

## **BAB IV**

### **HUKUM SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK PEMAKAMAN MENURUT ULAMA FIQIH KLASIK DAN KONTEMPORER**

#### **A. Mekanisme Sewa-Menyewa Tanah untuk Pemakaman**

Setiap manusia pasti akan menemui kematian dan setiap kematian pasti akan berakhir di pemakaman. Maka pemakaman adalah tempat kembali bagi umat manusia. Pemakaman menjadi suatu kebutuhan yang sangat penting karena ia dibutuhkan oleh siapa saja baik itu sekelompok orang kaya ataupun orang miskin. Melihat akan adanya kebutuhan pemakaman maka menjadi suatu keharusan untuk suatu pihak untuk menyediakan, memelihara dan mengatur ketertiban pemakaman tersebut. Pemerintah suatu lembaga yang memiliki tanggung jawab bagi pengadaan dan pemeliharaan sudah selayaknya memikirkan masalah ini. Pemerintah berhak melakukan berbagai kebijakan yang terkait dengan hal ini.

Jika kita melihat berbagai persoalan umat Islam, maka persoalan pemakaman bukanlah masalah yang serius, mengingat ketersediaan lahan masih sangat luas dan pemeliharaan dan ketersediaan pemakaman masih dengan sukarela sehingga tak perlu adanya peraturan yang membahas tentang pengadaan dan pemeliharaan pemakaman. Seriring berjalanya waktu perubahan sosial, politik, ekonomi dan budaya maka akan kebutuhan lahan pemakaman serta peraturan semakin terasa. Ketersediaan lahan kosong semakin berkurang terutama di kota-kota besar harga jual tanah juga semakin tinggi dan sikap individualisme dan materialisme menyediakan lahan semakin sulit

untuk dilaksanakan selain itu juga muncul permasalahan baru yaitu biaya pemeliharaan yang terus meningkat. Gaji bagi petugas yang merawat dan membersihkan lokasi pemakaman menjadi permasalahan tersendiri bagi pemerintah daerah untuk mengeluarkan anggaran bagi perawatan pemakaman tersebut.

Dari sisi inilah muncul gagasan-gagasan baru mengenai perlunya retribusi pemakaman yaitu mewajibkan semacam “uang sewa makam” yang dikenakan kepada ahli waris dan orang-orang yang bertanggung jawab bagi makam disuatu pemakaman. Maka untuk mengakomodir kebutuhan ini pemerintah daerah membuat berbagai peraturan daerah yang mengatur retribusi pemakaman ini.<sup>1</sup>

Kota Jakarta yang juga merupakan ibukota negara Republik Indonesia ini mempunyai berbagai macam masalah yang cukup rumit salah satunya adalah semakin sedikitnya ketersediaan lahan untuk tempat pemukiman atau yang lainnya. Salah satunya adalah ketersediaan lahan pemakaman. Pengadaan lahan pemakaman yang sulit dan biaya pemeliharaan yang diambil dari anggaran pendapatan belanja daerah menjadikan pemerintah kota mengambil inisiatif untuk mengatur retribusi tentang pemakaman tersebut.

Secara resmi pemakaian lahan pemakaman di atur dalam Perda DKI Jakarta No.1 tahun 2015 tentang retribusi daerah. Sewa tanah untuk pemakaman tergantung pada kategori pembagian blok. Paling tinggi Blok AA 1 sebesar Rp.100.000 untuk jangka waktu 3 tahun. Perpanjangan dilakukan setelah 3 tahun, perpanjangan 3 tahun

---

<sup>1</sup> [Http://majelispemulis.blogspot.com/2012/05/retribusi-makam -dalam-islam.html](http://majelispemulis.blogspot.com/2012/05/retribusi-makam-dalam-islam.html)(diakses, minggu, 14 februari 2016, Jam 21.00)

pertama 50% dari tarif. Sementara itu perpanjangan berikutnya berlaku tarif normal. Sementara itu sewa tanah tumpangan (berlaku bagi pasangan suami/isteri yang memiliki hubungan darah) dipatok 25% dari retribusi. Tarif lainnya seperti perawatan jenazah Rp. 75.000 dan pemakaian kendaraan jenazah dan perlengkapan sebesar Rp.100.000 sekali pakai untuk dalam kota sedangkan untuk diluar kota Rp.1500/KM. Taman pemakaman juga bisa dipakai shooting film dengan tarif Rp.1.000.000 perlokasi untuk 1-2 hari.<sup>2</sup>

Berikut tabel tentang tarif retribusi pemakaman wilayah DKI Jakarta:

<b>NO</b>	<b>KETERANGAN</b>	<b>TARIF</b>
1	Sewa tanah makam untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Blok AA. I</li> <li>b. Blok AA. II</li> <li>c. Blok A. II</li> <li>d. Blok A. III</li> </ul>	Rp. 100.000 Rp. 80.000 Rp. 40.000 -
2	Pemakaian peralatan jenazah	Rp. 75.000./jenazah
3	Pemakaian kendaraan jenazah dan kelengkapan <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Dalam kota</li> <li>b. Luar kota</li> </ul>	Rp. 100.000/pakai Rp. 1.500/KM

Sumber: pertamanan pemakaman, jakarta go.id, 2015

<sup>2</sup> <http://www.biaya.net/2015/12/tarif-pemakaman-di-jakarta.html> (diakses,minggu,tanggal 14 februari 2015, jam 21.00)

Tarif retribusi perpanjangan tanah makam provinsi jakarta tergantung blok makamnya dan pembayaran PTSP terdekat dikelurahan, minta SKRD dan bayarkan dibank DKI terdekat. Selain retribusi pemakaman yang dikelola oleh pemerintah banyak TPU yang dikelola oleh pihak perorangan (pribadi) yang tentu harga mahal dan tempat yang berbeda dengan pemerintah.

