

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ditelaah dari bahasanya, kata “*Syarī’ah*” berarti “jalan tempat keluar air minum”. Akhirnya, kata ini dikonotasikan oleh bangsa Arab dengan jalan lurus yang harus diturut.¹

Kata *Syāri’ah* sering diungkapkan dengan *Syariat* Islam, yaitu *syariat* penutup untuk *syāri’at* agama-gama sebelumnya. Karena itu *syāri’at* Islam adalah *syāri’at* yang paling lengkap dalam mengatur kehidupan keagamaan dan kemasyarakatan, melalui ajaran Islam tentang akidah, ibadah, *muāmalah* dan akhlak.²

Sesuai dengan pembagian *muāmalah*, maka ruang lingkup fiqh *muāmalah* juga terbagi dua. Ruang lingkup *muāmalah* yang bersifat *adābiyah* ialah ijab dan kabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, kejujuran pedagang, penipuan, pemalsuan, penimbunan, dan segala sesuatu yang bersumber dari indra manusia yang ada kaitannya dengan peredaran harta dalam hidup bermasyarakat.³

¹ Bambang Suhandi, dkk., *Studi Hukum Islam* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel, 2011), 36.

² Ibid., 38

³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2010), 5.

Ruang lingkup pembahasan *māḍiyah* adalah masalah jual beli (*al-bay'*), gadai (*al-rahn*), jaminan dan tanggungan (*kafalah dan dlaman*), pemindahan utang (*hiwalah*), jatuh bangkrut (*taflis*), batasan bertindak (*al-hajru*), perseroan atau perkongsian (*al-shirkah*), perseroan harta dan tenaga (*al-muḍārabah*), sewa menyewa (*al-Ijārah*), pemberian hak guna pakai (*al-'ariyah*), barang titipan (*al-wadi'ah*), barang temuan (*al-luqāṭah*), garapan tanah (*al-muzara'ah*), sewa menyewa tanah (*al-mukhābarah*), upah (*ujrah al 'amāl*), gugatan (*al-shuf'ah*), sayembara (*al-ji'ālah*), pembagian kekayaan bersama (*al-qismah*), pemberian (*al-hibbah*), pembebasan (*al-ibra'*), damai (*al-ṣulhu*), dan ditambah dengan beberapa masalah *mu'ashirah (mahadithah)*, seperti masalah bunga bank, asuransi, kredit, dan masalah – masalah baru lainnya⁴

Dalam ruang lingkup *muāmalah* salah satunya adalah masalah *Ijārah*. Menurut Sayyid Sabiq dalam buku *Fiqh Sunnah* dijelaskan arti *Ijārah* adalah akad untuk mendapatkan manfaat dengan membayar ongkos. Manfaat bisa berupa manfaat benda seperti menempati rumah, mengendarai mobil, dan lainnya. Bisa juga berupa manfaat pekerjaan seperti pekerjaan insiyur dan arsitek, atau bisa berupa manfaat dari orang yang mencurahkan tenaga seperti pembantu dan karyawan. Ketika akad *Ijārah* sah, pihak penyewa berhak mendapatkan manfaat dan pihak yang disewa berhak mendapatkan upah karena *Ijārah* adalah akad barter.⁵

Dijelaskan dalam surat Al-Baqarah: 233 sebagai berikut:

⁴ Ibid., 5.

⁵ Sayyid Sabiq, *Mukhtashar Fiqh Sunnah*, (Solo: Aqwam, 2010), 305

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا فَأَوْلَدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿١٢٣﴾

Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi makan dan Pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan Karena anaknya dan seorang ayah Karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.⁶

Untuk sahnya *Ijārah* diperlukan syarat sebagai berikut:⁷

1. Kerelaan dua pihak yang melakukan akad

Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan *Ijārah*, maka tidak sah, berdalil kepada firman Allah: surat annisa ayat 29

2. Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan

Dengan jalan mneyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifatnya jika dapat hal ini dilakukan, menjelaskan masa sewa

⁶ Depag RI Al-Juma>natul Ha>di>, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*,(Bandung: CV. Penerbit Juma>natul 'Ali> - Art (J-ART), 2006), 28.

⁷ Sayyid Sabiq,*Fikih Sunnah Jilid 13*, (Bandung:PT Alma'arif, 1987),11.

seperti sebulan atau setahun atau lebih atau kurang, seraf menjelaskan pekerjaan yang diharapkan.

3. Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'

Sebagian di antara para ulama fikih ada yang membebaskan persyaratan ini, untuk itu ia berpendapat, bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi tanpa dalam keadaan lengkap, hukumnya tidak boleh, sebab manfaat kegunaannya tidak dapat ditentukan. Pendapat ini adalah pendapat mazhab Abu Hanifah dan sekelompok ulama. Akan tetapi jumhur Ulama (mayoritas para ulama ahli fikih) mengatakan: "bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi dalam keadaan utuh secara mutlak: diperbolehkan, apakah dari kelengkapan aslinya atau bukan. Sebab barang yang dalam keadaan tidak lengkap itu termasuk juga dimanfaatkan dan penyerahannya dapat dilakukan dengan memilahnya atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu, sebagaimana hal ini juga diperbolehkan dalam masalah transaksi jual beli.

Dan perjanjian sewa menyewa itu sendiri adalah salah satu di antara kedua jenis transaksi jual beli. Dan apabila manfaat (barang yang dipilah itu) masih belum jelas kegunaannya, maka perjanjian sewa menyewa tidak sah alias batal.

4. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaatnya)

Maka tidak sah penyewaan binatang yang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi objek dari akad ini.

5. Bahwa manfaat, adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan

Maka tidak sah sewa menyewa dalam hal maksiat, karena maksiat wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh seseorang secara aniaya, atau menyewakan rumahnya kepada orang yang menjual khamar atau untuk digunakan tempat main judi dan dijadikan gereja, maka menjadi *Ijārah fasid*. Demikian juga memberi upah kepada tukang ramaldan tukang hitung-hitung dan semua pemberian dalam rangka peramalan dan perhitungan, karena upah yang ia berikan adalah penggantian dari hal yang diharamkan dan termasuk ke dalam kategori memakan uang manusia dengan batil.

Perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di Surabaya antara Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya adalah salah satu bentuk sistem yang menggunakan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa yang ditandai dengan Surat Hijau atau IPT (Ijin Pemakaian Tanah) berwarna ijo diatas tanah yang dianggap ilegal tetapi karena tidak dapat membuktikan bukti legal dalam persidangan sehingga warga Surabaya

pemegang surat hijau beranggapan bahwa dia tidak wajib membayar sewa kepada Pemkot Surabaya yang sudah menempati Tanah negara selama 10 tahun lebih secara terus menerus tanpa putus.⁸

Sejarah kemunculan Surat Ijo diawali pada tahun 1970-1980-an ketika Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya menjalankan program “pemutihan” tanah bagi warga Surabaya. Program Pemkot yang seolah-olah enak didengar itu kenyataannya justru mencaplok tanah-tanah warga yang semula secara hukum adat dianggap sah sebagai kepemilikan menjadi tanah aset Pemkot Surabaya dengan dikeluarkannya Surat Ijin Pemakaian Tanah yang sampulnya berwarna hijau (Ijo). Pada saat itu, warga Surabaya yang kebanyakan awam soal hukum menyadari bahwa program “pemutihan” Pemkot itu untuk mengangkat status kepemilikan tanahnya dari tanah kepemilikan secara hukum adat menjadi tanah kepemilikan secara hukum formal. Ironisnya, banyak warga Surabaya yang mengadakan syukuran karena merasa status tanahnya telah meningkat. Pihak Pemkot memang menyebarkan isu dan pemahaman kepada warga bahwa urutan pengurusan tanah yaitu diSurat-Ijokan dulu, kemudian di-Hak Guna Bangunan (HGB)-kan, baru terakhir bisa disertifikat hak milik-kan. Alhasil, warga yang kebanyakan awam hukum itu bukannya mengajukan permohonan pendaftaran tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar diterbitkan tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat hak milik melainkan ke Pemkot Surabaya yang sedang

⁸ Pernyataan salah satu sikap perjuangan yang terbentuk dalam komunitas GPHSI (Gerakan Pejuang Hapus Surat Ijo) pada hari jum'at 17 Juni 2011

melakukan program “pemutihan” dengan menerbitkan Ijin Pemakaian Tanah yang hingga saat ini disebut Surat Hijau (Ijo). Program “pemutihan” oleh Pemkot itu baru disadari di kemudian hari oleh warga sebagai jebakan. Bahwa warga Surabaya menandatangani pernyataan bahwa tanah mereka adalah milik Pemkot Surabaya dan tidak akan keberatan apabila Pemkot meng-HPL-kan tanah tersebut. Lalu berkas itu ditandatangani pada saat pengambilan Surat Ijo dan warga tidak diberi tembusannya. Akhirnya Pemkot mendaku/mengklaim tanah-tanah warga sebagai aset Pemkot sehingga warga diharuskan membayar uang sewa per bulan bagi tanah milik Pemkot yang dihuni. Tindakan Pemkot itu kemudian diperkuat oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Surabaya dengan meloloskan peraturan dan kebijakan untuk melegalisasi dan melegitimasi penguasaan (pencaplokan) tanah-tanah warga tersebut.⁹

