ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 7 TAHUN 2012 TERHADAP SEWA TEMPAT PEMAKAMAN DI TPU KEPUTIH SURABAYA

SKRIPSI

Oleh:

Moch Iqbal Rizki Maulana

C02217029

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2021

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Moch Iqbal Rizki Maulana

NIM : C02217029

Fakultas : Syariah dan Hukum

Jurusan : Hukum Perdata Islam

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap Praktik Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya.

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

Surabaya, 03 Februari 2021

Saya yang Menyatakan,

METERAI TEMPEL 02330AHF950868606 6000 ENAM RIBU RUPIAH

Moch Iqbal Rizki Maulana

NIM. C02217029

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Moch Iqbal Rizki Maulana NIM. C022127029 dengan judul Analisis Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap Praktik Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 03 Februari 2021
Dosen Pembimbing

Drs. Imron Rosyadi, SH., MH.
NIP. 196903101999031008

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Moch Iqbal Rizki Maulana NIM. C02217029 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Jumat, tanggal 26 Februari 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,

Drs, Imron Rosyadi, SH., MH.

NIP. 196903101999031008

Penguji II,

Dr. Hj. Nurhayati, M.Ag.

NIP. 196806271992032001

Penguji III,

Hj. Ifa Mutitul Choiroh, SH., M.Kn

NIP. 197903312007102002

Penguji IV,

Dr. Imron Mustofa, M.Ud.

NIP. 198710192019031006

Surabaya, 26 Februari 2021

Mengesahkan.

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

Dr. H. Masruhan, M.Ag.

NIP. 19590404198803100

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 : Moch Iqbal Rizki Maulana
NIM : C02217029
Fakultas/Jurusan : Fakultas Syari'ah dan Hukum / Hukum Perdata Islam
E-mail address : mochiqbalrizkimaulana@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 7 TAHUN 2012 TERHADAP SEWA TEMPAT PEMAKAMAN DI TPU KEPUTIH SURABAYA

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 8 April 2021

Penulis

Moch Iqbal Rizki Maulana

ABSTRAK

Skripsi dengan judul Analisis Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya ini merupakan penelitian yang menjawab dua rumusan masalah; 1) Bagaimana praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya? dan 2) Bagaimana analisis hukum islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 terhadap sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya?.

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (*field research*). Data yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu melalui survei langsung dan wawancara kepada pihak yang terkait yakni pemerintah, pihak yang menyewakan atau *mu'ajir* dan penyewa atau *musta'jir*. Kemudian dianalisa dengan menggunakan pola pikir induktif yaitu menggambarkan sesuatu hal dengan mengumpulkan data yang terkait dengan praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya kemudian dianalisa dengan menggunakan hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 agar kemudian dapat ditarik sebuah kesimpulan.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah berjalan dengan baik dan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya. Mulai dari prosedur pemakaman, larangan untuk memakai kijing atau bangunan pada makam, sampai penerapan retribusi juga sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya. Namun pihak penyewa merasa keberatan dengan adanya biaya perawatan makam yang ditawarkan oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih karena mematok tarif yang cukup tinggi. Berdasarkan analisis hukum islam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sah, karena semua rukun dan syarat *ijārah* telah terpenuhi meski pihak penyewa merasa keberatan dengan biaya perawatan makam karena bagaimanapun biaya tersebut bersifat tidak wajib atau tidak memaksa. Sedangkan analisis Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 adalah belum berjalannya dengan baik peraturan tersebut karena terdapatnya biaya lain yang tidak disebutkan dalam peraturan yaitu perawatan makam yang di tawarkan oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih dengan mematok tarif yang cukup tinggi sehingga dapat merugikan atau memberatkan pihak penyewa tempat pemakaman.

Adapun saran bagi pihak TPU Keputih adalah mengajukan kerjasaman kepada paguyuban warga sekitar makam TPU Keputih yaitu warga Medokan Semampir dan Keputih Tegal dalam hal perawatan makam. Begitupula saran bagi pemerintah dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Surabaya agar dapat memasukkan biaya perawatan makam dalam retribusi daerah dan disahkan dalam peraturan daerah agar dapat disesuaikan kembali mengenai tarif perawatan makam serta mempekerjakan paguyuban warga sekitar makam TPU Keputih dalam hal perawatan makam.

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

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM i
PERNYATAAN KEASLIAN ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING iii
PENGESAHAN iv
ABSTRAK v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI viii
DAFTAR TABEL x
DAFTAR TRANSLITERASI xi
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 7
C. Rumusan Masalah 8
D. Kajian Pustaka 8
E. Tujuan Penelitian 12
F. Kegunaan Hasil Penelitian 12
G. Definisi Operasional 13
H. Metode Penelitian 14
I. Sistematika Pembahasan 19
BAB II TINJAUAN UMUM HUKUM ISLAM DAN PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 7 TAHUN 2012
A. Hukum Islam *(Ijārah)* 21
1. Pengertian *Ijārah* 21
2. Dasar Hukum *Ijārah* 23
3. Rukun dan Syarat *Ijārah* 25
4. Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian 32
5. Macam-macam *Ijārah* 33
6. Hak dan Kewajiban *Ijārah* 37
7. Ketentuan Hukum Terkait Akad *Ijārah* 39

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

B. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat 43

BAB III PRAKTIK SEWA TEMPAT PEMAKAMAN DI TPU KEPUTIH SURABAYA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 46

1. Profil Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau 46
2. Profil TPU Keputih 48

B. Praktik Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya 51

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 7 TAHUN 2012 TERHADAP SEWA TEMPAT PEMAKAMAN DI TPU KEPUTIH SURABAYA

A. Analisis Praktik Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya 59

B. Analisis Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya 62

1. Analisis Hukum Islam terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya 62
2. Analisis Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya 68

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 73

B. Saran 74

DAFTAR PUSTAKA 76

LAMPIRAN 79

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

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1 Cabang Makam yang Dikelola Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya 47

Tabel 2 Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi Pemakaman di Kota Surabaya 52

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia memiliki daratan yang luas, berdasarkan informasi dari Badan Informasi Geospasial luas wilayah daratan Indonesia adalah 1.922.570 km^2 yang tersebar dalam 17.504 pulau. Tanah merupakan bagian daripada permukaan bumi yang sangat luas dan merupakan alas atau tempat berpijaknya manusia. Oleh karenanya terdapat keterkaitan antara tanah dengan manusia. menurut N.C. Brady "tanah adalah suatu tubuh daripada alam atau gabungan tubuh alam yang merupakan kolaborasi antara gaya pengrusakan dan pembangunan, yang dalam hal ini merupakan pelapukan dan pembusukan bahan-bahan organik.[1]"

Dalam Pasal 506 KUH Perdata tanah tergolong dalam benda tidak bergerak karena sifatnya.[2] Tanah merupakan benda tetap yang dapat dijadikan Investasi dimasa depan.[3] Manusia membutuhkan tanah, karena pada hakikatnya manusia sendiri diciptakan dari tanah sampai ajal menjemput juga akan kembali ke tanah. Semua manusia pasti akan dijemput

[1] Dessy A.P., *Mengenal Tanah*, (Sukoharjo: CV Graha Printama Selaras,2019), 8.
[2] Letezia Tobing, "Mengenai Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak", hukumonline.com, diakses pada 25 November 2020 Jam 13.25
[3] Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 1.

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

ajalnya, tidak memandang muda atau tua, sehat atau sakit setiap manusia pasti akan menemui ajalnya.

Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam al-Qur'an surat al-Ankabut ayat 57 yang berbunyi:

كُلُّ نَفْسٍ ذَآئِقَةُ ٱلْمَوْتِ ۖ ثُمَّ إِلَيْنَا تُرْجَعُونَ

"Tiap-tiap jiwa akan merasakan mati kemudian hanyalah kepada Kami kamu dikembalikan."

Setiap yang hidup pasti juga akan mati, tanah adalah tempat berpijak bagi manusia yang hidup dan didalam tanah jugalah tempat bagi mereka yang sudah meninggal. Hukum merawat mayit adalah wajib terutama bagi umat islam adalah fardhu kifayah dimana ketika tidak ada yang mau mengurus maka seluruh warga desa tempat tingga mayit tersebut akan mendapatkan dosa dan jika ada salah satu atau beberapa orang yang mau mengurus maka gugurlah kewajiban tersebut. Karena salah satu hak mayit adalah dikuburkan.

Meskipun tanah kita sangat luas, namun muncul saja permasalahan mengenai tempat pemakaman khususnya di kota besar seperti Surabaya. Cepatnya pertumbuhan penduduk membuat semakin terbatasnya lahan-lahan kosong karena pembangunan baik itu untuk perumahan, perkantoran, mall, hotel dan sebagainya. Pesatnya pembangunan dan pertumbuhan di Kota Surabaya membuat semakin sedikitnya lahan pemakaman dan semakin penuhnya makam di tempat pemakaman umum menjadikan sistem pemakaman di Kota Surabaya adalah sewa tempat pemakaman. Jika dalam

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

waktu tertentu keluarga penyewa tempat makam tidak membayar biaya sewa maka keluarga penyewa tempat pemakaman harus merelakan jasad keluarga mereka harus ditumpuk dengan jasad baru.

Sewa Tempat Pemakaman dalam hukum agraria termasuk dalam hak atas tanah yang tidak bersifat selamanya atau biasa disebut dengan hak yang bersifat sementara.[4] yaitu dalam waktu singkat hak tersebut dapat dihapuskan apabila dalam pemanfaatan atas hak terdapat unsur pemerasan ataupun yang bertentangan atau tidak sejalan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, hak sewa sendiri diatur dalam UUPA pasal 44.

Pemerintah kota dalam hal ini selaku penyedia lahan pemakaman telah melakukan berbagai usaha dalam menyiasati situasi seperti ini dengan menerapkan retribusi sewa terhadap tempat pemakaman umum milik pemerintah kota yang secara resmi diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat (untuk selanjutnya disebut dengan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012) yang diharapkan pemasukan ini dapat menyelesaikan masalah keterbatasan lahan dengan memperluas atau menambah lahan khususnya untuk tempat pemakaman.

Setiap masyarakat yang menyewa tempat pemakaman khususnya di TPU Keputih Surabaya wajib untuk membayar biaya sewa tempat pemakaman karena telah diatur dalam peraturan daerah setempat setiap 3 tahun sekali sebesar Rp.170.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah).

[4] Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 90.

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

Pihak TPU Keputih selaku pengelola makam berhak untuk menagih apabila telah habis masa sewa namun pihak penyewa tempat pemakaman belum juga membayar retribusi sewa tempat pemakaman. Apabila pihak penyewa tidak juga segera untuk membayar maka pihak penyewa tempat pemakaman tersebut harus rela apabila makam keluarga mereka ditumpuk dengan makam baru.

Struktur dan besarnya tarif retribusi diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 Pasal 8 ayat (1) yang terdiri atas pelayanan penguburan/pemakaman termasuk penggalian dan pengerukan, sewa tempat pemakaman, pelayanan pengabuan mayat, serta yang terakhir adalah sewa tempat/fasilitas perawatan.

TPU Keputih Surabaya adalah salah satu tempat pemakaman umum yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Surabaya, yang berarti semua yang berkaitan dengan prosedur pemakaman di TPU Keputih ini telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya dari mulai persyaratan, larangan, hingga retribusi. Namun pada faktanya terdapat biaya lain yang dibebankan kepada pihak penyewa tempat makam khususnya di TPU Keputih Surabaya ini diluar Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 misalnya biaya untuk merawat makam yang dalam peraturan daerah tersebut tidak disebutkan.

Hukum Islam adalah sekelompok peraturan serta perintah dari Allah SWT yang mengatur tentang perbuatan manusia khususnya umat islam

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

dalam menjalani hidup.[5] Setiap perbuatan hukum manusia khususnya masyarakat Indonesia telah diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai tata cara maupun persyaratan yang harus dipenuhi termasuk dalam hal menyewa tempat pemakaman.

Menurut pendapat Maliki, Syafi'i dan Hambali sewa menyewa baik itu berupa benda maupun jasa hukumnya adalah diperbolehkan, akadnya harus jelas dan dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) dan pihak yang menyewa (*musta'jir)*. Setelah akadnya sah maka salah satu pihak tidak dapat membatalkannya kecuali jika terdapat suatu keadaan yang mengharuskan akad tersebut menjadi batal seperti terdapat ketidaksesuaian atau bahkan terdapat kerusakan pada barang yang telah disebutkan dalam akad maka pembatalan tersebut diperbolehkan.