## **B. Pandangan Ulama Fiqih Klasik dan Kontemporer terhadap Sewa-menyewa Tanah**

Menurut Sayid Sabiq dalam Fiqih Sunah, al-ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al 'Iwadhu* (ganti/kompensasi). Ijarah dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti manfaat atas suatu barang atau jasa (mempekerjakan seseorang) dengan jalan penggantian (membayar sewa atau upah sejumlah tertentu).

Dari pengertian diatas, ijarah sejenis akad jual beli namun dipindahkan bukan hak kepemilikannya tapi hak guna atau manfaat, manfaat dari suatu aset atau dari jasa/pekerja.

Aset yang disewakan (objek ijarah), dapat berupa rumah, mobil peralatan, dan lain sebagainya, karena yang ditransfer adalah manfaat dari suatu aset, sehingga segala sesuatu yang dapat ditransfer manfaatnya dapat menjadi objek ijarah. Dengan demikian, barang yang dapat habis dikonsumsi tidak dapat menjadi objek ijarah, karena mengambil manfaatnya berarti memilikinya. Bentuk lain dari objek ijarah

adalah manfaat dari suatu jasa yang berasal dari hasil karya atau dari pekerjaan seseorang.<sup>3</sup>

Alat penukar manfaat itu atau uang sewa bisa berupa sesuatu (uang, barang dll) dan bisa juga berupa utang piutang/pertanggungan transaksi ini mempunyai nama khusus, yaitu *Ijarah*, sebagaimana beberapa jenis transaksi mempunyai nama khusus seperti *Sharp* dan *Salam*.

Jika hal itu telah diterapkan, maka sesungguhnya (akad) *Ijarah* itu sah untuk dilangsungkan dengan menggunakan kata *Ijarah (sewa)* dan kata *kara (sewa)*. Sebab kedua kata itu digunakan dalam akad sewa-menyewa.<sup>4</sup>

Jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya.

Menanggapi pendapat diatas, Wahbah Al-Zuhaili mengutip pendapat Ibn Qayyim dalam *I'lam Al-Murwaqi'in* bahwa manfaat sebagai asal *ijarah* sebagaimana ditetapkan ulama fiqih adalah asal fasid (rusak) sebab tidak ada landasannya, baik dari Al-Qur'an, As-Sunnah, Ijma maupun qiyas yang sahih, menurutnya, benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit, asalnya tetap ada, misalnya pohon yang mengeluarkan buah, pohonya tetap ada dan ada

---

<sup>3</sup> Sri Nurhayati, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2011, Hal.225

<sup>4</sup> M.Syarafuddin Khathab, DKK., *Al-Mughni, Pustaka Azzam*, jakarta, 2010, Hal.374

dihukumi manfaat, sebagaimana dibolehkan dalam wakaf diambil manfaat dari sesuatu atau sama juga dengan barang jaminan yang diambil manfaatnya. Dengan demikian, sama aja antara arti manfaat secara umum dengan benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit tetapi asalnya tetap ada.<sup>5</sup>

Akad ijarah mewajibkan pemberi sewa untuk menyediakan aset yang dapat digunakan atau dapat diambil manfaat darinya selama periode akad dan memberikan hak kepada pemberi sewa untuk menerima upah sewa (*ujrah*). Misalkan menyewakan LCD, maka LCD tersebut tersebut harus dapat digunakan, bukan LCD rusak yang tidak dapat diambil manfaat darinya. Apabila setelah akad terdapat kerusakan sebelum digunakan dan sedikitpun waktu belum berlalu maka akad dapat dikatakan batal atau pemberi sewa harus mengganti dengan aset sejenis lainnya.

Apabila terjadi kerusakan yang mengakibatkan penurunan nilai kegunaan dari aset yang disewakan dan bukan disebabkan kelalaian penyewa, pemberi sewa berkewajiban menanggung biaya pemeliharannya selama periode akad atau penggantian dengan aset sejenis. Pada hakikatnya pemberi sewa berkewajiban untuk menyiapkan aset yang disewakan dalam kondisi yang diambil manfaat darinya.<sup>6</sup>

Rasullulah SA.W bersabda:

مَنْ أَسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَعْمَلْ أَجْرَهُ. (رواه عبد الرزاق عن أبي هريرة).

Artinya:

“Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya”  
(HR. Abd Razak dari Abu Hurairah)

---

<sup>5</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2001, Hal. 122

<sup>6</sup> Ibid, H. 226

Adapun pendapat - para ulama madzhab tentang sewa-menyewa memiliki pandangan masing masing, sebagai berikut:

### 1. Madzhab Syafi'i

Ulama Syafi'iyah melarang menggantungkan ijarah atas barang kemasa yang akan datang sebagaimana larangan dalam jual beli, kecuali menggantungkan Ijarah atas tanggungan. Misalnya "saya mewajibkan dirimu membawa barang ke negeri ini atau sampai bulan sekian". Hal itu karena barang dalam tanggungan dapat menerima penundaan, seperti melakukan akad *salam* pada suatu barang yang diserahkan pada waktu tertentu.

Pendapat ulama Syafi'iyah yang paling benar (*al-ashah*) dalam masalah Ijarah atas barang juga memperbolehkan seseorang pemilik untuk memperbaharui masa sewa sebelum berakhirnya akad, dikarenakan dua masa sewa itu berkaitan dengan satu pembayaran.

Syafi'iyah mendefinisikan *ijarah* sebagai akad atas suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu, mubah, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti teretentu. Kata "*manfaat*" berfungsi untuk mengeluarkan akad atas barang karena barang hanya berlaku pada akad jual beli dan hibah. Kata "*maksud*" untuk mengeluarkan manfaat tidak bernilai, seperti menyewa seseorang untuk mengucapkan kata-kata untuk membuat capek. Kata "*yang teretentu*" mengeluarkan akad *mudharabah* dan *jialah* (sayembara) atas pekerjaan tidak jelas. Kata "*dengan pengganti tertentu*" mengeluarkan akad hibah, wasiat, syirkah (kongsi), dan *i'arah* (peminjaman).