Sengketa Hak atas tanah negara yang di atasnya telah terdapat bangunan rumah yang didirikan dan ditempati para warga di Surabaya khususnya di kelurahan Ngagel Rejo dan kelurahan Jagir secara fisik, secara nyata, terus menerus, turun temurun selama berpuluh-puluh tahun. Menurut hukum PP 24 tahun 1997 pasal 24 ayat (2), warga yang menempati tanah tersebut merupakan pihak yang paling berhak untuk diprioritaskan mengajukan permohonan pendaftaran tanah dan mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah – tanah sengketa tersebut

⁹ Wahyu Surya Dharma, “Dinamika Gerakan Rakyat Anti Surat Ijo Surabaya (GERATIS)”, dalam <http://journal.unair.ac.id/filerPDF/45-52%20Wahyu%20Surya%20Dharma.pdf>, diakses pada 27 April 2014.

kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun upaya warga terhalang untuk mendapatkan hak-hak tersebut dikarenakan Pemkot Surabaya sudah mengklaim bahwa tanah tersebut adalah tanah negara sebagai asset.¹⁰

Dalam permasalahan juga mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Hukum Agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria.¹¹

Dalam Undang –Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Pasal 44 tentang Hak sewa untuk bangunan dijelaskan sebagai berikut:¹²

1. Seseorang atau suatu badan-hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a. Satu kali atau tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan;
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

¹⁰ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, “ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia”, dalam <http://putusan.mahkamahagung.go.id/>, diakses pada 27 April 2014

¹¹ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Universitas Terbuka Karunika, 1988), 12

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 565

Dalam penjelasan syarat sahnya *Ijārah* dan Undang-Undang tersebut sewa menyewa yang harus dilakukan dengan kerelaan antara kedua belah pihak tidak adanya unsur paksaan dan harus ada perjanjian antara Pemkot dengan warga.

B. Identifikasi Dan Batasan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas maka dapatlah diangkat beberapa masalah dalam penelitian ini, antara lain:

1. Sejarah adanya istilah Surat Hijau (Surat Ijin Pemakaian Tanah yang berwarna hijau)
2. Awal mulanya adanya perjanjian sewa menyewa tanah tersebut
3. Pandangan hukum Islam dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut
4. Landasan yang menjadi acuan dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut
5. Rukun dan syarat perjanjian sewa menyewa tanah tersebut
6. Hal- hal yang membatalkan dalam sewa menyewa tanah tersebut
7. Pandangan Undang – Undang Pokok Agraria tentang perjanjian sewa menyewa tanah tersebut
8. Penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa tanah tersebut

Agar pembahasan dapat fokus dan mencapai apa yang diharapkan, maka masalah penelitian di batasi sebagai berikut :

1. Praktek perjanjian sewa menyewa tanah ijo antara Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya
2. Tinjauan hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 terhadap Praktek perjanjian sewa menyewa tanah ijo antara Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktek perjanjian sewa menyewa tanah ijo antara Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 terhadap Praktek perjanjian sewa menyewa tanah ijo antara Pemkot Surabaya dengan Warga Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian/ penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian/penelitian yang telah ada. Berdasarkan deskripsi tersebut, posisi penelitian yang akan dilakukan harus diperjelaskan.¹³

Pembahasan mengenai sewa menyewa dan yang berkaitan dengan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 telah banyak ditulis

¹³ Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014), 8

oleh para penulis sebelumnya, diantara penelitian-penelitian yang sudah ada itu adalah:

1. Pemanfaatan Tanah Makam Cina Oleh Masyarakat Di Desa Banjarbendo Kecamatan Sidoarjo (studi analisis Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dan Hukum Islam) oleh Dian Ayu Islamiah yang membahas tentang pemanfaatan tanah makam cina yang dilakukan oleh masyarakat yang tanah tersebut tidak memiliki surat-surat yang jelas dan bukan merupakan akad sewa, akad bagi hasil ataupun yang lainnya dan kesimpulan dari hasil penelitian tersebut jika dikaitkan dengan hukum Islam adalah *gasab*, dan jika mengacu pada undang-undang pokok agraria pengelolaan tersebut tidak boleh dilakukan, karena warga memanfaatkan tanah tersebut tanpa izin pemerintah selaku penyelenggara.¹⁴
2. Studi Analisis Terhadap Cara Kepemilikan Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Ditinjau Dari Perpektif Imam Syafi'i oleh Syamsul Arifin membahas tentang cara kepemilikan tanah menurut undang-undnag pokok agraria no.5 tahun 1960 dan kesimpulan dari hasil penelitiannya adalah dasar UUPA tentang cara memiliki tanah dan pemanfaatan lahan kosong yang tidak dimiliki seseorang menurut pendapat Imam Syafi'i adalah sama yaitu mengola tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup seseorang dan untuk

¹⁴ Dian Ayu Islamiah, "Pemanfaatan Tanah Makam Cina Oleh Masyarakat Di Desa Banjarbendo Kecamatan Sidoarjo" (Skripsi—IAIN Sunan Ampel,2011),65.

memanfaatkan tanah agar tidak sia-sia, perbedaan yang ada hanya pada izin dari pemerintah. Dalam UUPA pemerintah dominan dalam menentukan hak milik atas tanah dan tidak membedakan siapa saja yang menjadi pemilik hak atas tanah, yang terpenting adalah warga negara Indonesia. Sedangkan menurut Imam Syafi'i tidak perlu adanya izin dari pemerintah dan mengkhususkan hanya orang Islam yang berhak atas pembukaan tanah.¹⁵

3. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Tlogoagung Kecamatan Baureno Kabupaten Bojonegoro oleh Heriansyah dan kesimpulan dari penelitiannya adalah kepala desa yang mendapatkan tanah bengkok menyewakan kepada masyarakat, pelaksanaan sewa menyewa ini ketika kepala desa masih hidup masih dalam koridor hukum Islam namun ketika meninggalnya kepala desa diteruskan oleh ahli warisnya namun tidak sesuai dengan hukum Islam dikarenakan sudah tidak mempunyai hak seiring dengan terpilihnya kepala desa yang baru, sewa menyewa tanah bengkok kembali sah menurut hukum Islam pihak menyewa sudah memenuhi syarat sewa menyewa yakni barang harus memiliki aqid atau dia memiliki kekuasaan penuh untuk akad, serta keluarnya pemberian ijin kepala

¹⁵ Syamsul Arifin, "Studi Analisis Terhadap Cara Kepemilikan Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Ditinjau Dari Perspektif Imam Syafi'i" (Skripsi—IAIN Sunan Ampel, 2004), 59.

desa yang baru untuk melanjutkan sisa jangka waktu sewa menyewa tanah bengkok tersebut kepada ahli waris kepala desa yang lama.¹⁶

Dari penelitian yang sebelumnya yang sudah dipaparkan diatas sangatlah jelas bahwa dalam skripsi ini pembahasannya berbeda dari penelitian ini menjelaskan tentang adanya sewa menyewa tanah yang ditinjau dari hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang dibuktikan dengan istilah Surat Hijau atau Surat Keputusan Pemkot Surabaya tentang Ijin Pemakaian Tanah.

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktek perijinan sewa menyewa tanah ijo antara Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya
2. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 terhadap praktek perijinan sewa menyewa tanah ijo antara Pemkot Surabaya dengan Warga Surabaya

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dari segala permasalahan yang muncul dihadapan kita, perlu adanya penelitian lebih lanjut agar membuahkan hasil yang benar, sehingga dapat memberikan manfaat. Harapan penulis atas skripsi ini adalah :

¹⁶ Heriansyah, “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Tlogoagung Kecamatan Baureno Kabupaten Bojonegoro” (Skripsi—IAIN Sunan Ampel,2012),81.

1. Berguna untuk semua mahasiswa yang membaca dan membantu warga Surabaya yang awam akan hukum.
2. Dengan adanya penelitian ini penulis mampu mengetahui lebih banyak tentang hukum yang terjadi di wilayah kota Surabaya
3. Untuk menambah wawasan bagi penulis khususnya dan masyarakat sekitar pada umumnya.
4. Agar dijadikan acuan bagi masyarakat untuk mengerti dan memahami tentang sewa menyewa dalam konteks hukum Islam dan Undang-Undang.

G. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan pembaca dalam memahami istilah yang dimaksud dalam judul Tinjauan Hukum Islam Dan Undang – Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Pasal 44 Ayat 3 Terhadap Tanah Hijau (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bersertifikat Ijo Antara Pemkot Surabaya Dengan Warga Surabaya), maka perlu dijelaskan istilah pokok yang menjadi pokok bahasan yang terhadap dalam judul penelitian ini, sebagai berikut:

1. Hukum Islam : Peraturan yang dirumuskan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah dapat dibebani

kewajiban) yang diakui dan diyakini berlaku mengikat bagi semua pemeluk agama Islam.¹⁷

Dalam penelitian ini lebih menekankan pada perjanjian sewa menyewa yang akan didukung dengan dalil-dalil yang berkaitan dengan akad sewa menyewa.

2. Undang-Undang Pokok Agraria : Undang- Undang yang mengatur tentang bumi,air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.
3. Sewa Menyewa Tanah : Akad atas pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.¹⁸ Sewa menyewa disini dimaksudkan

¹⁷ Zainuddin Ali, *Pengantar Hukum Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika,2006), 3.

¹⁸ Muh}ammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, Cet I, 2004), 117.

perjanjian sewa menyewa yang antara Pemkot Surabaya dengan Warga Surabaya yang memiliki tanah yang bersertifikat hijau. Peneliti lebih mengkhususkan dalam penelitian ini di kelurahan Ngagel Rejo dan kelurahan Jagir.

4. Surat Hijau (Ijo) : Tanah yang disewakan oleh Pemerintah Kota Surabaya kepada warga kota tertentu yang sebagai bukti menyewa tanah tersebut warga diberi surat keterangan yang bersampul hijau, masyarakat memberi nama kepada tanah sewaanannya tersebut dengan sebutan surat hijau atau surat ijin pemakaian tanah.

H. Metode Penelitian

Adapun bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan memakai metode penelitian Kualitatif, dimana peneliti akan memaparkan permasalahan yang sebenarnya sebagaimana penelitian yang telah dilakukan dengan metode ilmiah lain sebagai penunjang.¹⁹ Metode ilmiah lain yang dimanfaatkan untuk menunjang terpenuhinya data adalah metode penelitian pustaka, penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data-data atau keterangan dengan bantuan buku-buku yang terdapat dalam perpustakaan kemudian akan dianalisis dengan metode deskriptif analitis.

1. Sumber Data.

Sumber data penelitian ini merupakan sumber dimana data yang telah diperoleh yakni:

a. Sumber Primer.

Sumber primer adalah sumber data yang dibutuhkan untuk memperoleh data-data yang berkaitan langsung dengan objek penelitian, sumber primer disini diambil dari beberapa informan kunci, sedangkan yang dimaksud informan kunci adalah partisipan yang karena kedudukannya dalam komunitas memiliki pengetahuan khusus mengenai orang lain, proses, maupun peristiwa secara lebih luas dan terinci dibandingkan orang lain.²⁰ Sumber yang dihimpun dari peneliti yang terkait dengan pembahasan skripsi mengambil dari instansi yang mengetahui

¹⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung, Rosda Karya, 2009): 6.

²⁰ Samiaji Serosa, *Penelitian Kualitatif Dasar-dasar*, (Jakarta: PT Indeks. 2012), 59

dan penyewa tanah yang bersertifikat ijo agar lebih valid sumber yang akan dijadikan sebagai data penelitian ini.

b. Sumber Sekunder

Data yang digunakan untuk memperoleh generalisasi yang bersifat ilmiah atau memperoleh pengetahuan ilmiah yang baru , dan dapat pula berguna sebagai pelengkap informasi yang telah dikumpulkan oleh peneliti.²¹

- 1) Bambang Suhandi, dkk, *Studi Hukum Islam*
- 2) Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*
- 3) Sayyid Sabiq, *Mukhtashar Fiqh Sunnah*
- 4) Al-Jumānatul Hādī, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*
- 5) Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13*
- 6) Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*
- 7) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*
- 8) Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*
- 9) Zainuddin Ali, *Pengantar Hukum Islam Di Indonesia*
- 10) Muḥammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*
- 11) Lexy J. Moleong, *Metodologi Peneitian Kualitatif*
- 12) Samiaji Serosa, *Penelitian Kualitatif Dasar-dasar*
- 13) Nasution, *Metode Research*

²¹ Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1996),145

- 14) P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*
- 15) Sutrisno Hadi, *Metodologi Research 2*
- 16) Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*
- 17) Cḣalid Narbuko dan Abu Acḣmadi, *Metodologi Penelitian*