Dalam *fiqih muamalah*, sewa menyewa biasa disebut dengan kata "*ijārah*", yang asalnya dari kata *al-ajru* yang berarti ganti. Sedangkan menurut syara' *ijārah* merupakan jenis akad yang digunakan untuk mengambil atau menggunakan manfaat daripada benda atau jasa dengan jalan penggantian yaitu berupa pembayaran sewa untuk benda dan pembayaran upah untuk jasa. Lafal *ijārah* dalam Bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Jika di ringkas akad *ijārah* bermakna suatu akad

[5] Joseph Schacht, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Islamika, 2003) 21

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

dalam penggunaan manfaat kemudian ditukar dengan imbalan dalam jumlah yang telah ditentukan atau disepakati.[6]

Ijārah adalah pemanfaatan terhadap sesuatu yang diperbolehkan dalam agama untuk jangka waktu tertentu disertai dengan imbalan. Secara Bahasa ija>rah yaitu memberi upah dan menyewakan, sedangkan sebutan *al-ijārah* adalah nama atau bentuk daripada kegiatan muamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia dalam hal sewa-menyewa seperti kontrak sebuah rumah untuk tempat tinggal, *ruko* untuk usaha dan tempat tinggal, atau indekos bagi mahasiswa atau pelajar yang merantau bahkan dalam menjual jasa perhotelan.[7]

Objek *ijārah* adalah barang dan jasa. Untuk barang adalah benda tetap yang tidak habis walau telah diambil manfaatnya karena yang diambil dari *ijārah* adalah manfaat dari barang tersebut seperti rumah, mobil, tanah makam. Sedangkan untuk jasa seperti hasil karya atau pekerjaan dari seseorang[8]

Sewa tempat pemakaman adalah salah satu bagian dari objek *ijārah* yaitu benda sedangkan biaya perawatan makam adalah bagian dari objek *ijārah* yaitu jasa meskipun dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 tidak disebutkan adanya biaya perawatan makam tersebut.

Dalam latar belakang diatas penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan diatas dan tertarik untuk meneliti yang

---

[6] Muhammad Yazid, *Ekonomi Islam,* (Surabaya: Imtiyaz,2017), 197.
[7] Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah,* (Depok: Rajagrafindo Persada, 2016), 136.
[8] Sri Nurhayati, *Akuntansi Syariah di Indonesia,* (Jakarta: Salemba Empat, 2011), 225.

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

akan disusun dalam bentuk skripsi dengan judul: "Analisis Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 Terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya."

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan penjabaran masalah yang telah dijelaskan pada latar belakang di atas, penulis dapat memaparkan beberapa masalah yang terindentifikasi, antara lain:

1. Praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya
2. Analisis hukum islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya
3. Dampak apabila pihak penyewa tempat pemakaman di TPU keputih tidak membayar biaya perawatan makam
4. Dampak terhadap masyarakat apabila tidak mampu untuk membayar sewa tempat pemakaman

Dari identifikasi masalah diatas, penulis melakukan pembatasan permasalahan yang akan menjadi fokus penulis dalam melakukan penelitian sebagai berikut:

1. Praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya
2. Analisis hukum islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap sewa tempat pemakaman di TPU keputih Surabaya.

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

C. Rumusan Masalah

Dari batasan masalah yang telah dipilih penulis sebagai fokus dalam penelitian, maka penulis dapat merumuskan permasalahan yang akan dikaji yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya?
2. Bagaimana analisis hukum islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka merupakan penjelasan secara singkat mengenai penelitian terdahulu seputar masalah yang telah diteliti sehingga dapat menemukan perbedaaan bahwa penelitian yang akan dilakukan bukan merupakan pengulangan atau duplikasi dari penelitian yang telah ada. Tinjauan Pustaka memuat tentang penelitian-penelitian sebelumnya, tentang permasalahan yang serupa.[9]

Sebelum memutuskan akan meneliti, peneliti telah melakukan kajian kepustakaan terlebih dahulu. Apakah permasalahan yang akan diteliti sudah pernah dibahas atau belum oleh peneliti terdahulu. Namun peneliti menemukan beberapa penelitian yang hampir sama oleh peneliti terdahulu sehingga sedikit banyak dapat dijadikan referensi untuk membantu atau mempermudah peneliti. Diantaranya adalah sebagai berikut:

[9] Fitrah dan Lutifiyah, *Metodologi Penelitian,* (Sukabumi: CV Jejak, 2017), 138.

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

1. Skripsi dengan judul "Hukum Sewa-menyewa Tanah Untuk Pemakaman Menurut Ulama Fiqih Klasik dan Kontemporer" oleh Madhopi tanggal 13 Mei 2016 Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Dalam penelitian ini diketahui bahwa sewa-tanah untuk pemakaman diperbolehkan dalam islam dengan alasan bahwa setiap jenazah orang muslim yang telah meninggal harus segera mungkin dikebumikan atau dimakamkan karena menguburkan jenazah hukumnya adalah *fardhu kifayah*. Persamaan skripsi ini dengan skripsi peneliti adalah membahas tentang sewa tanah dan perbedaannya adalah skripsi ini membahas tentang hukum sewa tanah untuk pemakaman menurut para ulama fiqih klasik dan kontemporer sedangkan skripsi peneliti membahas tentang hukum sewa tempat pemakaman jika terdapat biaya diluar peraturan daerah yang berlaku.
2. Skripsi dengan judul "Jual Beli Tanah Untuk Kuburan dan Bisnis Lahan Kuburan Mewah (Analisis Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) No.9 Tahun 2014) Studi Kasus Pemakaman Modern San Diego Hills Karawang" oleh Haichal Fikri tanggal 11 Juni 2016 Program Studi Perbandingan Madzhab dan Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Dalam penelitian ini diketahui bahwa jual beli tanah kuburan di pemakaman modern san diego hills adalah sah, akan tetapi bisa berubah menjadi haram hukumnya jika mengandung unsur *tabdzir* dan *israf*. Persamaan skripsi ini dengan skripsi peneliti

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

adalah sah atau tidaknya akad yang dilakukan dalam membeli maupun menyewa tanah makam apabila tarif yang dibebankan terlalu berlebihan, sedangkan perbedaannya adalah skripsi ini mengangkat tentang akad jual beli sedangkan skripsi yang diangkat oleh peneliti adalah tentang akad sewa-menyewa.

3. Skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Makam Delta Praloyo oleh PEMDA SIDOARJO" oleh Setya Puji Khodar Ari Sandi tahun 2013 Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. Dalam penelitian ini diketahui bahwa penyewaan tanah makam menurut hukum islam diperbolehkan, karena belum ada dalil yang melarangnya. Meskipun ada dampak negatif yang menyebabkan masalah di kemudian hari. Persamaan skripsi ini dengan skripsi yang akan dibahas oleh peneliti adalah sama-sama tentang sewa menyewa tanah makam, sedangkan perbedaannya terdapat dalam permasalahan yang dibahas, skripsi ini membahas tentang hukum sewa menyewa makam itu sendiri sedangkan skripsi yang diteliti oleh peneliti adalah tentang hukum sewa menyewa makam apabila ada biaya yang dibebankan oleh penyewa tempat pemakaman diluar Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012.
4. Skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Tanah Makam Mewah (Study Kasus di Al Azhar Memorial Garden di Karawang)" oleh Muhyidin Juni 2013 Jurusan Hukum Ekonomi Islam

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

(Muamalah) Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang. Dalam penelitian ini diketahui bahwa secara konsep praktik memungut biaya yang cukup besar dapat membatasi hak-hak warga miskin untuk memanfaatkan lahan pemakaman. Hal tersebut cukup jelas tidak sejalan dengan konsep wakaf. Persamaan skripsi ini dengan skripsi peneliti adalah sama-sama membahas tentang biaya yang dibebankan oleh ahli waris yang cukup besar sehingga tidak sejalan dengan konsep wakaf sedangkan perbedaannya adalah dari pihak pengelola, pengelola skripsi ini adalah berasal dari pihak swasta sedangkan skripsi peneliti adalah Pemerintah Kota Surabaya yang memberikan amanatnya kepada TPU Keputih.

5. Skripsi dengan judul "Analisis *Ijārah* dan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 terhadap Standar Pelayanan Angkutan Orang di Terminal Larangan Sidoarjo" oleh Rastra Sewa Kotama Jurusan Hukum Perdata Islam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. Dalam penelitian ini diketahui bahwa tidak terpenuhinya rukun dan syarat *ija>rah* merupakan penyebab suatu akad menjadi tidak sah pihak penyedia jasa haruslah memenuhi seluruh standar pelayanan minimal sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Apabila penyedia jasa tidak memenuhi standar yang telah ditetapkan pihak penumpanglah yang dirugikan dalam hal ini. Persamaan skripsi ini dengan skripsi peneliti adalah sama-sama

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

membahas tentang akad *ijārah*. Perbedaannya adalah skripsi ini membahas tentang Pelayanan Angkutan Orang di Terminal Larangan Sidoarjo sedangkan skripsi peneliti adalah Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang, fokus kajian penelitian serta rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum islam dan peraturan daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 terhadap sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dari permasalahan diatas, penelitian ini diharapkan memiliki manfaat serta pengetahuan baik bagi penulis maupun bagi pembaca, setidaknya untuk kedua aspek diantaranya:

1. Secara Teoritis
   a. Dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Ekonomi Syariah.
   b. Dapat memberikan wawasan maupun pemikiran yang dapat berguna untuk menambah ilmu pengetahuan khususnya bagi mahasiswa program studi Hukum Ekonomi Syariah.
2. Secara praktis

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

a. Memberikan informasi tambahan maupun sebagai pembanding untuk melakukan penelitian ilmiah agar lebih sempurna khususnya di bidang Hukum Ekonomi Syariah.
b. Memberikan sumbangan pemikiran dan memberi masukan serta pertimbangan bagi pihak-pihak terkait khususnya tentang Ijārah.
c. Sebagai bahan pertimbangan kepada Pemerintah Kota Surabaya untuk menganalisis Peraturan Daerah khususnya tentang retribusi pemakaman apakah sudah sesuai dengan praktik di lapangan atau belum.

G. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan pembaca dalam memahami istilah yang dimaksud dan mempermudah pembahasan dalam penelitian ini perlu adanya "Definisi Operasional". Dengan definisi operasional ini peneliti tahu mana saja yang harus dilaksanakan atau yang diteliti dalam sebuah penelitian di lapangan dan mana saja yang tidak perlu dilaksanakan.[10] Oleh karenanya peneliti perlu untuk menjelaskan istilah yang menjadi pokok pembahasan yang terdapat dalam judul penelitian ini sebagai berikut:

Hukum Islam	: Peraturan yang mengatur hukum islam yang dimana dalam skripsi ini menggunakan teori *ijārah*, penulis menganalisis permasalahan yang dibahas dari hukum yang

[10] J.D. Parera, *Teori Semantik*, (Jakarta: Erlangga, 2004), 206.

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

	bersumber dari al-Qur'an, hadits, dan pendapat ulama'.
Perda Nomor 7 Tahun 2012	: Peraturan Daerah Kota Surabaya yang mengatur tentang retribusi pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat.
Sewa Tempat Pemakaman	: Praktik sewa tempat pemakaman yang dimana pihak penyewa membayarkan biaya lain diluar dari peraturan daerah kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 yaitu biaya perawatan makam.

H. Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian lapangan *(field research*),[11] yaitu peneilitian yang dilakukan dimana peneliti terjun langsung kepada pihak-pihak yang bersangkutan baik dari pihak penyewa tempat pemakaman selaku *musta'jir* dari pihak yang menyewakan atau *mu'ajir* dengan ini adalah TPU Keputih serta pemilik lahan yaitu Pemerintah Kota Surabaya yang diwakilkan oleh Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau. Menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris yang dimana objek penelitiannya adalah sikap dan perilaku sosial terhadap hukum.[12] Dengan penyusunan sebagai berikut:

[11] Mardalis, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1995), 28.
[12] Imron Mustofa, "Implementasi Mu'āmalah Māliyah Mazhab Yayasan Nurul Hayat," *At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam dan Muamalah* Vol. 8, no. 1 (2020), 144–174. I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), 12.

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

1. Data yang Dikumpulkan

Data yang dikumpulkan adalah data yang perlu dihimpun untuk menjawab pertanyaan yang ada pada rumusan masalah yakni data tentang praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya dan data yang ada kaitannya dengan analisis dan peraturan daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 terhadap sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya.

2. Sumber Data

Untuk mendapatkan data yang konkrit peneliti menjadikan sumber data dalam penelitian ini meliputi:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah subjek penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi dengan cara melakukan interview atau wawancara.[13] Dalam hal ini diantaranya yang menjadi subjek dalam penelitian yaitu penyewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya.

Sumber data primer adalah data yang dikumpulkan atau didapatkan melalui penelitian lapangan oleh penyewa tempat makam, Kepala cabang TPU Keputih, serta pihak dari Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya bagian UPTD Makam. Data primer biasa disebut juga data asli atau data baru.[14]

---

[13] Imron Mustofa, "Gagasan Islamisasi Ilmu (Studi Tentang Kerangka Metodologi Institute for the Study of Islamic Thought and Civilization (INSISTS))" (Disertasi--Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019), 28–33.

[14] Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 93.

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

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang didapatkan atau dikumpulkan dari peneliti terdahulu serta dari sumber-sumber yang telah ada baik dari media online maupun offline. Data sekunder biasa disebut juga data tersedia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengumpulkan data secara langsung dari lapangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat oleh peneliti, dalam pengumpulan data tersebut peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan untuk mendapatkan data mengenai penarikan tidak resmi dengan sistematika atas fenomena-fenomena yang sedang diteliti dalam hal ini peneliti memperoleh data yang diperlukan dengan cara datang dan melihat di lapangan sekitar terjadinya praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya. Dalam observasi yang dilakukan oleh peneliti ini, peneliti mendapatkan data berupa penawaran yang dilakukan oleh pihak Paguyuban kepada penyewa tempat pemakaman dalam hal perawatan makam.

