

Menurut keterangan yang diperoleh penulis dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya, dalam hal pengalihan hak sewa atas pemakaian tanah khususnya jual beli dan hibah harus memperoleh rekomendasi pengalihan terlebih dahulu. Dalam hal permohonan pengalihan, pemohon harus menyerahkan beberapa syarat sebagai berikut :

1. Asli IPT yang akan dialihkan atau dibalik nama.
2. Rekomendasi pengalihan dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya (khusus jual beli dan hibah).
3. Asli dan fotocopy dua lembar bukti pembayaran retribusi sewa tanah tahun terakhir.
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau Kartu Keluarga (KK) maupun kartu identitas lainnya yang masih berlaku sebanyak satu lembar.
5. Asli dan fotocopy Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) hasil penelitian dari Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.
6. Pas foto terbaru ukuran 4x6 (dua lembar).
7. Asli dan fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.
8. Asli akta atau dokumen pengalihan.

Dalam Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 pasal 8 dan 9 dijelaskan juga bahwa izin pemakaian tanah tersebut suatu saat bisa dicabut apabila tanah dibutuhkan untuk kepentingan umum Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya. Jika surat izin pemakaian tanah dicabut,

Khulaibi Aliful Wafa menerangkan tentang oper sewa lahan tambak yang *musta'jir* pertama mengopersewakan lahan tambak kepada *Musta'jir* ke dua tanpa sepengetahuan pemilik lahan (*Mu'jir*), bahwasanya oper sewa tersebut menurut hukum Islam dihukumi batal, karena *musta'jir* ke dua dalam pengelolahan atau pemanfaatannya tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan pada saat akad.¹¹

Dan skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Dan Perda Kabupaten Kediri No. 6 Tahun 2006 Terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok Di Desa Ngletih Kec. Kandat Kab. Kediri*” tahun 2012, yang disusun oleh Iqki Syaifu Rizal menjelaskan tentang sewa menyewa tanah bengkok yang dilakukan oleh pamong kepada masyarakat. Hasil penelitian mengemukakan bahwa menurut hukum Islam akad sewanya menjadi *fasid* (rusak), karena tanah yang disewakan tersebut bukan milik sendiri tetapi milik Pemerintah Desa dan akad sewanya dilakukan tanpa sepengetahuan Kepala Desa serta ada unsur ketidak jelasan dalam masa sewa. Begitu pula menurut Perda No. 6 Tahun 2006, bahwa sewa tersebut telah menyalahi aturan karena sewa harus dilakukan dengan sepengetahuan Kepala Desa dan dengan jangka waktu 1 sampai 2 tahun saja.¹²

¹¹M. Khulaibi Wafa, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktek Oper Sewa Lahan Tambak Tanpa Izin Pemilik (Studi Analisis Di Desa Kemudi Kecamatan Dudusampeyan Gresik)” (Skripsi -- IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2007), 75.

¹²Iqki Syaifu Rizal, “Tinjauan Hukum Islam Dan Perda Kabupaten Kediri No.6 Tahun 2006 Terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok Di Desa Ngletih Kec. Kandat Kab. Kediri” (Skripsi – IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2012), 63.

Serta skripsi yang berjudul “ Studi Komparasi Hukum Islam Terhadap Praktik Oper Sewa Rumah Tanpa Izin Pemilik (Studi Kasus Oper Sewa Rumah Kontrakan Di Kecamatan Gununganyar Surabaya)” tahun 2013, yang disusun oleh Ufi Islakhah menerangkan terdapat perbedaan yang sangat relevan yaitu bahwa perjanjian dalam praktik oper sewa rumah kontrak kan tanpa izin pemilik menurut hukum Islam hukumnya sah bila tidak bertentangan dengan hukum Islam. Sedangkan menurut hukum positif (KUH Perdata) hukumnya sah bila tidak bertentangan dengan Undang Undang.¹³