## 2. Madzhab Maliki

Ulama Malikiyah mendefinisikan Ijarah sebagaimana memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan. Definisi ini sama dengan definisi ulama Hanabilah.

Karena akad ijarah adalah penjualan manfaat, maka mayoritas ahli fiqh tidak membolehkan menyewa pohon untuk menghasilkan buah karena buah adalah barang. Sedangkan ijarah adalah menjual manfaat bukan menjual barang. Begitu juga tidak boleh menyewakan kambing untuk diambil susunya, minyak saminya, bulunya, atau anaknya, karena semuanya bagian dari barang sehingga tidak boleh dilakukan akad ijarah. Begitu pula tidak boleh menyewakan air disungai, sumur, kanal, atau sumber air, karena air adalah barang sehingga tidak boleh disewa. Begitu juga menyewakan tempat belukar yang terdapat air untuk memelihara ikan, menanam tumbuhan, memancing, dan sebagainya. Karena semua itu adalah barang. Dengan demikian, tidak boleh menyewakan kolam atau telaga kecil untuk memancing.

Sebagaimana tidak diperbolehkan menyewakan tempat penggembalaan ternak karena rumput adalah barang sehingga tidak boleh dijadikan objek ijarah.

## 3. Madzhab Hanafi

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan bayaran yang telah disepakati.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hal.29

Mayoritas ulama juga melarang hewan penjantan untuk menghasilkan keturunan dengan mengeluarkan spermanya yang merupakan barang. Hal itu sesuai hadits bahwa Rasulullah melarang (menyewakan) penjantan. Kata menyewakan dalam redaksi hadits ini tidak disebutkan sebagai bentuk bahasa majaz mursal.

Tidak diperbolehkan juga menyewakan uang dirham dan dinar, barang yang ditakar, dan ditimbang, karena manfaat ada setelah digunakan barangnya, sedangkan objek ijarah adalah manfaat bukan barang. Oleh karena itu dikatakan dalam suatu kaidah “ *setiap hal yang dapat dimanfaatkan disertai tatapnya sosok barang maka dibolehkan ijarah atasnya, dan jika tidak ada maka diperbolehkan*”.

Para ulama mengecualikan penyewaan seorang perempuan untuk menyusui karena untuk kebutuhan terdesak (darurat). Ulama malikiyah membolehkan menyewakan pejantan untuk membuahi hewan betina. Dan mayoritas ulama membolehkan mengambil upah dari penyewaan kamar mandi.<sup>8</sup>

Semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan.

Sewa-menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali kalau dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan. Akad sewa-menyewa tidak dapat dirusak oleh meninggalnya salah satu dari yang berakad, tetapi bisa rusak karena rusaknya barang yang disewakan.

---

<sup>8</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Gema Insani, Depok, 2011, Hal.385

Sewa-menyewa artinya melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Barang yang diambil manfaatnya, harus masih tetap wujudnya sampai waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
2. Waktu harus dapat diketahui dengan jelas, misalnya sehari, seminggu atau sebulan dan seterusnya.
3. Pekerjaan dan manfaat sewa-menyewa harus diketahui jenis, jumlah dan sifatnya serta sanggup menyerahkannya. Dan manfaat yang disewakan adalah manfaat yang berharga.
4. Syarat ijab qabul serupa dengan syarat ijab qabul pada jual beli dengan tambahan menyebutkan masa waktu telah ditentukan.<sup>9</sup>

Syarat berlakunya akad ijarah adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilayah*). akad ijarah dilakukan oleh seorang *fhuduli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa ijinnya) adalah tidak sah karena tidak ada kepemilikan atau hak kuasa. Menurut hanafiyah dan malikiyah, akad ini digantungkan pada persetujuan dari pemilik sebagaimana berlaku dalam jual beli. Hal ini berbeda dengan pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabila.

Terdapat beberapa syarat agar sebuah persetujuan dari pemilik pada berlaku pada akad ijarah yang tergantung, diantara adanya wujud objek ijarah.

---

<sup>9</sup>Moh Rifa'i, *Fiqh Islam*, PT. Karya Toha Putra, Semarang, 1978, H.428

Jika ada seseorang *fhuduli* melakukan akad ijarah lalu mendapatkan persetujuan dari pemilik harus diperhatikan hal berikut.

Jika persetujuan atas akad terjadi sebelum manfaat barang digunakan, maka akad ijarah itu sah dan pemilik barang berhak atas upahnya karena objeknya ada.

Sebaliknya jika persetujuan atas akad terjadi setelah barang digunakan, maka akad itu tidak sah dan upah dikembalikan kepada pelaku akad karena objek akad telah lenyap sehingga tidak ada pada saat pelaksanaan akad ijarah. Maka akad itu menjadi tidak sah karena tidak terdapat objek akad sehingga akad ijarahnya tidak sah sebagaimana kita ketahui dalam akad jual beli. Dengan demikian pelaku akad *Fhuduli* dianggap sebagai pelaku *ghasab* ketika ia mengembalikan barang kepada pemiliknya.