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

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan pertemuan antara 2 pihak untuk bertukar informasi dan ide untuk mendapatkan data tentang praktik sewa tempat pemakaman melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstuksikan makna dalam suatu topik tertentu.[15] Teknik ini digunakan untuk menggali data maupun informasi dari penyewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya. Dalam kegiatan wawancara yang dilakukan oleh peneliti saat melakukan penelitian, peneliti banyak mendapatkan data diantaranya berupa praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih, fasilitas yang diberikan kepada pihak penyewa tempat pemakaman oleh PEMKOT, serta praktik penggunaan jasa perawatan makam oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian, namun berupa dokumen. Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah terjadi.[16] Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, maupun karya-karya monumental dari seseorang. Studi dokumen merupakan pelengkap daripada penggunaan metode penelitian observasi dan wawancara dalam sebuah penelitian kualitatif, bentuk dokumen

[15] Sugiyono, Memahami Penelitian Kualitatif, (Bandung: Alfa Beta, 2008), 72.
[16] M. Iqbal Hasan, *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 87.

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

dalam penelitian ini adalah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012. Data yang didapatkan oleh peneliti dalam dokumentasi ini adalah mengenai struktur dan besarnya tarif retribusi.

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun data secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, maupun dokumentasi. Dari mulai mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari sampai membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami baik oleh diri sendiri maupun orang lain.[17]

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data deskriptif kualitatif yaitu analisis dengan cara yang cenderung menggunakan kata-kata bukan angka-angka untuk medeskripsikan fenomena atau data yang diperoleh dalam penelitian.

Data kualitatif digunakan untuk menganalisis data yang tidak berbentuk angka-angka dan digunakan untuk Analisa data deskriptif kualitatif dengan menggunakan pola pikir induktif, yaitu pola berfikir yang didasarkan pada rumusan-rumusan yang khusus.[18]

---

[17] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dam R&D, Cct. XIV,* (Bandung: Alfa Beta, 2011), 244.
[18] Sutrisno Hadi, *Metodologi Research, Jilid I,* (Yogyakarta: Andi Offset, 2001), 42.

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

I. Sistematika Pembahasan

Agar penulisan dalam penelitian ini tidak keluar dari jalur yang telah ditentukan dan lebih mudah dipahami serta lebih sistematis dalam penyusunannya, maka penulis membagi lima bab dalam penulisan pada penelitian ini yang sistematikanya adalah sebagai berikut:

Bab pertama adalah pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, kajian Pustaka, metode penelitian (meliputi data yang dikumpulkan, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data), serta sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas tentang landasan teori tentang *ijārah*, baik dari pengertian dan dasar hukum serta akad yang berdasarkan pada al-Qur'an, hadits, dan pendapat ulama', rukun dan syarat *ijārah*, syarat pelaksanaan dan penyelesaian, macam-macam ijārah, hak dan kewajiban *ijārah*, ketentuan hukum terkait akad *ijārah*, pembatalan dan berakhirnya *ijārah*. Dalam bab kedua ini juga membahas tentang isi Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012.

Bab ketiga, praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya. Bab ini memuat gambaran umum lokasi penelitian serta deskripsi tentang praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya.

Bab keempat, analisis hukum islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap sewa tempat pemakaman di TPU

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

Keputih Surabaya. Dalam bab keempat ini memuat analisis praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya, analisis data berisi tentang tinjauan hukum islam terhadap praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya, serta analisis peraturan daerah Kota Surabaya nomor 7 tahun 2012 terhadap sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya.

Bab kelima merupakan bab akhir dalam penelitian ini atau disebut juga penutup, yang memuat hasil dari penelitian yang telah dilakukan yaitu berisi kesimpulan dan saran-saran.

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

BAB II

TINJAUAN UMUM HUKUM ISLAM DAN PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 7 TAHUN 2012

A. Hukum Islam *(Ijārah)*

1. Pengertian *Ijārah*

Dalam hukum islam perjanjian sewa menyewa biasa disebut dengan *ijārah. Ijārah* sendiri berasal dari kata *"al-ajru"* yang secara bahasa yaitu ganti.[19] Menurut istilah *ijārah* adalah akad sewa menyewa yang dimana dalam akad tersebut terjadi pemindahan hak pemanfaatan tanpa pemindahan hak kepemilikan atas objek *ijārah* yaitu barang dan jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan berupa upah.[20]

Ijārah adalah pemberian upah kepada seseorang atau lebih untuk mengerjakan suatu pekerjaan, dalam islam pemberian upah harus dilakukan secepat mungkin sebelum keringat pekerja tersebut menjadi kering.[21]

Secara terminologi pengertian *ijārah* adalah sebagaimana yang dikemukakan oleh para ulama di bawah ini:

[19] Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 187
[20] Taufik Hidayat, *Buku Pintar Investasi Syariah*, (Jakarta: Mediakita, 2011), 157
[21] Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), 333

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

1. Menurut Sayyid Sabiq *ijārah* adalah:

   "Ijārah adalah akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti dari manfaat tersebut."[22]

2. Menurut Syafi'i Antonio *ijārah* adalah:

   "Akad pemindahan hak guna baik itu barang maupun jasa, melalu sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan terhadap barang tersebut."

3. Menurut Karim *ijārah* adalah:

   "ijārah secara bahasa berarti upah atau ganti atau imbalan, karena itulah lafadz ijārah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas kemanfaatan suatu benda atau imbalan atas suatu kegiatan atau upah karena melakukan sebuah aktivitas."[23]

4. Menurut Ulama Syafi'iyyah *ijārah* adalah

   عَقْدٌ عَلَى مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُوْ مَةٍ مُبَاحَةٍ قَا بِلَةٍ لِلْبَذْلِ وَ الإِبَاحَةِ بِعَوْضٍ مَعْلُوْمٍ

   "Akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu."

5. Menurut Ulama Malikiyyah dan Hanabilah *ijārah* adalah

   تَمْلِيْكُ مَنَا فِعُ شَيْ ءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُوْ مَةً بِعَوْضٍ

   "Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti."

6. Menurut Ulama Hanafiyyah *ijārah* adalah

   عَقْدُ عَلَى المَنَا فِعِ بِعَوْضٍ

   "Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti".

---

[22] Wasilatur Rohmaniyah, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Pamekasan: Duta Media:2019), 126
[23] Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqih Muamalah II: Teori dan Praktik*, (Jepara: Unisnu Press,2019), 72

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

Dari berbagai pendapat diatas yaitu pendapat bebarapa ulama dan madzhab tidak ditemukan perbedaan yang menonjol tentang definisi *ijārah*, serta dari definisi diatas dapat kita simpulkan bahwa *ijārah* adalah pengambilan manfaat dari sesuatu yang diperbolehkan baik itu berupa benda maupun tenaga atau jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan. Apabila yang dimanfaatkan itu berupa tenaga atau jasa maka imbalannya berupa upah, apabila yang dimanfaatkan itu berupa benda maka imbalannya berupa pembayaran sewa.

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Adapun dasar hukum ijārah terdapat dalam al-Qur'an dan *Hadits*, diantaranya sebagai berikut:

a. Dasar hukum al-Qur'an

1) Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُوٓا۟ أَوْلَٰدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّآ
ءَاتَيْتُم بِٱلْمَعْرُوفِ ۗ وَٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ وَٱعْلَمُوٓا۟ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

2) Al-Qur'an surat Az-Zukhruf ayat 32

هُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِى ٱلْحَيَوٰةِ
ٱلدُّنْيَا ۚ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَٰتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا
وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ۗ

"Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan di dunia, dan Kami

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

telah meninggikan sebagian dari mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar Sebagian mereka dapat mempergunakan/ saling membantu sebagian yang lain."

3) Al-Qur'an surat Ath-Thalaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا۟ بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِن تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُۥٓ أُخْرَىٰ

"Jika mereka telah menyusukan anakmu, hendaklah kamu beri upahnya (gajinya). Dan bermufakatlah sesama kamu dengan baik, jika kamu dalam kesulitan, maka nanti perempuan lain boleh menyusukannya."

4) Al-Qur'an surat Al-Qashas ayat 26

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ

"Salah seorang dari dua wanita itu berkata, wahai bapakku ambillah ia sebagai pekerja (pada kita), karena orang yang paling baik yang diambil untuk bekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya."

b. Dasar Hukum *Hadits*

Hadits Riwayat Ibnu Majah

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

"Berikanlah upah kepada pekerjamu sebelum kering keringatnya. (H.R. Ibnu Majah)."[24]

c. Pendapat Ulama'

Berdasarkan sumber hukum diatas baik ayat al-Qur'an maupun *Hadits* yang memperbolehkan *ijārah*, para ulama' pun juga

[24] Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), 141

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

memperbolehkan *ijārah* karena memang akad *ijārah* tersebut sangat dibutuhkan dan membantu kegiatan manusia dalam kehidupan sehari-hari mengingat kita adalah makhluk sosial yang selalu mebutuhkan bantuan orang lain dengan catatan rukun dan syarat *ija>rah* harus terpenuhi.

Menurut pendapat Maliki, Syafi'i dan Hambali juga mneyatakan bahwa menyewakan barang hukumnya adalah diperbolehkan, akadnya harus jelas dan dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Setelah akadnya sah maka salah satu pihak tidak dapat membatalkannya kecuali jika terdapat suatu keadaan yang mengharuskan akad tersebut menjadi batal seperti terdapat ketidaksesuaian atau bahkan terdapat kerusakan pada barang yang telah disebutkan dalam akad maka pembatalan tersebut diperbolehkan.

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Ijārah merupakan salah satu kegiatan yang sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari, *ijārah* merupakan bagian daripada muamalah yaitu hubungan antara sesama manusia. Sebagaimana hubungan yang dimaksud adalah hubungan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan baik benda maupun jasa.

Manusia adalah makhluk sosial, yang dimana manusia tidak dapat hidup sendiri. Tidak dapat dipungkiri bahwa manusia tidak dapat

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

terlepas dari manusia yang lainnya untuk saling membantu dan melengkapi serta bekerja sama dalam suatu usaha. Oleh karena itu muamalah sebagai hukum islam yang mengatur supaya dalam akad sewa menyewa khususnya hubungan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sama-sama dapat merasakan keamanan dan ketentraman maka terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi.

Rukun merupakan sesuatu yang sangat penting, jika rukun tidak terpenuhi atau salah satu diantara rukun tersebut tidak sempurna atau cacat hukum maka perjanjian tersebut bisa dikatakan tidak sah (batal). Berikut ini adalah rukun *ijārah*:

a. *'Aqid* (Pihak yang melakukan perjanjian)

'Aqid adalah para pihak yang melakukan perjanjian, dalam hal ini adalah pihak penyewa atau disebut "*musta'jir*" dan pihak yang menyewakan atau disebut "*mu'ajir*". Para pihak yang melakukan perjanjian tersebut haruslah berakal sehat dan cakap hukum. Berakal sehat berarti tidak gila ataupun mampu membedakan mana yang baik dan mana yang buruk sedangkan cakap hukum adalah orang yang menurut hukum dianggap telah dewasa untuk melakukan perbuatan hukum. Apabila salah satu pihak belum memenuhi salah satu kriteria diatas, maka akad tersebut tidak sah.

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

b. *Ma'qud alaihi* (objek dari *ijārah*)

Ma'qud alaihi adalah objek dari *ijārah* bisa berupa benda maupun jasa yang dimana hal tersebut adalah milik *mu'ajir*, serta objek dari *ijārah* tersebut haruslah mempunyai nilai manfaat dan objek *ijārah* harus tetap utuh meskipun telah habis masa sewanya. Adapun syarat-syarat objek yang harus dipenuhi dalam akad *ijārah* ini adalah:

1) Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang maupun jasa, bukan barang itu sendiri.
2) Manfaat dari barang maupun jasa tersebut harus dapat dinilai dan dilaksanakan.
3) Pemenuhan manfaat haruslah yang diperbolehkan dalam agama.
4) Kesanggupan dalam memenuhi manfaat harus jelas dan nyata.
5) Manfaat harus dikenali secara menyeluruh oleh kedua belah pihak agar terhindar dari sengketa di kemudian hari.
6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, atau bisa juga dengan spesifikasi atau identifikasi dari barang tersebut.
7) *Ijārah* adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar oleh *musta'jir* kepada *mu'ajir* sebagai pembayaran atas manfaat.
8) Pembayaran sewa dapat berbentuk jasa (manfaat lain) yang sebanding dengan objek *ijārah*.

