pemberian uang (*ijārah*) puasa atau shalat. Karena puasa dan shalat adalah termasuk kewajiban bagi setiap individu umat muslim yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.

3) Ujrah atau upah

Ujrah atau upah dalam *ijārah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang dilakukan. Ujrah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa atau dalam upah-mengupah.

4) Objek

Objek yaitu suatu dari bagian yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan, obyek *al-ijārah* harus dilakukan secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan di belakang hari, jika manfaat tidak jelas maka akad itu tidak

Peraturan Daerah Kota Surabaya karena tidak adanya izin dari pihak yang menyewakan kepada pihak pemkot atau pemilik aslinya.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya menyatakan bahwa “setiap orang atau badan hukum yang akan memakai tanah harus terlebih dahulu izin pemakaian tanah” dan pada pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa “untuk memperoleh izin pemakaian tanah yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini, yang bersangkutan harus mengajukan surat permohonan kepada walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditentukan”. Dalam pasal 4 ayat (1) dan (2) dapat disimpulkan bahwa orang yang memakai tanah yang bukan haknya harus meminta izin terlebih dahulu kepada pihak yang bersangkutan seperti Walikota atau Pejabat yang telah ditentukan, akan tetapi pada prakteknya pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan tidak meminta izin kepada Walikota atau Pejabat tersebut.

Maka praktik tersebut dinyatakan tidak sah menurut Peraturan perundang-undangan karena syarat pada obyek sewa menyewa tidak terpenuhi yakni tanah yang disewa para warga tidak milik sendiri melainkan milik Pemkot Surabaya dan para warga tidak memiliki izin yang sah dari pihak pemilik yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

- Imtiyahan. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah”. Skripsi--UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003.
- Munajjid (al), Muhamad Shalih. *Intisari Fikih Islami*. Surabaya: Fitrah Mandiri Sejahtera, 2007.
- Mukhlisin, Nurul. *Intisari Fiqih Islami*. Surabaya: Pustaka La Raiba Bima Amanta, 2007.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu’amalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Pras. *Wawancara*. Surabaya, 27 November 2018.
- Rohman, Nur. “Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto”. Skripsi--Uin Sunan Ampel, Surabaya, 2018.
- Depag RI. *Al-Qur’an dan Terjemahnya*. Surabaya: Terbit Terang, 2002.
- Chamami, Rizki. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal”. Skripsi--UIN Walisongo, Semarang, 2016.
- Chairar, Rozikin. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta”. Skripsi--UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013.
- Sohari Sahrani dan Ru’fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah. Terjemahan Tirmidzi*. Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta, 2011.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sujatmiko, Eko. *Kamus IPS*. Surakarta: Aksara Sinergi Media, 2014.
- Syafi’i, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV.Pustaka Setia, 2001.
- Syariffudin, Amir. *Ushul Fiqh Jilid 2*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Tatang, Amirin. *Menyusun Rencana Penelitian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995.
- Tari. *Wawancara*. Surabaya, 5 Desember 2018.

- Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Umary, Barmawie. *Fiqh Ibadat Muamalah dan Munakahat*. Solo: CV. Ramadhani, 1986.
- Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*. Bandung: Diponegoro, 1984.
- Zinuddin, Ali. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattanie, jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijārah.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Tahun 1997.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007.