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa jika pelaku *ghasab* menyewakan barang *ghasab* lalu menyerahkannya kembali kepada pemiliknya dan ia menyetujui penyewaan itu maka jika masa waktu ijarah telah habis, upah adalah hak pelaku *ghasab* karena objek akad telah lenyap dan persetujuan pemilik tidak berlaku pada sesuatu yang tidak ada.<sup>10</sup>

Tanah merupakan salah satu faktor produksi yang sangat penting dalam ekonomi. Atas dasar alasan ini Islam melarang kepemilikan absolut atas tanah. Seorang yang memiliki tanah tidak boleh melantarkannya karena merupakan faktor

---

<sup>10</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Peterjemah: Abdul Hayyie al-katani, Gema Insani, Depok, 2011, H.389

produksi. Dalam mengolah tanah, pemilik tanah tidak selalu bisa mengolahnya sendiri dalam urusan keahlian atau alasan lainnya. Dalam hal ini, ia bisa menyerahkan tanahnya pada orang lain baik dengan sistem sewa ataupun dengan sistem bagi hasil.<sup>11</sup> Sewa tanah merupakan hal yang masih menjadi perdebatan dikalangan para ulama yang tidak membolehkan tanah dalam bentuk apapun muzara'ah dan ada yang melarang sewa tanah dalam bentuk apapun tidak dengan bentuk uang ataupun muzara'ah. Diantara para ulama yang tidak membolehkan tanah dalam bentuk apapun adalah Ibn Hazm.<sup>12</sup>

Menyewakan tanah dibolehkan. Dan disyaratkan menjelaskan barang yang disewakan, baik itu dalam bentuk tanaman atau tumbuhan. Jika dimaksudkan untuk pertanian maka harus dijelaskan, jenis apa tanaman yang akan ditanam ditanah tersebut.<sup>13</sup> Kecuali orang yang menyewakan diijinkan untuk menanam apa saja, yang ia kehendaki.

Kaidah fikih menjelaskan bahwa:

الْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya:

*“Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”*

Maksud kaidah ini adalah bahwa setiap muamalah dan transaksi pada dasarnya boleh, seperti jual-beli, sewa-menyewa, gadai, kerjasama (mudharabah,

<sup>11</sup> Abdur Rahman al-maliki, *Politik Ekonomi Islam*, Al-Izzah, Jakarta Timur, 2001, Hal.45

<sup>12</sup> Nur Chamid, *Jejak Langkah Pemikiran Ekonomi Islam*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, Hal.259

<sup>13</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, Alma'rif, Bandung, 1987, Hal. 24

atau musyarakah), perwakilan, dan lain-lain. Kecuali yang tegas-tegas diharamkan mengakibatkan kemudharatan, tipuan, judi, dan riba.<sup>14</sup>

Dalam praktik sewa menyewa tanah ini dikenal dengan akad menyerahkan tanah kepada seseorang yang mau mengolahnya atau menanaminya dan tanaman tersebut milik keduanya. akad ini bagi sebagian ulama fikih diperbolehkan.

Islam menganjurkan (umat manusia) agar memperluas kemakmuran, menyebar diseluruh penjuru bumi, menghidupkan tanah yang mati, mengelola kekayaan yang ada didalamnya, dan memanfaatkan hasil yang ada didalamnya.

Ulama fikih sepakat bahwa menghidupkan tanah yang mati menjadi sebab kepemilikan, namun mereka berselisih pendapat mengenai disyaratkan meminta izin kepada penguasa untuk menghidupkan tanah yang mati.

Mayoritas ulama berpendapat bahwa menghidupkan tanah yang mati menjadi sebab kepemilikan tanpa harus izin dari penguasa. Kapanpun seseorang menghidupkan tanah yang mati maka tanah itu menjadi miliknya tanpa harus meminta ijin kepada penguasa. Dan penguasa harus menerima hal itu sebagai haknya jika terjadi perselisihan mengenai hak kepemilikan tersebut.<sup>15</sup>

#### **4. Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI)**

Menurut fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 09 tahun 2014 tentang Jual Beli Tanah untuk Kuburan dan Bisnis Lahan Kuburan Mewah telah

---

<sup>14</sup> H.A. Dzazuli, *kaidah-kaidah Fikih*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, cet.2, Hal.130

<sup>15</sup> Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah 5*, Cakrawala Publishing, Jakarta, 2009, cet. 1, Hal.253

menimbang bahwa dewasa ini mulai banyak berkembang usaha property komersil untuk penyediaan kavling yang dipergunakan sebagai kuburan dan dijual kepada masyarakat. Jual beli kavling untuk kuburan yang berkembang dimasyarakat ada yang wajar namun ada yang dikelola secara eksklusif dan dikenal oleh masyarakat sebagai kuburan mewah, dalam ketentuan syariah islam salah satu hak dari jenazah adalah dikuburkan yang menjadi kewajiban orang islam yang masih hidup sementara biaya bisa berasal dari keluarga si mayyit ataupun dari baitul mall. Mengenai asalah tersebut muncul pertanyaan dari masyarakat mengenai hukum jual beli tanah untuk kuburan dan bisnis lahan kuburan mewah oleh karena itu komisi fatwa MUI perlu menetapkan fatwa tentang jual beli tanah untuk kuburan dan bisnis lahan kuburan mewah guna dijadikan pedoman.

Dasar hukum MUI dalam menetapkan hukum jual beli tanah untuk kuburan dan bisnis lahan kuburan mewah sebagai berikut:

- a. Fiman Allah SWT yang menjelaskan tentang ketentuan menguburkan mayyit, antara lain:



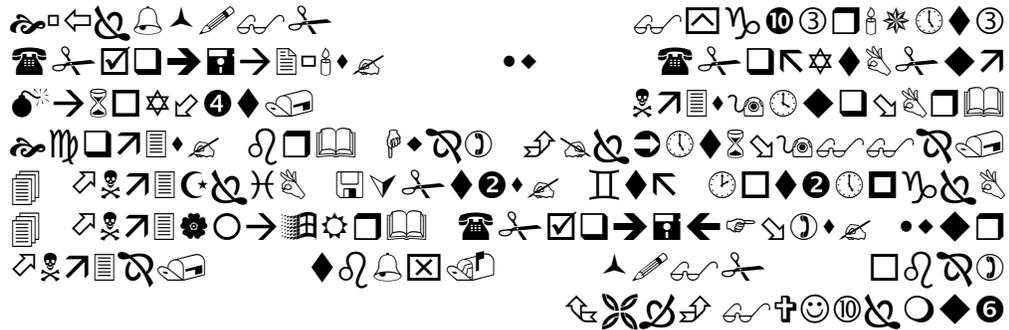
Artinya:

*kemudian Dia mematikannya dan memasukkannya ke dalam kubur.*<sup>16</sup>

- b. Fiman Allah mengatur tentang kehalalan jual beli dengan prinsip saling rela dan keharaman riba, antara lain:

---

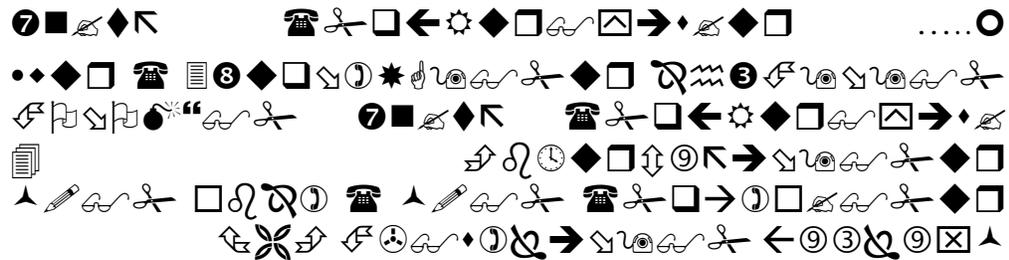
<sup>16</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang, Diponogoro, 2012



Artinya:

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. Annisa': 29)<sup>17</sup>*

- c. Fiman Allah memerintahkan tolong menolong dalam kebaikan, antara lain:



Artinya:

*“Dan tolong menolonglah kamu dalam kebajikan dan takwa dan jangan tolong menolonglah dalam melaksanakan pelanggaran” (QS. Al-Maidah: 2)<sup>18</sup>*

- d. Hadits Rasulullah SAW, antara lain:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّ هَذِهِ الْقُبُورَ مَمْلُوءَةٌ ظُلْمَةً عَلِ أَهْلِهَا وَإِنَّ اللَّهَ عَزَّ وَجَلَّ يُنَوِّرُهَا لَهُمْ بِصَلَاتِي عَلَيْهِمْ.

Artinya:

<sup>17</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang, Diponogoro, 2012, h.83

<sup>18</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemahan,... h.106

“Dari Abu Hurairah ra: Rasulullah SAW bersabda “Kuburan-kuburan ini amat gelap bagi para ahli kubur , dan sesungguhnya Allah SWT, meneranginya untuk mereka karena aku menshalatinya. (HR.Muslim)

عَنْ جَابِرٍ قَالَ: نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ يُجْصَّصَ الْقَبْرُ وَأَنْ يُقْعَدَ عَلَيْهِ وَأَنْ يُقْعَدَ عَلَيْهِ وَأَنْ يُبْنَى عَلَيْهِ.

Artinya:

“Rasulullah SAW melarang kuburan it dilapisi kapur, diduduki dan dipasang atap diatasnya (HR.Muslim)

e. Qaidah Ushuliyah dan Qaidah Ushuliyah

نَصَّرَفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّعِيَّةِ مَنْوُطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

Artinya:

“kebijakan imam (pemerintah) terhadapnya didsarkan atas kemaslahatan.”

الضَّرْرُ يَدْفَعُ بِقَدْرِ الْإِمْكَانِ

Artinya:

“Segala mudharat (bahaya) harus dihindarkan sedapat mungkin.”

يُتَحَمَّلُ الضَّرْرُ الْخَاصُّ لِدَفْعِ الضَّرْرِ الْعَامِّ

Artinya:

“Dharar yang bersifat Khusus harus ditanggung untuk menghindari dharar yang bersifat umum”.

Pendapat ulama terkait masalah kuburan dan penanganan jenazah, antara lain terdapat di kitab “al-mughni” sebagai berikut:

دَفْنُ الْمَيِّتِ فَرَضٌ عَلَى الْكِفَايَةِ لِأَنَّ فِي تَرْكِهِ عَلَى وَجْهِ الْأَرْضِ هَتْكَاً لِحُرْمَتِهِ وَيَتَأَذَى النَّاسَ بِرِاعِيَّتِهِ

Artinya:

*“Tidak mengapa seorang membeli tempat untuk kuburanya dan kemudian berwasiat untuk dikuburkan ditempat tersebut hal ini dilakukan oleh Utsman bin Affan, Aisyah, dan Umar bin Abdul Aziz”.*

## 5. Fatwa Tarjih Muhammadiyah

Hadits yang berkenaan dengan Larangan-larangan kuburan, antara lain:

عَنْ ثُمَامَةَ بْنِ شُفَيْيٍّ قَالَ كُنَّا مَعَ فَضَالَةَ بْنِ عُبَيْدٍ بِأَرْضِ الرُّوَدَسِ فَتُوِّفِيَ صَاحِبُ  
لَنَا، فَأَمَرَ فَضَالَةُ بْنُ عُبَيْدٍ بِقَبْرِهِ فَسُوِّيَ، ثُمَّ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
وَسَلَّمَ يَأْمُرُ بِتَسْوِيَتِهَا

*Artinya:*

*“Diriwayatkan dari Tsumamah bin Syufaya, ia berkata: kami bersama Fadlalah bin Ubaid dinegeri Rum, dirusdisa, kemudian teman kami wafat. Kemudian Fadlalah bin Ubaid menyuruh mengubur dan meratakannya. Kemudian dia berkata: saya mendengar Rasulullah Saw menyuruh supaya meratakannya”.*

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَأَنْ يَجْلِسَنَّ أَحَدُكُمْ عَلَى  
جَمْرَةٍ فَتُحْرَقَ ثِيَابُهُ فَتَخْلَصَ إِلَى جِلْدِهِ خَيْرٌ مِنْ أَنْ يَجْلِسَ عَلَى قَبْرِ

*Artinya:*

*“Diriwayatkan dari Jabir Rasulullah Saw melarang memplester kubur dan mendudukinya dan mendirikan bangunan diatasnya”.*

Hadis pertama diriwayatkan oleh Tsumamah, memerintahkan agar semua kubur diratakan dengan tanah dan tidak boleh lebih tinggi dari tanah disekitarnya, kemudian hadist kedua diriwayatkan oleh Jabir melarang memplester kubur duduk diatasnya dan mendirikan bangunan diatasnya.