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

9) Syarat barang yang dijadikan objek *ijārah* haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.[25]

c. Upah

Upah adalah imbalan dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai ganti dari pemanfaatan objek *ijārah*, syarat upah yang harus diberikan adalah upah tersebut harus jelas sesuai dengan kesepakatan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan serta upah tersebut harus bernilai.[26]

d. Sighat

Rukun *ijārah* yang terakhir adalah *sighat*, yaitu ijab kabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak yang memiliki barang dan kabul adalah pernyataan penerimaan atau kesepakatan dari pihak penyewa. Menurut wahbah Zuhaili, terdapat tiga syarat yang harus dipenuhi agar suatu ijab dan kabul dipandang sah serta mempunyai akibat hukum yaitu:

1. *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan tersebut baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan itu jelas. Sehingga dapat dipahami jenis kontrak yang disepakati.
2. *Tawafuq*, yaitu terdapatnya kesesuaian antara ijab dan qabul.

[25] Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: PT Ghalia Indonesia, 2011), 170.
[26] Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*…, 144.

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

3. *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti. Tidak ada keraguan sedikitpun, tidak berada dibawah tekanan, dan tidak berada dalam keadaan terpaksa.[27]

Setelah rukun, berikut adalah syarat yang harus dipenuhi ketika melakukan *ijārah*, diantaranya adalah sebagai berikut:

a. *Ijārah* yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus berdasarkan suka sama suka.

Artinya dalam perjanjian sewa-menyewa harus atas kerelaan sendiri tanpa ada unsur pemaksaan, jika dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa tersebut tidak sah. Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ
تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

Berdasarkan ayat tersebut diatas dapat kita simpulkan bahwa *ijārah* harus didasarkan pada suka sama suka, apabila terdapat unsur

[27] Abdul Manan, Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektik Kewenangan Peradilan Agama, (Jakarta: Kencana, 2012), 83.

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

paksaan maupun segala perbuatan yang tidak dibenarkan dalam syariat maka akad *ijārah* tersebut tidak sah.

b. Segala yang berkaitan dengan objek *ijārah* harus jelas dan transparan.

Sebagaimana layaknya sebuah perjanjian, para pihak baik itu pihak penyewa maupun menyewakan harus merundingkan tentang objek yang dijadikan akad sewa menyewa agar menghasilkan suatu kesepakatan. Mengenai objek sewa harus jelas dan transparan. Maksud dari jelas sendiri adalah barang yang akan dijadikan objek *ijārah* harus jelas baik dari jenisnya, sifatnya, maupun kadarnya serta pihak penyewa boleh untuk menyaksikan serta memilih objek yang akan disewanya sedangkan maksud dari transparan adalah tidak boleh ada yang disembunyikan bagaimana kondisi dari objek *ijārah* tersebut agar salah satu pihak tidak mengalami kerugian. [28]

Selain harus jelas akan kondisi dari objek *ijārah,* masa sewa dari mulai terjadi kesepakan sampai saat berakhirnya *ijārah* juga harus jelas. Serta besarnya uang sewa sebagai imbalan dari penggunaan objek juga harus jelas dan telah disepakati oleh kedua belah pihak baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan barang bukan oleh salah satu pihak saja.

c. Objek dari *ijārah* harus dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita, dan *syara'*.

[28] Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, (Surabaya: Imtiyaz, 2017),195

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

Menyewakan barang yang tidak dapat dibagi dalam keadaan utuh mutlak diperbolehkan, namun apabila barang tersebut tidak lengkap atau utuh namun tetap masih bisa digunakan manfaatnya maka hukumnya boleh selama saat penyerahan harus mempraktikkan dan tidak membahayakan serta merugikan salah satu pihak.

Objek dari *ijārah* harus dapat dimanfaatkan kegunaannya, apabila manfaat barang tersebut masih belum jalas kegunaannya maka transaksi sewa-menyewa tersebut menjadi batal atau tidak sah.

d. Objek dari *ijārah* harus dapat diserahkan dan mempunyai manfaat.

Tidak sah menyewakan mobil sengketa dan tidak sah pula menyewakan mobil yang telah rusak. Tidak sah menyewakan tanah pertanian di lahan yang tandus dan tidak sah pula menyewakan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh. Objek dari *ijārah* harus ada wujudnya serta harus mempunyai manfaat. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka salah satu pihak dapat mengalami kerugian.[29]

e. Tujuan *ijārah* harus jelas dan tidak melanggar syariat islam

Apabila sewa-menyewa ditujukan untuk hal yang dilarang maka sewa tersebut tidak sah karena sesuatu yang dilarang adalah wajib untuk ditinggalkan, seseorang menyewa kendaraan untuk mencuri, menyewa penginapan untuk maksiat, menyewa jasa

[29] Ibid., 196.

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

seseorang untuk membunuh maka hal-hal tersebut termasuk dalam *ijārah fasid* (*ijārah* yang rusak) termasuk juga memberi upah kepada seorang dukun atau peramal dan segala sesuatu yang dilarang dalam islam maka hal tersebut juga tidak sah karena upah yang diberikan adalah pengganti dari perbuatan yang diharamkan oleh Allah SWT. Tidak sah pula menyewa seseorang untuk menggantikan puasa dan shalat, karena hal tersebut termasuk dalam *fardhu'ain* yang dimana harus dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban itu sendiri.

4. Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian
   a. Untuk menyelesaikan atau melakukan akad *ijārah*, pihak-pihak yang bersangkutan harus sudah cakap hukum
   b. Akad *ijārah* dapat dilakukan dengan jarak dekat/tatap muka maupun jarak jauh/online
   c. Pihak yang menyewakan haruslah pemilik benda tersebut dan wakil atau pengampu yang telah diberi amanat oleh pemilik benda.
   d. Penggunaan objek *ijārah* harus dijelaskan dalam akad
   e. Jika penggunaan objek *ijārah* tidak dijelaskan secara pasti ketika akad, maka penggunaan objek *ijārah* haruslah digunakan berdasarkan aturan umum ataupun kebiasaan masyarakat setempat
   f. Jika salah satu syarat *ijārah* tidak ada, maka akad ijārah bisa dikatakan batal
   g. Apabila akad ijārah batal, maka uang pembayaran/upah tidak harus dibayarkan

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

h. Harga *ijārah* yang wajar/ *ujrah al-mitsli* yaitu harga ijārah yang nominalnya ditentukan oleh pihak yang telah berpengalaman dan jujur

5. Macam-macam *Ijārah*

a. *Ijārah bil'amal*, yaitu sewa menyewa yang dimana berupa pekerjaan/jasa. *Ijārah* berupa pekerjaan atau jasa adalah *ijārah* yang dimana pihak penyewa mempekerjakan seseorang menggunakan tenaga maupun kemampuannya untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* jenis ini hukumnya adalah diperbolehkan menurut ulama *fiqih* asalkan jenis pekerjaan yang dilakukan adalah halal atau sebagaimana diperbolehkan dalam agama serta jelas dan tidak merugikan salah satu pihak contoh dari *ijārah bil'amal* ini diantaranya adalah tukang jahit, buruh bangunan, asisten rumah tangga, buruh pabrik, tukang sepatu dan lain sebagainya. *Ijārah bil'amal* sendiri terdapat dua macam yaitu:

1. *Ijārah* yang bersifat privat, yaitu *ijārah* yang dimana seseorang atau beberapa orang yang hanya menjual jasanya kepada satu orang saja contohnya adalah asisten rumah tangga.
2. *Ijārah* yang bersifat publik, yaitu *ijārah* yang dimana seseorang atau sekelompok orang yang dimana mereka menawarkan

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

jasanya tidak hanya kepada satu orang namun untuk kepentingan banyak orang contohnya adalah tukang jahit dan tukang sepatu.[30]

Jika dilihat dari pekerjaan yang harus dilakukan oleh *mu'ajir, ijārah* dibagi menjadi 2 macam yaitu:

1. *Ajjir khas*, yaitu *mu'ajir* melaksanakan pekerjaan dan sifat pekerjaan tersebut ditentukan dalam hal yang khusus dan dalam waktu yang tertentu. Dalam *Ajjir khas* ini *mu'ajir* tidak boleh bekerja kepada pihak lain dalam waktu tertenu selama terikat dalam pekerjaannya kepada *musta'jir.*
2. *Ajjir musytarak*, yaitu mu'ajir melaksanakan pekerjaan yang sifatnya umum dan tidak terbatas pada hal-hal atau pekerjaan tertentu yang bersifat khusus. Dalam *Ajjir musytarak* ini *mu'ajir* dapat melakukan pekerjaan kepada satu atau lebih *musta'jir* selama dapat diselesaikan pekerjaannya, tidak merugikan salah satu pihak, serta tidak membahayakan diri *mu'ajir* itu sendiri. [31]

b. *Ijārah bil manfaat*, yaitu sewa-menyewa benda tetap untuk diambil manfaatnya, namun bendanya tetap utuh. Contoh *ija>rah* yang bersifat manfaat adalah sebagai berikut:

1. Sewa-menyewa rumah
2. Sewa-menyewa toko
3. Sewa-menyewa kendaraan

[30] Ibid., 198
[31] Jazil Saiful, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 130.

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

4. Sewa-menyewa pakaian
5. Sewa-menyewa tanah
6. Sewa-menyewa perhiasan dan lain sebagainya.

Para ulama *fiqih* sepakat menyatakan bahwa benda yang boleh dijadikan objek dalam sewa-menyewa adalah benda yang dibolehkan untuk digunakan serta tidak membahayakan dan tujuannya tidak bertentangan dengan Syariah.

Dari bentuk objeknya, menurut ketentuan *fiqih muamalah* terdapat 3 macam *ijārah* yaitu:

1. Sewa-menyewa Tanah

   Karena pentingnya tanah bagi manusia baik itu untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha, Islam sebagai agama yang *fleksibel* memperbolehkan untuk sewa-menyewa tanah selama untuk kemaslahatan dan tidak digunakan untuk kegiatan yang *bathil*. Islam juga sudah mengatur tentang bagaimana menyewa yang baik agar terhindar dari perselisihan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa saat melakukan perjanjian sewa karena bagaimanapun islam adalah agama yang mencintai perdamaian dan persatuan.

   Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa tanah, harus disebutkan tujuan untuk penggunaan tanah tersebut akan digunakan untuk apa. Apakah untuk pertanian, perkebunan, atau peternakan. Misalnya jika tanah tersebut akan digunakan untuk

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

peternakan maka penyewa juga harus menyebutkan jenis hewan yang akan diternak dan tujuannya untuk apa agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Sebagaimana menurut Sayyid Sabiq jika persyaratan diatas tidak terpenuhi, maka rusaklah sewa-menyewa tersebut, karena pada dasarnya kegunaan tanah sangatlah beragam.

2. Sewa-menyewa Binatang

Ketika kita menyewa binatang, dalam perjanjian sewa haruslah disebutkan berapa lama jangka waktu sewa dan binatang yang disewa akan digunakan untuk kegiatan apa, misalnya untuk pengangkutan atau untuk pembajakan sawah. Dalam hal sewa-menyewa binatang ini terdapat resiko, yaitu ketika terjadi kecelakaan atau binatang tersebut mati. Apabila binatang tersebut sudah terdapat kecacatan kemudian mati saat berada di tangan penyewa maka sewa-menyewa tersebut menjadi batal. Namun apabila binatang tersebut tidak terdapat kecacatan saat awal akad kemudian mati saat berada di tangan penyewa maka persewaan tersebut tetap tidak batal dan pihak yang menyewakan wajib untuk menggantinya dengan binatang yang sejenis.[32]

3. Sewa-menyewa Bangunan

Ijārah membagi bangunan menjadi dua, yaitu untuk tempat usaha dan tempat tinggal. Islam sebagai agama yang penuh rahmat

[32]Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi…,*199.

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

memberi kemudahan dengan memperbolehkan sewa menyewa bangunan. Ketika seseorang ingin berdagang untuk meningkatkan taraf hidupnya namun modal yang dia punya masih terbatas dan seseorang ingin tinggal ditempat yang layak namun gaji yang dia dapatkan dari hasil kerjanya tidak cukup untuk membeli rumah, Islam memperbolehkan kepada mereka untuk menyewa bangunan. Karena tidak semua orang mampu membeli toko untuk berdagang dan rumah untuk tempat tinggal.

Para ulama *Hanafiyah* adalah ulama *fiqih* yang sangat popular dalam pembahasan sewa bangunan, mereka memasukkan persewaan toko dan rumah kedalam kategori benda yang sah untuk disewakan. Mereka juga menyebutkan beberapa benda lain yang sah untuk disewakan yaitu sewa-menyewa tanah, sewa-menyewa binatang, tenaga manusia serta sewa menyewa pakaian. Bahkan menurut beliau sewa-menyewa toko dan rumah tetap sah tanpa harus menjelaskan tentang tujuan penyewaan.[33]

6. Hak dan Kewajiban *Ijārah*

Baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa masing-masing mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut:

a. Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewanya.
b. Pihak yang menyewakan wajib menyediakan aset yang disewa dan menjamin bahwa aset tersebut sesuai dengan yang disebutkan dalam

[33] Ibid., 200

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

akad. Apabila timbul kecacatan terhadap barang sewa yang tidak disebabkan oleh pihak penyewa, maka akad ijārah dapat dibatalakan.

c. Pihak penyewa berhak mengambil manfaat dari sewanya baik itu berupa barang maupun jasa.[34]

d. Pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk menjaga keutuhan aset dari barang yang disewakan serta penyewa juga berkewajiban untuk membayar sewa setelah selesainya pemanfaatan sesuatu yang disewakan atau pekerjaan kecuali jika diisyaratkan uang sewanya harus dibayarkan pada saat transaksi, karena para ulama sepakat bahwa aset yang disewakan merupakan amanah yang berada di tangan penyewa. Namun apabila terdapat kerusakan diluar kesalahan atau kelalaian dari pihak penyewa maka pihak penyewa tidak wajib untuk bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, karena ketika penyewa diizinkan untuk menggunakan manfaat dari barang yang disewakan. Penyewa tidak dianggap sebagai penjamin atas barang yang disewakan tersebut.[35]

e. Perawatan atas barang yang disewakan, kedua belah pihak baik penyewa maupun yang menyewakan dapat merinci hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan maupun kebiasaan masyarakat setempat.[36]

---

[34] Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*), (Jakarta: Pranamedia Grup, 2016), 240.