Selanjutnya karya tulis yang berjudul “*Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau*” yang disusun oleh Njo Anastasia, staf pengajar fakultas ekonomi Universitas Kristen Petra menerangkan bahwa surat hijau dapat dijadikan agunan kredit namun diperlukan analisa dahulu dari aspek kredit lainnya diikuti dengan mengalihkan kuasa untuk mengalihkan hak sewa, bukan hanya dari sisi sebagai jaminan saja. Dan pentingnya penilaian pada agunan surat hijau karena properti yang dijadikan agunan harus memiliki kualifikasi legalitas yang jelas.¹⁴

Dari kajian pustaka skripsi-skripsi di atas, bahwa ada penelitian yang mendasar. Pada skripsi yang pertama bahwa objek yang dikaji

¹³Ufi Islakhah, “Studi Komparasi Hukum Islam Terhadap Praktik Oper Sewa Rumah Tanpa Izin Pemilik (Studi Kasus Oper Sewa Rumah Kontrakan Di Kecamatan Gununganyar Surabaya)” (Skripsi -- IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2013), 86.

¹⁴Njo Anastasia, “Penilaian Atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau”, dalam https://docs.google.com/document/d/1wtsGBjA68WLulM_ki7scCml5w4GtthjRQPuPRKFZ0GI/mobilebasic?pli=1&viewopt=127, diakses pada 2 Desember 2014.

adalah lahan tambak yang pemanfaatannya tidak sesuai yang diperjanjikan. Pada kajian skripsi yang kedua obyek penelitiannya sewa tunggu tanah Bengkok yang tidak ada kejelasan dalam masa sewa. Selanjutnya pada skripsi yang ketiga membahas tentang oper sewa rumah yang tidak diketahui oleh pemiliknya dan rumusan masalahnya berbeda yang serta ditinjau dari hukum positif. Dan pada kajian yang keempat obyek penelitiannya memang hampir sama namun rumusan masalahnya yang berbeda.

Dari sini sudah tampak bahwa tiada pengulangan atau duplikasi data skripsi-skripsi sebelumnya. Untuk mengetahui dan memahami adanya praktik sewamenyewa seperti alih sewa tanah *surat ijo* yang dilakukan oleh sebagian masyarakat di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya, maka disini penulis perlu untuk mengadakan penelitian.

H. Metode Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Ambengan Batu Kecamatan Tambaksari Surabaya. Lokasi dipilih berdasarkan pertimbangan bahwa di daerah tersebut sebagian besar tanah penduduknya adalah *surat ijo*.

1. Data Yang Dikumpulkan

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui proses

I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah dalam pembahasan dan pemahaman terhadap permasalahan yang diangkat, penyusun membagi menjadi 5 bab yang terdiri dari sub bab yang saling berhubungan dan disusun secara sistematis sesuai tata urutan dari pembahasan masalah yang ada.

Bab *pertama*, berisi pendahuluan yang memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian yang berisi, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, membahas tentang landasan teori yang berkaitan dengan studi ini, yaitu mengenai konsep hukum Islam tentang *Ijārah*, pengertian *Ijārah*, dasar hukum *Ijārah*, rukun dan syarat *Ijārah*, macam-macam *Ijārah*, berakhirnya *Ijārah* serta mengenai sewa menyewa tanah. Dan ketentuan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997.

Bab *ketiga*, bab ini merupakan pembahasan penelitian tentang praktik alih sewa tanah *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya. Dalam bab ini memuat tentang gambaran umum Tambaksari, struktur pemerintah Tambaksari, deskripsi tentang tanah *surat ijo*, dan memuat tentang latar belakang dan praktik terjadinya alih sewa tanah *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya.

Bab *keempat*, merupakan analisis hukum Islam terhadap pokok-pokok permasalahan yang sesuai dengan data yang diperoleh dari Ambengan Batu Tambaksari tentang alih sewa *surat ijo*, kemudian pokok