Sebagian besar ulama berpendapat berpendapat bahwa larangan tersebut menunjukkan kepada Tahrim (keharaman) dengan alasan menutup perbuatan dosa dan juga untuk menarik kemaslahatan dan menolak mafsadah. Dilarangan mendirikan bangunan, memplester dan meninggikan tanah karena dikhawatirkan dimasa yang akan datang kubur tersebut dianggap mempunyai kekuatan, sehingga dipuja-puja dan diberi sesaji dan juga mungkin meminta pertolongan dan sebagainya, sebagaimana umat dahulu yang menyembah berhala berhala.

### C. Analisis Hukum Sewa-menyewa Tanah Pemakaman Menurut Ulama Klasik dan Kontemporer

Hadits tentang larangan menyewakan (mengontrak) tanah

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، أَنَّ النَّبِيَّ قُلَّ: مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ، فَلْيَزْرَعْهَا  
حَاضِرًا، وَلَا يَكْرِهْهَا ( أخرجه البخاري . 2341.234 )

Artinya:

*Diriwayatkan dari Jabir bin Abdullah r.a bahwa Nabi saw pernah bersabda: “ barang siapa yang memiliki tanah maka tanamilah, atau supaya ditanami oleh saudaranya dan janganlah menyewakan ( mengontraknya). [hadits diriwayatkan oleh Al-Bukhari, nomor : 2340 dan 2341]<sup>19</sup>*

Dalam kitab kitab *fathul mu'in* dijelaskan bahwa tidak boleh menyewakan tanah untuk mengubur jenazah atau mayit

قل في العباب: لا تجوز اجارة الارض لد فن الميِّت, لحرمة نبته قبل بلائه, وجها  
لوقت الابل

Artinya:

<sup>19</sup> Imam Al-Mundziri, *Ringkasan Hadis Shahih Muslim*, Pustaka Amani, Jakarta, 2003, cet. Pertama, Hal. 534

“ Syihabuddin dalam *Al-Ubab* berkata: tidak boleh menyewakan bumi untuk menanam mayat, karena haramnya menggali kembali sebelum mayat-mayatnya hancur sedangkan waktu kehancurannya tidak diketahui “<sup>20</sup>

Dalam kitab *Bidayatul Mujtahid* dijelaskan tentang larangan persewaan tanah, sebagai berikut:

- Fukoha yang melarang sama sekali sewa menyewa tanah berpegang dengan hadist yang diriwayatkan oleh Malik dengan Sanad dari Rafi’I bin Khadij r.a.:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ كِرَاءِ الْمَزَارِعِ

Artinya:

“Rasulullah SAW, melarang persewaan tanah pertanian”. (HR.Bukhari Muslim)<sup>21</sup>

- Dan diriwayatkan pula dari Rafi’I bin Khadij r.a dari ayahnya Khadij, bahwa ia berkata : “ *Rasulullah Saw, melaang persewaan tanah.*”. Abu Umar bin Abdur Rahman berkata bahwa mereka juga beralasan dengan hadits dhamrah dari Ibnu Syaudzab dan Mutharrif dari Ath’a, dari Jabir r.a ia berkata:

حَطَبْنَا رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقُلْنَا: مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا أَوْ لِيُزِرْ عَهَا وَلَا يُؤَاجِرْهَا

Artinya:

“Rasulullah SAW, berpidato kepada kami, kemudian beliau bersabda, barang siapa yang mempunyai tanah, hendaknya ia menanaminya atau menyuruh orang menanaminya, dan janganlah ia menyewakannya”. (HR.Nasai dan Ibnu Majjah)<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Moh Tolchan Mansor, *Fathul Mu'in 2*, Menara Kudus, Yogyakarta, 1979, Hal.293

<sup>21</sup> Al-faqih Abdul Wahid Muhammad bin Achmad bin Mumammad Ibn Rusd, *Bidayatul Mujtahid*, penterjemah : Imam Ghazali Said, Pustaka Amani, Jakarta, 2007, Cet.III, H.65

<sup>22</sup> Al-faqih Abdul Wahid Muhammad bin Achmad bin Muhammad ibn Rusd, *Bidayatul Mujtahid...*, h.66

Tentang persewaan tanah para fukoha banyak yang berselisih pendapat, segolongan fukoha melarangnya sama sekali dan mereka adalah golongan terkecil. Pendapat ini dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdur Rahman. Juhur ulama fiqh membolehkannya tetapi mereka berselisih mengenai jenis barang yang dipakai untuk menyewa. Sekelompok fukoha mengatakan penyewaan itu hanya boleh dengan uang dirham dan dinar saja. Pendapat ini dikemukakan oleh Rabi'ah dan Said bin al-Mussayab.

Sekelompok fukoha mengatakan bahwa penyewaan tanah boleh dilakukan dengan semua barang kecuali makanan, baik makanan yang tumbuh ditanah atau bukan juga sesuatu yang tumbuh ditanah itu, baik berupa makanan atau bukan inilah pendapat Imam Malik dan mayoritas pengikutnya. Kelompok lain lagi mengatakan bahwa penyewaan tanah boleh dilakukan dengan apa saja selain makanan.