[35] Ismail nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia,2012), 187.

[36] Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 122

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

7. Ketentuan Hukum Terkait Akad *Ijārah*

   a. Pada dasarnya *ijārah* hukumnya adalah mubah serta mengikat. Maka dari itu apabila akad *ijārah* telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak berarti akad tersebut telah memiliki hukum yang mengikat yang dimana salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad tersebut secara tiba-tiba kecuali terdapat hal-hal yang dapat merusak akad tersebut seperti terdapatnya cacat pada objek *ijārah* maupun hilangnya manfaat dari objek *ijārah* tersebut.

   b. Secara umum akad *ijārah* tidak boleh terdapat syarat tertentu yang dapat menekan salah satu pihak seperti "saya akan menyewakan rumah saya kepada anda apabila anda mau membeli sepeda motor saya".

   c. Pihak yang menyewa dapat menyewakan kembali objek *ijārah* kepada orang lain apabila harga yang diberikan lebih rendah atau sama atas ijin dari pemilik. Namun apabila dalam akad *ijārah* pemilik tidak membolehkan objek *ijārah* disewakan kembali maka tidak boleh.

   d. Apabila terjadi perselisihan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengenai besarnya harga sewa maka menurut Ahmad dan *Syafi'iyah* diminta sumpah dari pihak yang menyewakan dijelaskan bahwa dalam transaksi jual beli harga telah ditetapkan oleh penjual. Apabila perselisihan mengenai jangka waktu sewa maka yang menjelaskan adalah pihak yang menyewakan juga.

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

Apabila perselisihan tersebut mengenai pelanggaran pemanfaatan objek sewa maka klaim dari pihak penyewa yang dipegang. Oleh karenanya kejelasan dalam akad ijārah harus disebutkan secara jelas dan rinci agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari.

e. Apabila objek *ijārah* rusak dibawah pengawasan oleh pemilik maka hak upah atas pekerjaan yang telah dilakukan oleh pekerja haruslah dipenuhi. Namun apabila pekerjaan dibawah pengawasan pihak pekerja maka pekerja tersebut tidak berhak mendapatkan upah karena barang yang dikerjakan rusak sebelum diserahkan kepada pemilik.

f. Hukum mempekerjakan seseorang untuk mengajarkan Al-Qur'an, *Hadits*, dan *Fiqh* serta meberinya upah adalah boleh dengan ketentuan ada kebutuhan dan membawa kemaslahatan baik bagi individu maupun orang banyak dalam menyebarkan ilmu pengetahuan

g. Apabila salah satu pihak meninggal dunia maka akad *ijārah* tetaplah berjalan dan dapat diwariskan kepada ahli waris manfaat dari *ijārah* tersebut karena transaksi *ijārah* adalah mengikat sepanjang objek ijārah dan masa sewa masih ada menurut *Malikiyah, Syafi'iyah, Hanabilah*. Namun menurut *Hanafiyah* akad tersebut menjadi batal apabila ijārah tersebut untuk dirinya sendiri karena manfaat adalah sesuatu yang tidak dapat diwariskan namun apabila untuk orang lain maka tidak batal.

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

8. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah.*

Mengenai *ijārah* dapat dibatalkan atau tidak para ulama *fiqh* berbeda pendapat mengenai hal ini. Menurut ulama *Hanafiyah* bahwa akad *ijārah* adalah akad yang bersifat mengikat, jadi apabila telah terjadi kesepakatan dan berlangsungnya sewa-menyewa tidak boleh ada pembatalan secara sepihak, namun ulama *Hanafiyah* juga berpendapat bahwa akad tersebut bisa atau boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang melakukan akad seperti contohnya salah satu pihak yang berakad tersebut meninggal dunia, atau hilangnya kecakapan bertindak secara hukum oleh salah satu pihak tersebut.

Selain itu menurut *Jumhur Ulama* berpendapat bahwa akad *ijārah* adalah akad yang bersifat mengikat kedua belah pihak yang melakukan akad. Kecuali apabila terdapat kecacatan dalam barang atau objek ijārah tersebut adalah termasuk kategori benda yang tidak boleh atau dilarang untuk dimanfaatkan. *Jumhur Ulama* juga berpendapat bahwa apabila pihak yang berakad meninggal dunia maka akad *ijārah* masih dapat berlangsung dan diwariskan kepada ahli waris karena termasuk dalam kategori harta yang dapat dipergunakan manfaatnya sampai batas waktu sewa berakhir. Berbeda dengan pendapat ulama *Hanafiyah* yang berpendapat bahwa apabila pihak yang berakad meninggal dunia maka akad *ijārah* tersebut menjadi batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan.

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

Selain akad *ijārah* yang tidak dapat dibatalkan tanpa adanya uzur karena bersifat mengikat akad *ijārah* juga dapat berakhir apabila terdapat hal-hal sebagai berikut:

1. Objek dari *ijārah* tersebut hilang atau musnah. Contohnya adalah hancurnya rumah yang disewakan akibat bencana alam, atau mobil yang disewakan tersebut musnah karena terbakar.
2. Habisnya masa waktu *ijārah* atau telah tercapainya waktu yang telah disepakati dalam akad *ijārah*. Apabila masa waktu *ijārah* telah habis, maka penyewa harus segera mengembalikan barang yang disewanya seperti contohnya mobil yang harus dikembalikan, rumah yang harus diserahkan kembali kepada pemiliknya. Apabila yang disewa tersebut merupakan jasa seseorang maka penyewa tersebut harus segera memberi upah kepada orang orang tersebut.
3. Salah satu orang yang berakad tersebut meninggal dunia dan telah disepakati apabila salah seorang diantara mereka meninggal dunia maka berakhirlah akad tersebut.
4. Terdapatnya uzur lain dari salah satu pihak seperti contohnya mobil yang disewakan tersebut disita oleh negara karena merupakan mobil curian, atau rumah yang disewakan disita oleh bank karena pemilik rumah tersebut memiliki hutang kepada bank dan tidak bisa membayarnya. [37]

[37] Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 283.

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

B. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 adalah peraturan daerah yang menetapkan tentang retribusi pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 poin 6 "pemakaman adalah serangkaian kegiatan yang meliputi kegiatan administrasi pemakaman, pengaturan lokasi makam, pengkoordinasian dan pemberian bimbingan atau petunjuk serta pengawasan terhadap pelaksanaan pemakaman." Pada poin 8 pasal tersebut juga menjelaskan mengenai pengertian dari sewa tempat pemakaman, menurut peraturan daerah tersebut "Sewa tempat pemakaman adalah penggunaan tanah makam milik atau yang dikelola oleh Pemerintah Daerah selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pemakaman mayat." TPU Keputih termasuk dalam kategori makam baru yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya sebagaimana dijelaskan pada pasal tersebut poin 10 yang berarti segala yang berkaitan dengan praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih harus tunduk dan patuh kepada Peraturan Daerah Kota Surabaya.

Membahas tentang sewa tempat pemakaman tentu terdapat biaya atau tarif yang harus dibayarkan apabila ingin memakamkan di pemakaman yang dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya. Biaya atau tarif tersebut dalam peraturan ini disebut dengan retribusi sebagaimana dalam pasal 1 poin 17 yang menjelaskan bahwa "Retribusi pelayanan dan pengabuan mayat adalah

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

pungutan daerah sebagai pembayaran atas pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat."

Tarif dan besarnya retribusi juga telah ditentukan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 yang membahas tentang struktur dan besarnya tarif retribusi, yakni terdapat pada pasal 8 yang berbunyi:

(1) "Struktur dan besarnya tarif retribusi pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat ditetapkan sebagai berikut:
   a. Pelayanan penguburan/pemakaman termasuk penggalian dan pengurukan dikenakan retribusi sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah);
   b. Sewa tempat pemakaman:
      1. Sewa tempat pemakaman dengan cara pemakaman tunggal/tumpangan di lokasi makam lama, untuk setiap makam dikenakan retribusi sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah);
      2. Sewa tempat pemakaman dengan cara pemakaman tunggal/tumpangan di lokasi makam baru untuk setiap makam dikenakan retribusi sebesar Rp. 170.000,00 (seratus tujuh puluh ribu rupiah) setiap 3 (tiga) tahun.
   c. Pelayanan pengabuan mayat untuk setiap mayat ditetapkan sebagai berikut:
      1. Peti mati model partikel dikenakan retribusi sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
      2. Peti mati dari kayu dengan tebal 2 cm (dua centimeter) dikenakan retribusi sebesar Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
      3. Peti mati dari kayu dengan tebal 3 cm (tiga centimeter) sampai dengan 5 cm (lima centimeter) dikenakan retribusi sebesar Rp. 1.750.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
      4. Peti mati dari kayu dengan tebal 6 cm (enam centimeter) atau lebih dikenakan retribusi sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah).
   d. Sewa tempat/fasilitas perawatan, termasuk kegiatan perawatan mayat, penyiapan dan pelaksanaan upacara untuk setiap mayat dikenakan retribusi sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk digunakan paling lama 3 (tiga) hari, apabila melebihi waktu tersebut dikenakan tambahan retribusi sebesar Rp. 60.000,00 (enam

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

puluh ribu rupiah) per hari dan kelebihannya paling lama 4 (empat) hari."[38]

[38] Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat

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

BAB III

PRAKTIK SEWA TEMPAT PEMAKAMAN DI TPU KEPUTIH SURABAYA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Profil Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau

   Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau sebagai pengelola Tempat Pemakaman Umum di Kota Surabaya termasuk TPU Keputih melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Makam merupakan organisasi perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintah daerah di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang khususnya tentang persampahan dan urusan air limbah yang sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Walikota Nomor 50 Tahun 2016.

   Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau memiliki fungsi dan tugas sebagai berikut:

   a. Fungsi

      Membantu walikota dalam melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah dan tugas pembantuan.

   b. Tugas

      1. Perumusan kebijakan sesuai dengan lingkup tugasnya;
      2. Pelaksanaan kebijakan sesuai dengan lingkup tugasnya;
      3. Pelaksanaan evaluasi dna pelaporan sesuai dengan lingkup tugasnya;

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

4. Pelaksanaan administrasi Dinas sesuai dengan lingkup tugasnya; dan
5. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota terkait dengan tugas dan fungsinya.

Cabang makam yang dikeola oleh Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya:

Tabel 1 Cabang Makam yang Dikelola Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya

No	Cabang Makam	Luas Area (Ha)
	Makam Lama	
1.	Makam Islam Kalianak	7
2.	Makam Islam Karang Tembok	8,5
3.	Makam Islam Tembok Gede	14
4.	Makam Islam Ngagel Rejo	6
5.	Makam Umum Kapas Krampung	9
6.	Makam Umum Wonokusumo Kidul	7,1
7.	Makam Islam Asem Jajar	2,8
8.	Makam Umum Putat Gede	14
9.	Makam Belanda Peneleh	4,5
10.	Makam Kristen Kembang Kuning	36,7
11.	Makam Tionghoa Simo Kwagean	14
	Makam Baru	
12.	Tempat Pemakaman Umum Keputih	39,823
13.	Tempat Pemakaman Umum Babat Jerawat	9,326

Sebagaimana dapat kita lihat tabel diatas, TPU Keputih adalah termasuk dalam kategori makam baru yang dikeolola oleh Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya selain TPU Babat Jerawat dan TPU Keputih adalah makam yang terluas yang dikeola oleh

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

Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya dengan luas 39.823 Hektar.