2. Teknik Pengumpulan Data.

Mengumpulkan data adalah mendapatkan data dari obyek yang diteliti untuk memudahkan peneliti dalam menjawab problematika, mencapai tujuan dan membuktikan hipotesis. Adapun data yang akan dikumpulkan oleh penulis adalah meliputi:

Dalam pengumpulan data lapangan penulis menggunakan beberapa metode, diantaranya adalah:

- a. Interview, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden.²² Penulis melakukan interview kepada salah satu komunitas yang tercipta untuk melawan adanya sewa menyewa tanah yang bersertifikat ijo yaitu Gerakan Pejuang Hapus Surat Ijo Surabaya.
- b. Observasi, yaitu pengamatan dan pencatatan dengan sistematis fenomena – fenomena yang diselidiki.²³ Penulis melakukan observasi dikhususkan pada wilayah Kelurahan Ngagel dan Kelurahan Jagir.

²² P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta,2007),39

²³ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research 2*,(Yogyakarta: Andi Offset,1989), 136.

- c. Dokumentasi, yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda, dan sebagainya.²⁴ Dokumentasi diperoleh melalui data mengenai hal-hal tertulis yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas oleh penulis baik dari buku maupun dari *website*.

3. Teknik Pengolahan Data.

Setelah seluruh data terkumpul maka dilakukan analisis data secara kualitatif dengan tahapan sebagai berikut:

- a. *Editing*, memeriksa kembali semua data-data yang diperoleh dengan memilih dan menyeleksi data tersebut dari berbagai segi yang meliputi kesesuaian keselarasan satu dengan yang lainnya, keaslian, kejelasan serta relevansinya dengan permasalahan.²⁵ Yaitu tentang proses sewa menyewa tanah surat hijau, serta hukum Islam dalam memandang adanya sewa menyewa tersebut beserta Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960.
- b. *Organizing*, yaitu mengatur dan menyusun data sumber dokumentasi sedemikian rupa sehingga dapat memperoleh gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah, serta mengelompokkan data yang diperoleh.²⁶

²⁴ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), 231.

²⁵ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1997), 153

²⁶ *Ibid.*, 154

- c. *Analizing*, yaitu dengan memberikan analisis lanjutan terhadap hasil *editing* dan *organizing* data yang telah diperoleh dari sumber-sumber penelitian, dengan menggunakan teori dan dalil-dalil lainnya, sehingga diperoleh kesimpulan.²⁷

4. Teknik Analisis Data.

Teknik yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini menggunakan metode:

- a. Penulis dalam menganalisis data penelitian ini menggunakan teknik dekriptif verifikatif, yakni penelitian yang berusaha menggambarkan mengenai implementasi akad yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah bersertifikat ijo antara Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya, kemudian dinilai sesuai dengan ajaran atau aturan yang ada dalam hukum Islam ataupun Undang-Undang.²⁸
- b. *Induktif*, yaitu Logika yang mempelajari arah penalaran yang benar dari sejumlah hal khusus sampai pada suatu kesimpulan umum yang bersifat kemungkinan. Kesimpulan yang bersifat kemungkinan ini diperoleh dengan penalaran yang didasarkan pada pengamatan terhadap sejumlah kecil masalah sampai pada suatu kesimpulan yang diharapkan berlaku secara umum.²⁹

²⁷Ibid., 195

²⁸Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kualitatif– Kuantitatif*, (Yogyakarta: UIN Maliki Press, 2010), 100.

²⁹Ch}alid Narbuko dan Abu Ach}madi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), 19.

I. Sistematika Pembahasan

Agar mudah memahami pembahasan ini, maka disusun sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab Pertama, gambaran mengenai pola dasar dari pada kerangka pembahasan skripsi yang terdiri dari: latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

Bab kedua, mengulas tentang sewa menyewa dalam hukum Islam, dalam pengertian sewa menyewa, landasan hukumnya, rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam akad sewa menyewa, berakhirnya sewa menyewa dan hal-hal yang bisa menghentikan akad sewa menyewa.

Bab ketiga, membahas tentang hasil penemuan tentang perjanjian yang terjadi antara Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya yang berisi tentang gambaran global tentang perjanjian antara Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya yang dibuktikan dengan Surat Hijau.

Bab keempat, berisi tentang tinjauan antara hukum Islam dan Undang –Undang Pokok Agrarian No.5 tahun 1960 tentang adanya sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Pemkot Surabaya dengan warga Surabaya.

Bab kelima adalah bagian penutup yang merupakan kesimpulan dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu, bab ini juga berisi tentang saran-saran yang seharusnya dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan penelitian ini.