Fukoha lain mengatakan bahwa penyewaan tanah boleh dilakukan dengan makanan, barang, atau yang lain dengan syarat bukan dengan makanan yang tumbuh ditanah itu. Pendapat ini dikemukakan oleh Salim bin Abdullah dan sebagian ulama angkatan terdahulu dan ini juga merupakan pendapat Syafi'I dan lahir pendapat Malik dalam kitab Al-Muwatha.

Dan fukoha lain juga mengatakan bahwa penyewaan tanah boleh dilakukan dengan segala sesuatu dan dengan sebagian dari hasil tanah itu. Pendapat ini dikemukakan oleh Ahmad, ats-Tsauri, al-Laits, Abu Yusup bin Muhammad dari pengikut Abu Hanifah, serta Ibnu Abi Laila, al-Auza'I dan sekelompok fukoha.

Dari segi pemikiran para fukoha tersebut berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah tersebut lantaran adanya unsure penipuan didalamnya. Demikian itu karena kemungkinan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana baik karena kebakaran terserang hama atau banjir. Akibatnya si penyewa harus membayar sewa tanah tanpa memperoleh manfaat apapun.

Al-Qadhi Ibn Rusyd berkata yang paling tepat dalam hal bahwa maksud perkenankannya persewaan untuk memberikan kemurahan kepada orang banyak tanah banyak nya tanah yang tidak dimanfaatkan.seperti larangan menjual air. Segi kesamaan antara tanah dan air adalah keduanya merupakan pokok kejadian .

Adapun alasan fukoha alasan fukoha yang membolehkan perewaan tanah hanya dengan dinar dan dirham beralasan dengan hadist Thariq bin Abdurahman dari Said bin al-Musayyab, dari Rafi'I bin Khadij r.a , dari Nabi SAW.:

انه قَالَ: إِنَّمَا يَزْرَعُ ثَلَاثَةٌ: رَجُلٌ لَهُ أَرْضٌ فِيزْرَعُهَا وَرَجُلٌ مُنِحٌ أَرْضاً فَهُوَ يَزْرَعُ مَا  
 مُنِحَ, وَرَجُلٌ أَكْتَرَى بِزَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya:

*“Bahwa sesungguhnya Nabi Saw, bersabda: hanya ada tiga orang yang menanam yaitu orang yang mempunyai tanah kemudian menanaminya. Orang yang diberi tanah kemudian menanami tanah yang diberikan kepadanya itu dan orang yang menyewa tanah dengan emas dan perak.” (HR. Ibnu Majjah dan Nasai)<sup>23</sup>*

Menurut pendapat mereka pengertian teks hadist ini tidak boleh dilanggar. Karena hadist hadits lain hanya bersifat mutlak, sedang hadis ini bersifat muqqayad.

---

<sup>23</sup> Al-faqih Abdul Wahid Muhammad..., *Bidayatul Mujtahid*, penterjemah : Imam Ghazali Said, Pustaka Amani, Jakarta, 2007, Cet.III, H.67

Maka harusnyalah yang mutlak itu dibawa kepada yang muqqayad (*hamlul muthlaq alal muqayad*).

Menurut fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) bahwanya kuburan mewah adalah kuburan yang mengandung unsur *tabdzir* dan *israf* baik dari segi kualitas, luas, dan segi bangunan. *Tabdzir* sendiri ialah menggunakan harta untuk sesuatu yang sia-sia dan tidak bermanfaat untuk kepentingan syar'iatapun kebiasaan umum dimasyarakat. Sedangkan *Israf* adalah tindakan berlebih-lebihan yaitu penggunaan lahan melebihi kebutuhan pemakaman. MUI memutuskan bahwa menguburkan jenazah bagi orang muslim adalah wajib kifayah, dan pemerintah wajib menyediakan lahan untuk pemakaman umum, setiap orang muslim boleh menyiapkan lahan khusus sebagai tempat untuk dikuburkan saat ia meninggal dan boleh berwasiat untuk dikuburkan ditempat tertentu sepanjang ia tidak menyulitkan, jual beli lahan untuk kepentingan kuburan dibolehkan asalkan semua syarat dan rukun jual beli terpenuhi kavling kuburan orang muslim harus terpisah dengan non muslim, tidak menghalangi hak orang untuk memperoleh pelayanan penguburan. Jual beli dan bisnis lahan untuk kepentingan penguburan mewah terdapat hukum *tabdzir* dan *israf* hukumnya adalah haram.

Tarjih Muhammadiyah menyepakati fatwa haram yang dikeluarkan MUI terkait jual beli lahan pemakaman mewah karena hal tersebut dianggap telah berlebihan. Pemakaman yang dibuat secara mewah yang banyak diperjual-belikan bisa menimbulkan kecemburuan bagi orang yang masih hidup terhadap orang yang sudah meninggal dunia. Sebuah makam juga bisa ditumpuk dengan jenazah yang lain

setelah kurun waktu tertentu untuk menghemat lahan hal tersebut biasanya ditentukan berdasarkan jenazah yang memiliki hubungan keluarga.<sup>24</sup>

Menurut fatwa Nahdatul Ulama (NU) tentang jual-beli lahan pemakaman mewah diperbolehkan asalkan ridho dan jual beli tersebut tidak menimbulkan masalah yang terpenting adalah pengurusan jenazah sesuai dengan syariat islam.

Sesuatu yang menjadi objek akad dalam Ijarah adalah manfaat. Namun sebagian objek akad sewa adalah benda dan bukan manfaatnya. Sebab bendalah yang ada dan akad disandarkan padanya. Contohnya, Sehingga tersewa akan berkata, “aku menyewakan tanah ini padamu,” dan seperti penjual berkata “aku jual tanah ini kepadamu”. Asy-Syafi’iyah berpendapat bahwa jangka waktu sewa tidak boleh lebih dari satu tahun, sebab lebih dari satu tahun itu tidak diperlukan.