2. Profil TPU Keputih

a. Gambaran TPU Keputih

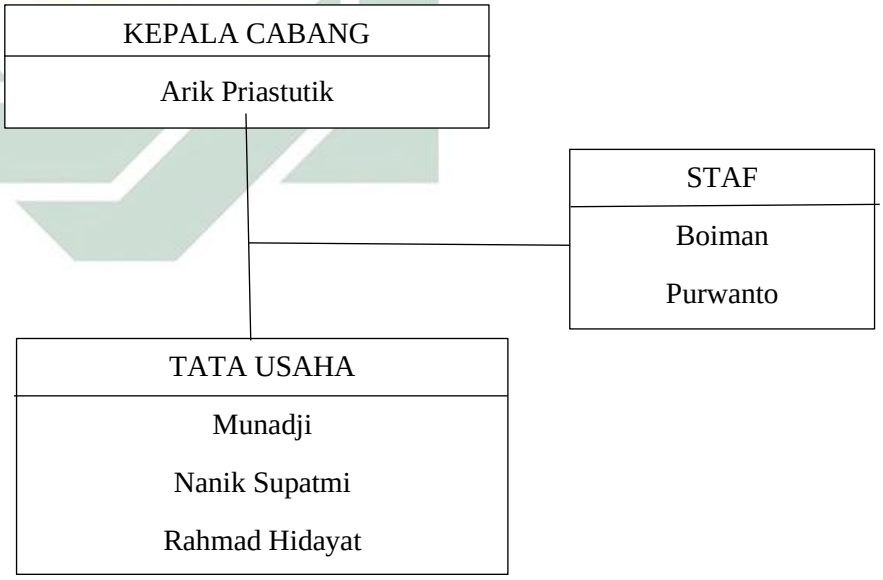
TPU Keputih merupakan salah satu Tempat Pemakaman Umum yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya melalu Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau ini terletak di Jalan Medokan Keputih Kelurahan Medokan Semampir Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya. TPU Keputih didirikan pada tahun 2003 dan termasuk dalam kategori pemakaman baru di Kota Surabaya, serta menjadi tempat pemakaman umum terluas di Kota Surabaya dengan luas sebesar 39,823 Ha.

Terdapat sebuah perbedaan antara makam di TPU Keputih dengan makam umum lainnya di Surabaya yaitu kebanyakan makam di TPU Keputih menggunakan rumput jepang dan tidak ada yang dikijing. Ibu Arik Priastutik selaku Kepala Cabang TPU Keputih mengatakan alasan semua makam di TPU Keputih menggunakan rumput jepang serta tidak dikijing adalah karena Peraturan Daerah yang baru menyebutkan tidak boleh ada bangunan dalam makam umum. Karena TPU Keputih termasuk dalam golongan makam baru di Surabaya, maka peraturan tersebut baru bisa diterapkan di TPU Keputih.

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

Selain pemakaman yang terlihat rapi dan indah karena semua makamnya menggunakan rumput jepang, letak dan pembagian makam di TPU Keputih juga dibedakan berdasarkan agama. Seperti contohnya makam Muslim berada di Blok AI, AII, B, C, D, E, F, dan G, makam Hindu berada di Blok BI, makam Budha berada di Blok A III, sedangkan makam Kristen berada di Blok A Kristen, AI Kristen, K, L, M, N, O, P, Q, R, S dan U TPU Keputih. Alasan pembagian letak makam berdasarkan agama ini adalah karena setiap agama memiliki proses dan tata cara pemakaman yang berbeda beda serta dengan tujuan supaya proses pemakaman tetap berjalan dengan benar sesuai dengan kaidah masing-masing agama.

b. Struktur Organisasi TPU Keputih



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

PETUGAS LAPANGAN
Choiruman
Ali Syamsudin
Moch Riduwan
Mat Sapuan
Muh Saiful A
Solikin
Moch Syaiful
Ashad
Arianto
Mohammad Sholeh
Rahmat Hidayatulloh
Zulvan Ardian Praseto
Ainul Yaqin
Yanuar Febri S
Slamet Mariyono
Sumanto
Heru Siswanto
Agus Rachmad
Rizal Ibnu Azis
Chusnul Yazid
Kusnadi
Moch Chusaini
Siswandi
Moch Safak

LINMAS
Akbar Maulana
Muhammad Sugeng
Prayoga Dwi

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

Abu Asan
Irfan Hermanto
Rizky Putra Prawira
Agus Sulistiyono
Ari Mariono
Yusuf Boby A
Fanditia Rachman
Kacung Siswanto

B. Praktik Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya

Untuk dapat menyewa tempat pemakaman di TPU Keputih harus memenuhi berbagai persyaratan, sebagaimana menurut bapak Aswin Agung selaku kepala UPTD Pemakaman Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya mengatakan bahwa syarat utamanya adalah warga Kota Surabaya, apabila mayit bukan merupakan warga Kota Surabaya maka tidak bisa dimakamkan di TPU keputih. Kecuali mayit tersebut memiliki ahli waris yang merupakan warga kota Surabaya maka masih diperbolehkan. Misalnya si A yang merupakan warga Lamongan meninggal memiliki istri yang merupakan warga Surabaya. Maka si A masih diperbolehkan untuk dimakamkan di TPU Keputih.[39]

Selain syarat warga kota Surabaya terdapat juga persyaratan lain yaitu menyiapkan beberapa dokumen yaitu fotocopy surat

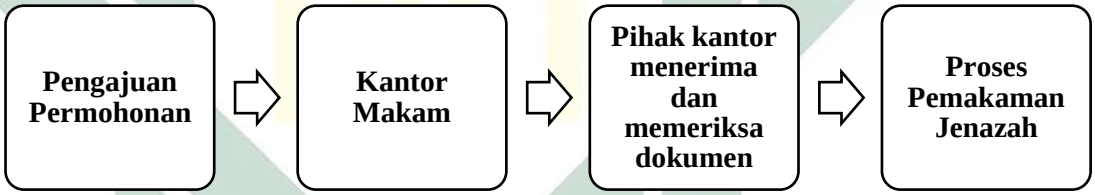
[39] Aswin Agung, *Wawancara*, Surabaya, 19 November 2020.

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

keterangan/pemeriksaan kematian dari dokter/rumah sakit, surat pengantar dari RT/RW tentang kematian/pemakaman, fotocopy KTP dan KK almarhum/ almarhumah, serta fotocopi KTP dan KK ahliwaris/ keluarga/ pemohon/ pelapor/ penanggung jawab.

Setelah menyiapkan dokumen, kemudian alur pengurusan pemakaman yaitu mengajukan permohonan dan membawa dokumen tersebut ke kantor makam keputih kemudian oleh pihak kantor dokumen tersebut akan diperiksa, setelah diperiksa barulah proses pemakaman jenazah dapat dilakukan.

Berikut ini adalah alur pengurusan pemakaman jenazah:



Kemudian setelah proses pemakaman selesai pihak penyewa/ahli waris dikenakan retribusi sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 2 Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi Pemakaman di Kota Surabaya

No	Keterangan	Besar Retribusi
1.	Pelayanan penguburan/pemakaman termasuk dengan penggalian dan pengerukan	Rp. 100.000,00
2.	Sewa Tempat Pemakaman: - **Makam Lama** (terdiri dari Makam Islam Kalianak, Makam Islam Karang Tembok, Makam Islam Tembok Gede, Makam Islam Ngagel Rejo, Makam Umum Kapas Krampung, Makam Umum Wonokusumo	Rp. 100.000,00

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

	Kidul, Makam Islam Asem Jajar, Makam Umum Putat Gede, Majam Belanda Peneleh, Makam Kristen Kembang Kuning, Makam Tionghoa Simo Kwagean) - **Makam Baru** (terdiri dari Tempat Pemakaman Umum Keputih dan Tempat Pemakaman Umum Babat Jerawat)	Rp. 170.000,00/ 3 Tahun
3.	Pelayanan pengabuan mayat untuk setiap mayat: - Peti mati model partikel - Peti mati dari kayu dengan tebal 2 cm - Peti mati dari kayu dengan tebal 3 sampai dengan 5 cm - Peti mati dari kayu dengan tebal 6 cm atau lebih	 Rp. 500.000,00 Rp. 1.250.000,00 Rp. 1.750.000,00 Rp. 3.000.000,00
4.	Sewa tempat/fasilitas perawatan, termasuk kegiatan perawatan mayat, penyiapan dan pelaksanaan upacara untuk setiap mayat	Rp. 300.000,00/ 3 hari apabila lebih dari 3 hari dikenakan tambahan retribusi sebesar Rp.60.000,00/hari paling lama 4 hari

Namun retribusi tersebut diatas tidak termasuk dengan penyediaan batu nisan, papan welangat, bangunan makam/kijingan atau penanaman rumput jepang untuk makam. Sebagai informasi bahwa semua makam di TPU Keputih tidak ada yang dikijing sebagaimana menurut Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2003 tentang Pengelolaan Tempat Pemakaman dan Penyelenggaraan Pemakaman Jenazah pasal 19 poin c yang menyebutkan bahwa setiap orang dilarang mendirikan, memasang, menempatkan, menggantungkan benda apapun di atas atau di dalam petak tanah makam sehingga dapat memisahkan makam yang satu dengan yang lainnya. Karena TPU Keputih Surabaya termasuk dalam kategori makam

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

baru di Kota Surabaya, maka peraturan daerah tersebut baru dapat diterapkan di TPU Keputih Surabaya.[40]

Karena larangan pengkijingan makam, apabila pihak penyewa tempat pemakaman menginginkan makam keluarga mereka terlihat indah maka terdapat pilihan lain yaitu pemasangan rumput jepang pada makam. Karena pemasangan rumput jepang tidak termasuk dalam retribusi maka pihak penyewa harus mengeluarkan uang kembali untuk pemasangan rumput jepang dan batu nisan. Sebagaimana diungkapkan pihak penyewa tempat pemakaman yang menjadi narasumber peneliti yaitu Ibu Yayuk dan Ibu Ririn. Mereka mengatakan harus membayar lagi apabila ingin memasang rumput jepang dan batu nisan di makam keluarga mereka.

Hal tersebut dibenarkan oleh ibu Arik selaku Kepala Cabang TPU Keputih ketika diwawancara oleh peneliti, ibu Arik mengatakan bahwa pihak TPU Keputih tidak menyediakan fasilitas pemasangan rumput jepang maupun batu nisan untuk memperindah makam, pihak penyewa tempat pemakaman yang melakukan sendiri pemasangan rumput jepang dan batu nisan dengan menggunakan jasa pemasangan rumput jepang dan batu nisan dari pihak luar.[41]

Tidak hanya itu, pihak penyewa juga membayar biaya perawatan makam setiap bulannya yaitu sebesar Rp.100.000,00/bulan (seratus ribu

---

[40] Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2003 tentang Pengelolaan Tempat Pemakaman dan Penyelenggaraan Pemakaman Jenazah, pasal 19.
[41] Arik Priastutik, *Wawancara*, Surabaya, 07 Januari 2021.

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

rupiah per bulan) yang dimana dalam peraturan daerah tentang struktur dan tarif retribusi tersebut tidak disebutkan. Ibu Arik saat diwawancara oleh peneliti mengatakan bahwa pihak TPU Keputih tidak menarik biaya perawatan tersebut kepada pihak penyewa, melainkan ada paguyuban sendiri yang anggotanya terdiri dari warga sekitar makam TPU Keputih yaitu warga Medokan Semampir dan warga Keputih Tegal.

Paguyuban tersebut menawarkan jasa perawatan makam kepada pihak penyewa seperti pemotongan rumput, penyiraman, dan lain-lain. Oleh karenanya sebagai ganti dari jasa tersebut Paguyuban menarik biaya ganti jasa perawatan makam sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) per bulan. Namun ibu Arik juga mengatakan bahwa hal tersebut tidak diwajibkan, pihak penyewa makam bisa menggunakan jasa tersebut bisa juga tidak menggunakan, yang wajib hanyalah biaya sewa tempat pemakaman yang setiap 3 tahun sekali yaitu sebesar Rp.170.000,00 (seratus tujuh puluh ribu rupiah).

Jadi sebagaimana yang diungkapkan oleh ibu Arik apabila pihak penyewa tempat pemakaman menggunakan jasa perawatan makam yang ditawarkan oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih Surabaya dengan membayar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per bulannya pihak TPU Keputih tidak ikut campur karena hal tersebut menjadi urusan pribadi antara pihak penyewa tempat pemakaman dengan penyedia jasa perawatan makam yaitu paguyuban warga sekitar TPU Keputih Surabaya.

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

Sayangnya saat peneliti melakukan wawancara kepada pihak penyewa tempat pemakaman yaitu ibu Yayuk dan Ibu Ririn, baik ibu Yayuk dan ibu Ririn mengaku tidak tahu bahwa petugas yang memberikan jasa perawatan makam bukan merupakan karyawan dari TPU Keputih sendiri melainkan paguyuban dari warga setempat yang tinggal di daerah TPU Keputih.

Penyewa tempat pemakaman tidak mengetahui secara jelas identitas orang yang menawarkan perawatan makam kepada makam keluarga mereka. Penyewa menganggap mungkin pihak penyedia jasa perawatan makam tersebut telah bekerja sama dengan TPU keputih karena mereka melakukan transaksi di makam tersebut serta jika melihat makam-makam lainnya yang terawat dan terlihat indah juga termasuk salah satu pertimbangan pihak penyewa tempat pemakaman akhirnya memutuskan untuk menggunakan fasilitas tersebut meskipun tidak diwajibkan dan tanpa mengetahui secara jelas identitas perawat makam tersebut karena pada faktanya paguyuban tersebut tidak bekerja sama dengan TPU Keputih Surabaya.

Meski mengetahui bahwa fasilitas perawatan makam yang ditawarkan oleh Paguyuban tidak bersifat wajib, namun ibu Yayuk dan ibu Ririn selaku pihak dari penyewa tetap menggunakan fasilitas tersebut. Berdasarkan pengalaman pribadi saat ibu Yayuk memutuskan untuk tidak menggunakan fasilitas perawatan makam selang beberapa bulan makam orang tua ibu Yayuk ambles. Tidak ada satu pihak pun memberi tahu kalau

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

makam orang tua ibu Yayuk ambles. Sampai pihak keluarga yang tahu sendiri saat pergi ziarah. Sejak saat itu ibu Yayuk memutuskan untuk menggunakan fasilitas perawatan makam yang ditawarkan oleh Paguyuban kembali.[42]

Berbeda dengan ibu Yayuk, alasan ibu Ririn tetap menggunakan fasilitas perawatan makam adalah karena rata-rata makam di TPU Keputih memang bagus dan terawat. Ibu Ririn tidak tega apabila makam suami terlihat jelek dibandingkan dengan makam lainnya. Oleh karena itu ibu Ririn tetap memutuskan untuk menggunakan fasilitas perawatan makam meskipun biaya yang dikeluarkan cukup mahal yaitu Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) per bulannya. Mengingat sekarang ibu Ririn adalah seorang *single paren*t yang bekerja sendiri untuk menghidupi anak-anaknya.[43]

Namun tidak dapat dipungkiri bahwa ibu Yayuk dan ibu Ririn selaku pihak penyewa tempat pemakaman merasa takut jika suatu saat terjadi wanprestasi antara mereka dengan perawat tempat pemakaman. Karena transaksi antara mereka dan perawat tempat pemakaman tersebut hanya bersifat personal dan status dari paguyuban warga sekitar TPU Keputih itu sendiri masih belum diakui oleh pihak TPU Keputih secara resmi.

Pihak penyewa tempat pemakaman juga mengatakan kepada peneliti saat dilakukan wawancara yaitu kelemahan saat melakukan

[42] Yayuk, *Wawancara*, Surabaya, 10 November 2020.
[43] Ririn Ester Rianah, *Wawancara*, Surabaya, 10 November 2020.

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

pembayaran atau transaksi antara pihak penyewa tempat pemakaman dengen penyedia jasa perawatan makam yaitu paguyuban warga sekitar TPU keputih adalah tidak diberikannya bukti transaksi berupa kwitansi ataupun karcis kepada pihak penyewa tempat pemakan saat melakukan pembayaran. Pihak penyewa tempat pemakaman hanya mengandalkan kepercayaan saja kepada penyedia jasa perawatan makam saat melakukan transaksi.

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

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7 TAHUN 2012 TERHADAP SEWA TEMPAT PEMAKAMAN DI TPU KEPUTIH SURABAYA

A. Analisis Praktik Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya

Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya adalah transaksi sewa lahan pemakaman antara dua pihak dimana pihak ahli waris sebagai penyewa tempat pemakaman dan TPU Keputih sebagai pemilik lahan. Berdasarkan data yang diperoleh dan hasil wawancara dari berbagai pihak yang terkait, peneliti dapat menganalisis bahwa praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya sudah benar dan sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Dari mulai prosedur pemakaman, larangan untuk memakai kijing atau bangunan pada makam, sampai penerapan retribusi juga sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya.

Namun terdapat keluhan dari pihak penyewa tempat pemakaman yang merasa keberatan dengan adanya biaya perawatan makam. Perawatan makam yang dimaksud adalah jasa perawatan makam yang ditawarkan oleh Paguyuban warga sekitar TPU Keputih. Pihak penyewa tempat pemakaman merasa keberatan dengan biaya tersebut karena jumlah yang pihak penyewa tempat pemakaman bayarkan untuk perawatan makam cukup besar, bahkan lebih besar dari sewa tempat pemakaman yang jumlahnya Rp 170.000,00 (seratus

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

tujuh puluh ribu rupiah) per 3 (tiga) tahun sedangkan biaya perawatan makam sendiri Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) per 1 (satu) bulan.

Menanggapi hal tersebut bapak Aswin selaku kepala UPTD Makam Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Surabaya mengatakan bahwa pihak TPU Keputih sendiri mempunyai kewajiban untuk membersihkan dan merawat makam, bahkan apabila ada rumput-rumput yang sudah panjang, banyak sampah, dan daun kering yang jatuh di sekitar makam pihaknya akan menegur TPU Keputih agar segera dipotong dan dibersihkan.[44]

Ibu Arik selaku Kepala Cabang TPU Keputih membenarkan pernyataan bapak Aswin bahwa pihak TPU Keputih sebenarnya melakukan pembersihan dan perawatan makam, hanya saja bersifat giliran dan menyeluruh. Tidak hanya fokus terhadap satu makam saja. Apabila pihak penyewa membayar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) per bulan untuk membayar perawatan makam yang ditawarkan oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih maka itu urusan pribadi ahli waris dan penyedia jasa yaitu paguyuban warga sekitar makam itu sendiri bukan TPU Keputih.[45]

Jadi perawatan makam yang ditawarkan oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih Surabaya kepada pihak penyewa tempat pemakaman itu sifatnya tidak wajib, pihak penyewa tempat pemakaman dapat mengguna jasa tersebut dan dapat juga tidak menggunakan jasa tersebut, tidak ada paksaan pihak

[44] Aswin Agung, *Wawancara*, Surabaya, 19 November 2020.
[45] Arik Priastutik, *Wawancara*, Surabaya, 07 Januari 2021.

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

penyewa harus menggunakan jasa paguyuban warga seiktar TPU Keputih tersebut dalam hal merawat makam.

Namun meski mengetahui bahwa biaya perawatan makam tersebut bersifat tidak wajib dan yang menawarkan adalah bukan pihak TPU Keputih sendiri melainkan pihak luar yaitu paguyuban warga sekitar TPU Keputih yaitu warga Medokan Semampir dan Keputih Tegal pihak penyewa tempat pemakaman tetap menggunakan jasa perawatan makam tersebut.

Pihak penyewa tempat pemakaman tetap menggunakan jasa perawatan makam dikarenakan tidak tega apabila makam keluarga mereka terlihat kurang bagus dibanding makam lainnya dan terlihat tidak terawat karena jika mengandalkan perawatan makam dari TPU Keputih sendiri pihak penyewa tempat pemakaman merasa makam keluarga mereka hanya dirawat seadanya. Tidak seperti perawatan yang dilakukan oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih yang dirawat khusus karena hanya fokus untuk merawat makam keluarga penyewa tempat pemakaman tersebut.

Dari analisis tersebut dapat kita simpulkan bahwa praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih sudah berjalan dengan baik, namun pihak penyewa merasa keberatan dengan adanya biaya perawatan makam yang ditawarkan oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih karena mematok tarif yang cukup tinggi.

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

B. Analisis Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya

1. Analisis Hukum Islam terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya

Dalam Hukum Islam, sewa tempat pemakaman termasuk dalam akad *Ijārah*, yang objeknya adalah benda yaitu tanah. *Ijārah* sendiri adalah pengambilan manfaat dari sesuatu yang diperbolehkan dalam agama baik itu berupa benda maupun tenaga atau jasa dalam waktu tertentu disertai dengan imbalan. Apabila yang dimanfaatkan itu berupa benda maka imbalannya berupa pembayaran sewa apabila yang dimanfaatkan itu berupa tenaga atau jasa maka imbalannya berupa upah.

Pada dasarnya hukum melakukan *Ijārah* adalah boleh sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an surat Ath-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـــٰٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا۟ بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِن تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُۥٓ أُخْرَىٰ

"Jika mereka telah menyusukan anakmu, hendaklah kamu memberi upahnya (gajinya). Dan bermufakatlah sesama kamu dengan baik, jika kamu dalam kesulitan, maka nanti perempuan lain boleh menyusukannya."

Ayat diatas menjelaskan bahwa apabila jika anaknya telah disusukan oleh orang lain, maka orangtua dari anak tersebut harus memberikan upah kepada orang yang telah menyusukan itu. Dari situlah

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

kita dapat mengetahui bahwa sewa menyewa itu diperbolahkan dalam islam selama terdapat imbalan tertentu atas manfaat yang telah diterima.

Namun *ijārah* baru bisa dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan dan disepakati. Karena rukun dan syarat merupakan sesuatu yang harus ada dalam sebuah akad atau transaksi, rukun ijārah yang harus dipenuhi diantaranya adalah:

Pertama, orang yang berakad (*aqid*) yaitu *mu'jir* dan *musta'jir. Mu'jir* adalah orang yang menyewakan atau menyediakan barang atau jasa. Sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menyewa. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah memenuhi rukun yang pertama, yaitu pihak TPU Keputih selaku *mu'jir* dan Penyewa tempat pemakaman selaku *musta'jir.*

Kedua, objek dari *ijārah (ma'qud 'alaihi)* yaitu barang atau jasa yang dapat diambil manfaatnya serta dapat diserahterimakan. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah memenuhi rukun kedua, yaitu Tanah Pemakaman sebagai *ma'qud alaihi*.

Ketiga, upah *(ujrah*) yaitu *mu'jir* selaku pihak yang menyewakan menerima imbalan dari *musta'jir* pihak penyewa. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah memenuhi rukun *ujrah,* yaitu pihak penyewa tempat pemakaman membayar retribusi sewa tempat pemakaman setiap 3 tahun sekali.

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

Keempat, ijab dan kabul (*sighat*). Ijab adalah pernyataan persetujuan dari pihak yang menyewakan atau yang menerima upah, sedangkan kabul adalah pernyataan persetujuan dari pihak penyewa atau pemberi upah terhadap sewa menyewa tersebut. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah memenuhi rukun *sighat*, yaitu kesepakatan yang diberikan oleh pihak penyewa tempat pemakaman.

Kelima, manfaat dari suatu barang atau jasa yang disewakan harus jelas. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah memenuhi rukun yang kelima, yaitu manfaat dari sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini adalah bisa memakamkan seseorang yang kita kasihi dengan pelayanan dan fasilitas yang baik.

Setelah rukun terdapat pula syarat yang harus dipenuhi oleh '*aqid* yaitu *mu'jir* atau orang yang menyewakan barang dan *musta'jir* atau orang yang menyewa barang supaya sahnya akad *ijārah* yaitu:

1) *ijārah* yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus berdasarkan suka sama suka. Artinya dalam perjanjian sewa-menyewa harus atas kerelaan sendiri tanpa ada unsur pemaksaan. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini tidak terdapat unsur keterpaksaan dari pihak penyewa dalam hal sewa tempat pemakaman.
2) Segala yang berkaitan dengan objek *ijārah* harus jelas dan transparan. Objek *ijārah* haruslah jelas, baik dari jenisnya, sifatnya, maupun kadarnya. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini

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

objek *ijārah* berupa tanah pemakaman sudah jelas dan memenuhi persyaratan. Sedangkan transparan adalah tidak boleh ada yang boleh disembunyikan mengenai kondisi dari objek *ijārah* selain itu tata cara pembayaran juga harus jelas. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah memenuhi syarat tersebut.

3) Objek *ijārah* harus dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita, dan syara'. Jadi objek *ijārah* harus lengkap dan utuh apabila tidak lengkap atau untuh maka manfaat dari objek *ijārah* tersebut harus jelas kegunaannya, apabila kegunaan dari objek *ijārah* masih belum jelas maka transaksi sewa menyewa tersebut tidak sah. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini objek dari *ijārah* yaitu tanah pemakaman sudah jelas dan utuh sesuai dengan ketentuan baik menurut syariat maupun menurut peraturan daerah.
4) Objek dari *ijārah* harus dapat diserahkan dan mempunyai manfaat. Objek *ijārah* haruslah terdapat wujudnya dan harus memiliki manfaat. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah memenuhi persyaratan. Wujud dari objek *ijārah* berupa tanah pemakaman dan manfaatmya adalah sebagai tempat peristirahan terakhir bagi orang yang telah meninggal.
5) Tujuan *ijārah* harus jelas dan tidak melanggar syariat islam. Apabila sewa-menyewa ditujukan untuk hal yang dilarang maka sewa tersebut tidak sah karena sesuatu yang dilarang adalah wajib untuk

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

ditinggalkan. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini tujuan *ijārah* sudah jelas dan tidak dilarang dalam syariat bahkan sangat dianjurkan karena apabila ada seseorang yang telah meninggal harus segera di makamkan.