Menurut penulis yang menjadi objek sewa dalam Ijarah adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh akad ijarah , dan sesuatu yang harus dipenuhi oleh akad ijarah itu adalah manfaat bukan bendanya. Juga karena uang sewa itu diberikan sebagai alat tukar manfaat. Oleh karena itu manfaat mendapatkan jaminan, sementara benda tidak. Dan sesuatu yang ditukar dengan uang sewa adalah sesuatu yang menjadi objek sewa. Dalam hal ini diketahui bahwa akad ijarah itu disandarkan atas benda karena benda lah yang mengeluarkan manfaat.

---

<sup>24</sup> [Http://m.republika.co.id/berita/nasional/umum/14/02/26/nilxix-muhammaddiyah-sepakat-fatwa-haram-pemakaman-mewah](http://m.republika.co.id/berita/nasional/umum/14/02/26/nilxix-muhammaddiyah-sepakat-fatwa-haram-pemakaman-mewah) (diakses pada hari senin, tanggal 02 mei 2016, pukul: 07.00)

Apabila yang disewa adalah sesuatu yang mempunyai pekerjaan, seperti hewan, maka cara menyewanya boleh dilakukan oleh dua bentuk ijarah (boleh dengan jangka waktu tertentu dan dan boleh pula menyewanya untuk melakukan pekerjaan tertentu). Sebab, ia mempunyai pekerjaan yang manfaat/hasilnya dapat diperkirakan.

Tapi jika yang disewa tidak mempunyai pekerjaan seperti rumah dan tanah, maka boleh menyewanya hanya dibolehkan satu bentuk saja, yaitu menyewanya untuk jangka waktu tertentu. Manakala yang disewa adalah jangka waktu, maka pekerjaan tidak boleh dimasukan ke dalamnya. Inilah pendapat yang dikemukakan oleh Abu Hanifah dan Asy-Syafi'i. Sebab, menyatukan jangka waktu dan pekerjaan (dalam satui akad ijarah) menimbulkan banyak unsur penipuan. Jika dia menyelesaikan pekerjaannya sebelum habis jangka waktunya. Jika dia dipekerjakan pada sisa waktu yang ada, maka itu melebihi apa yang tertera pada akad. Tapi jika ia tidak melakukan pekerjaan pada sisa waktu yang ada, berarti dia telah meninggalkan pekerjaan pada waktu yang telah ditentukan.

Salah satu kaidah garis besar yang utama dalam fikih muamalat adalah memperhatikan hukum-hukum kondisi darurat yang denganya syariat memperbolehkan hal-hal terlarang.

Syariatpun memaklumi kelemahan manusia secara umum, dan juga memaklumi kelemahan mereka secara khusus dihadapan kondisi terpaksa (darurat) dalam hal yang mereka perlukan yaitu kebutuhan pokok yang tanpanya yang mereka

tidak bisa hidup, syariat tidak berdiri kaku layaknya batu dihadapan kondisi ini , melainkan memberikan dispensasi (ar-rukhsah) kepada mukallaf (pengemban kewajiban agama untuk mengkonsumsi apa yang terlarang ketika kondisi lapang dan ada pilihan lain.

Sudah dimaklumi bahwa hal darurat adalah sesuatu yang tanpanya manusia tidak bisa hidup, sedangkan kebutuhan adalah sesuatu yang tanpanya manusia tidak bisa hidup namun dalam kesulitan dan kesusahan. Sedangkan agama menyingkirkan segala kesulitan dan kesusahan, serta menghendaki kelapangan dan kemudahan bagi manusia. Dan dari sinilah para ulama berpendapat kebutuhan bisa dianggap hal darurat baik kebutuhan umum maupun kebutuhan khusus.

Ada pula ulama berpendapat kehidupan umum saja yang bisa dianggap hal darurat khusus. Tetapi As-Suyuthi dalam kitab *Asybah-nya* dan Ibnu Nujaim Al-Hanafi dalam kitab *Asybah nya* sama-sama menetapkan bahwa kebutuhan umum dan kebutuhan khusus bisa dianggap darurat. Namun dalam praktiknya, kita mendapati mereka menetapkan bahwa yang dimaksud kebutuhan itu adalah kebutuhan umum.

As-Suyuthi menguraikan, contoh dari macam-macam pertama adalah bahwa legalitas *al-ijarah* (sewa-menyewa), *al-ja'alah* (jatah/royalti), *al-hawalah* (pemindahan hak/kewajiban) dan sebagainya diperbolehkan secara *khilaf al-qiyas* (menyalahi kaidah fikih).

Adapun yang pertama *al-ijarah* (sewa menyewa) berasal dari akad pemanfaatan yang ma'dum (yakni manfaat sewa-menyewa hanya terwujud setelah akad dilangsungkan, baik itu sewa menyewa barang maupun jasa).<sup>25</sup>

Maka menurut penulis dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa tanah untuk pemakaman diperbolehkan dalam islam karena setiap jenazah atau mayyit seorang muslim harus segera dikemubumikan karena menguburkan jenazah muslim adalah wajib kifayah oleh karena diperbolehkannya sewa-menyewa tanah untuk pemakaman ini adalah demi kemashlahatan umat islam. dalam sewa menyewa tanah tersebut harus dengan pembayaran yang jelas. Misalnya dengan emas, uang, atau perak. Serta benda yang disewakan harus jelas diketahui.

---

<sup>25</sup> Yusup Al-Qardhawi, 7 *kaidah fikih muamalat*, penterjemah: Ferdiyan Hasmand, Jakarta, Pustaka Al-Kautsar, 2014, Hal.212