Adapun syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijārah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1) Untuk menyelesaikan atau melakukan akad *ijārah*, pihak-pihak yang bersangkutan harus sudah cakap hukum. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini sudah memenuhi syarat tersebut, kedua belah pihak dimana pihak penyewa tempat pemakaman dan pihak yang menyewakan yaitu TPU Keputih keduanya sudah cakap hukum.
2) Akad *ijārah* dapat dilakukan dengan jarak dekat/ tatap muka maupun jarak jauh/online. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini akad yang dilakukan adalah akad dengan jarak dekat/ tatap muka.
3) Pihak yang menyewakan haruslah pemilik benda tersebut dan wakil atau pengampu yang telah diberi amanat oleh pemilik beda. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini pemilik benda adalah Pemerintah Kota Surabaya yang dengan ini memberi amanat kepada TPU Keputih Surabaya untuk mengelola makam yang ada di

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

Keputih dan diawasi oleh Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya,

4) Penggunaan objek *ijārah* harus dijelaskan dalam akad. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini penggunaan objek *ijārah* sudah jelas yaitu sebagai tempat pemakaman bagi keluarga pihak penyewa tempat pemakaman yang telah meninggal dunia.
5) Jika penggunaan objek *ijārah* tidak dijelaskan secara pasti ketika akad, maka penggunaan objek *ijārah* haruslah digunakan berdasarkan aturan umum ataupun kebiasaan masyarakat setempat. Sebagaimana telah dijelaskan pada poin ke-4 (empat) penggunaan objek *ijārah* sudah jelas yaitu sebagai tempat pemakaman bagi keluarga pihak penyewa tempat pemakaman yang telah meninggal dunia.
6) Harga *ijārah* yang wajar/ *ujrah al-mitsl*i yaitu harga *ijārah* yang nominalnya ditentukan oleh pihak yang telah berpengalaman dan jujur. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya harga sewa telah ditentukan, ditetapkan dan disahkan oleh pihak yang jujur dan berpengalaman dicantumkan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 7 Tahun 2012 pasal 8 mengenai struktur dan besarnya tarif retribusi.
7) Jika salah satu rukun dan syarat *ijārah* tersebut tidak ada atau tidak terpenuhi, maka akad *ijārah* bisa dikatakan batal. Dalam praktik sewa

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

tempat pemakaman di TPU Keputih semua rukun dan syaratnya telah terpenuhi.

8) Apabila akad *ijārah* batal, maka uang pembayaran/upah tidak harus dibayarkan. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini praktik sewa-menyewa tetap berlangsung dan penyewa tetap membayarkan upah sebagaimana mestinya.

Berdasarkan analisis yang telah dipaparkan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwasannya praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih ini adalah sah. Karena semua rukun dan syarat *ija>rah* tersebut telah terpenuhi, meskipun pihak penyewa tempat pemakaman harus membayarkan biaya kembali kepada pihak luar penyedia jasa perawatan makam yaitu paguyuban warga sekitar TPU Keputih dalam hal perawatan makam karena pada hakikatnya biaya tersebut adalah tidak wajib dalam arti lain adalah tidak adanya paksaan pihak penyewa tempat pemakaman harus menggunakan jasa tersebut.

2. Analisis Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya

Ketika kita melakukan transaksi sewa menyewa atau dalam hukum islam disebut *akad ijārah*, tentu ada upah atau biaya sewa yang telah disepakati untuk mengganti pengambilan manfaat atas suatu barang atau jasa yang telah digunakan. Begitu pula dalam sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya. Karena TPU Keputih adalah pemakaman yang

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

dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya maka biaya sewa tersebut telah diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat.

Dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat terdapat peraturan mengenai struktur dan besarnya tarif retribusi yang dijelaskan dalam pasal 8 yang berbunyi:

1. "Struktur dan besarnya tarif retribusi pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat ditetapkan sebagai berikut:
   a. Pelayanan penguburan/pemakaman termasuk penggalian dan pengurukan dikenakan retribusi sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah);
   b. Sewa tempat pemakaman;
      1. Sewa tempat pemakaman dengan cara pemakaman tunggal/tumpangan di lokasi makam lama, untuk setiap makam dikenakan retribusi sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah);
      2. Sewa tempat pemakaman dengan cara pemakaman tunggal/tumpangan di lokasi makam baru untuk setiap makam dikenakan retribusi sebesar Rp. 170.000,00 (seratus tujuh puluh ribu rupiah) setiap 3 (tiga) tahun.
   c. Pelayanan pengabuan mayat untuk setiap mayat ditetapkan sebagai berikut:
      1. Peti mati model partikel dikenakan retribusi sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
      2. Peti mati dari kayu dengan tebal 2 cm (dua centimeter) dikenakan retribusi sebesar Rp. 1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
      3. Peti mati dari kayu dengan tebal 3 cm (tiga centimeter) sampai dengan 5 cm (lima centimeter) dikenakan retribusi sebesar Rp. 1750.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
      4. Peti mati dari kayu dengan tebal 6 cm (enam centimeter) atau lebih dikenakan retribusi sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah).

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

d. Sewa tempat/fasilitas perawatan, termasuk kegiatan perawatan mayat, penyiapan dan pelaksanaan upacara untuk setiap mayat dikenakan retribusi sebesar Rp. 300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) untuk digunakan paling lama 3 (tiga) hari, apabila melebihi waktu tersebut dikenakan tambahan retribusi sebesar Rp. 60.000,00 (enam puluh ribu rupiah) per hari dan kelebihannya paling lama 4 (empat) hari.[46]"

Besarnya retribusi makam harusnya sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 pasal 8 tersebut diatas. Namun praktik sewa tempat pemakaman yang ada di TPU Keputih Surabaya nyatanya belum sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012. Terdapat biaya perawatan makam yang dimana biaya tersebut tidak tercantum dalam peraturan daerah tersebut membuat pihak penyewa tempat pemakaman merasa dirugikan karena harus membayar uang lebih apabila ingin mendapatkan fasilitas tersebut terlebih lagi setelah mengetahui yang menawarkan ternyata bukan pihak TPU Keputih melainkan paguyuban warga sekitar TPU Keputih, pihak penyewa menanyakan tentang jaminan dan kepastian kepada paguyuban tersebut mengenai perawatan makam keluarga mereka apakah betul-betul dirawat atau hanya ingin meminta uang saja kepada pihak penyewa makam.

Karena sebagaimana menurut bapak Aswin selaku Kepala UPTD Makam Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau mengatakan bahwa

[46] Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat, pasal 8.

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

sebenarnya pihak TPU Keputih sendiri melakukan perawatan terhadap makam karena sewaktu-waktu Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya selaku pengelola makam melakukan pengontrolan terhadap makam umum di Surabaya dan melakukan peneguran terhadap kantor makam apabila menemukan makam-makam yang tidak terawat dan kotor karena banyak rumput kering yang jatuh.

Pernyataan tersebut dibenarkan oleh ibu Arik selaku Kepala Cabang TPU Keputih bahwa TPU Keputih juga melakukan perawatan terhadap makam-makam yang ada di TPU Keputih, namun sistem perawatannya bergantian antar blok tidak fokus pada satu makam saja, dan ketika peneliti menanyakan biaya perawatan yang ditarik oleh pihak paguyuban terhadap pihak penyewa ibu Arik mengatakan bahwa itu urusan ahli waris dan pihak penyewa sendiri. Pihak TPU Keputih tidak ikut campur.

Jadi, dari analisis diatas dapat disimpulkan bahwasannya belum berjalannya dengan baik Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 mengenai praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya. Terdapatnya biaya perawatan makam yang dimana tidak disebutkan dalam Peraturan Daerah tersebut dan dilakukan oleh pihak luar yaitu paguyuban warga sekitar TPU Keputih membuat penyewa tempat pemakaman merasa dirugikan apalagi ketika mengetahui bahwa sebenarnya pihak TPU Keputih sendiri juga melakukan perawatan

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

terhadap makam-makam di TPU Keputih dan mendapatkan pengawasan dari Dinas Kebersihan dan Ruang Terbuka Hijau Kota Surabaya.

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

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah melakukan penjelasan mengenai hasil penelitian yang ada dalam bab-bab sebelumnya dan telah melakukan analisis terhadap permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya terdapat dua pihak yaitu penyewa tempat pemakaman selaku *musta'jir* dan TPU Keputih Surabaya selaku *mu'ajir* yang dimana kegiatan tersebut dalam *muamalah* termasuk dalam akad *ijārah*. Berdasarkan data yang diperoleh dan hasil wawancara dari berbagai pihak yang terkait, peneliti dapat manganalisis bahwa praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya sudah benar dan sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku. Dari mulai prosedur pemakaman, larangan untuk memakai kijing atau bangunan pada makam, sampai penerapan retribusi juga sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya. Namun pihak penyewa tempat pemakaman merasa keberatan dengan biaya perawatan makam yang ditawarkan oleh paguyuban warga sekitar TPU Keputih karena mematok tarif yang cukup tinggi.
2. Menurut hukum islam yaitu sesuai dengan akad *ijārah*, praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih Surabaya ini diperbolehkan dan sah, karena semua rukun dan syarat *ijārah* telah terpenuhi. Sedangkan menurut Peraturan

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

Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 pengimplementasiannya dengan praktik sewa tempat pemakaman di TPU Keputih belum berjalan dengan baik, terdapatnya biaya perawatan makam diluar peraturan daerah tersebut yang ditawarkan oleh paguyuban warga sekitar makam TPU Keputih membuat pihak penyewa tempat pemakaman merasa dirugikan padahal pihak TPU Keputih sendiri juga melakukan perawatan terhadap makam-makam di TPU Keputih hanya saja bedanya jika perawatan yang dilakukan oleh paguyuban hanya fokus terhadap makam tersebut yang tentunya membayar biaya jasa perawatan makam sedangkan perawatan yang dilakukan oleh pihak TPU Keputih bersifat bergantian dan menyeluruh, tidak hanya fokus pada satu makam saja.

B. Saran

Berdasarkan penelitian tentang Analisis Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 terhadap Sewa Tempat Pemakaman di TPU Keputih Surabaya, maka peneliti dapat menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pihak TPU Keputih sebagai pemilik wewenang di Pemakaman TPU Keputih Surabaya dapat mengajukan kerjasama kepada paguyuban warga sekitar makam TPU Keputih yaitu warga Medokan Semampir dan Keputih Tegal dalam hal perawatan makam agar paguyuban tersebut juga secara instansi mendapat pengakuan dari TPU Keputih mengingat selama ini praktik

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

pelayanan jasa perawatan makam tersebut juga berlangsung di TPU Keputih Surabaya.

2. Pihak Pemerintah dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya yang memiliki wewenang atas Makam Umum di Kota Surabaya dapat memasukkan biaya perawatan makam dalam retribusi daerah disahkan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya agar biaya tersebut mendapatkan pengakuan secara hukum dan dapat mempertimbangkan lagi mengenai tarifnya serta mempekerjakan paguyuban warga sekitar TPU Keputih yaitu warga Medokan Semampir dan Keputih Tegal dalam hal perawatan makam karena bagaimanapun selama ini paguyuban tersebut juga ikut andil dalam perawatan makam di TPU Keputih Surabaya dan niat paguyuban tersebut baik yaitu membantu pihak penyewa tempat pemakaman dalam hal perawatan makam selain untuk bertahan hidup karena mayoritas anggota paguyuban tersebut adalah orang yang tidak bekerja.

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

DAFTAR PUSTAKA

Agung, Aswin. *Wawancara.* Surabaya. 19 November 2020.

Dessy A.P. *Mengenal Tanah.* Sukoharjo: CV Graha Printama Selaras. 2019.

Fitrah dan Lutfiyah. *Metodologi Penelitian*. Sukabumi: CV Jejak. 2017.

Ghazaly, Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana. 2010.

Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research, Jilid I.* Yogyakarta: Andi Offset. 2001.

Hasan, M Iqbal. *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2002.

Hidayat, Taufik. *Buku Pintar Investasi Syariah*. Jakarta: Mediakita. 2011.

Idri. *Hadis Ekonomi (Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi).* Jakarta:Pranamedia Grup. 2016.

Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama. Jakarta: Kencana*. 2012.

Mardalis. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara. 1995.

Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum.* Surabaya: Hilal Pustaka. 2013.

Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah.* Depok: Rajagrafindo Persada. 2016.

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

Mustofa, Imron. "Gagasan Islamisasi Ilmu (Studi Tentang Kerangka Metodologi Institute for the Study of Islamic Thought and Civilization (INSISTS))." Disertasi--Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019.

------. "Implementasi Mu'āmalah Māliyah Mazhab Yayasan Nurul Hayat," *At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam dan Muamalah.* Vol. 8, no. 1, 2020.

Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2012.

Nurhayati, Sri. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. 2011.

Parera, J.D. *Teori Semantik*. Jakarta: Erlangga. 2004.

Pasek Diantha, I Made. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum.* Jakarta: Kencana. 2017.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2003 tentang Pengelolaan Tempat Pemakaman dan Penyelenggaraan Pemakaman Jenazah.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat.

Priastutik, Arik. *Wawancara.* Surabaya. 07 Januari 2021.

Rianah, Ririn Ester. *Wawancara*. Surabaya. 10 November 2020.

Rohmaniyah, Wasilatur. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Pamekasan: Duta Media. 2019.

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

Sa'diyah, Mahmudatus. *Fiqih Muamalah II: Teori dan Praktik*. Jepara: Unisnu Press. 2019.

Sahrani, Sohari. *Fikih Muamalah*. Bogor: PT Ghalia Indonesia. 2011.

Saiful, Jazil. *Fiqih Muamalah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2014.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria*. Jakarta: Prenadamedia. 2017.

Schacht, Joseph. *Pengantar Hukum Islam*. Yogyakarta: Islamika. 2003.

Sholihin, Ahmad Ifham. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2010.

Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2013.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2019.

Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfa Beta. 2008.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Cct, XIV*. Bandung: Alfa Beta. 2011.

Tobing, Letezia. *"Mengenai Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak"*. Hukumonline.com. diakses pada 25 November 2020 Jam 13:25.

Yayuk. *Wawancara.* Surabaya. 10 November 2020.

Yazid, Muhammad. *Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz. 2017.

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