BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masalah tanah adalah masalah yang menyentuh hak rakyat yang paling dasar. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki fungsi sosial. Karena fungsi sosial inilah yang kadang kala kepentingan pribadi atas tanah dikorbankan, guna kepentingan umum. Tanah yang merupakan hajat hidup rakyat banyak, perlu ditata kembali penggunaannya, hal ini diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang mencakup atas bumi, air, dan ruang angkasa dengan hukum adat sebagai landasan pokok. Dengan demikian, masalah tanah yang semula dikuasai oleh hukum barat sebagai landasan hukum, sekarang sudah tidak berlaku lagi. Sehingga tanah dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut aturan-aturan yang ada.

Dalam tataran ilmu hukum, yang dimaksud dengan hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hokum.¹ Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.

¹Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: CitraAditya Bakti, 2000), 53.

Dengan kata lain, peralihan juga dapat diartikan sebagai pemindahan.

Dalam peralihan hak atas tanah terdapat dua unsur² yaitu:

- Pemilik tanah mengalihkan secara sengaja kepada pihak lain, contoh pada jual beli tanah, hibah, tukar-menukar, lelang dan sebagainya. Hal ini disebut juga dengan pemindahan hak atas tanah.
- 2. Tanah itu beralih artinya tanah itu beralih dari seseorang kepada orang lain secara hukum atau tidak ada kesengajaan, contoh jika pemilik tanah meninggal dunia, hak tersebut secara hukum otomatis beralih kepada ahli warisnya.

Surabaya merupakan salah satu kota yang memiliki keistimewaan dalam hak pengelolaan. Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya memiliki aset tanah yang disewakan kepada masyarakat dan sebatas pada hak pemakaian tanah saja. Masyarakat mengenal hak sewa atas tanah yang dikelola Badan Pengelolah Tanah dan Bangunan Pemerintah kota Surabaya dengan sebutan *surat ijo*, karena secara fisik surat sewa yang diterbitkan tersebut berwarna hijau. Pemberian Izin Pemakaian Tanah (IPT) tersebut merupakan pemberian hak sewa kepada pemegang izin.

Peraturan daerah yang berlaku bagi pemegang *surat ijo* terdapat dalam ketentuan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997adalah:

1. Lahan dipergunakan sesuai peruntukan

_

²Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2005),522.

³Tug/ant, "Ferry Desak Penyelesaian Surat Ijo", Surya, (19 November 2014), 11

- Selambatnya satu tahun sejak dikeluarkan izin, pemegang surat harus mendirikan bangunan yang dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Dilarang mengalihkan izin pemakaian tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk.
- 4. Jika pemegang *surat ijo* meninggal, ahli waris bisa melanjutkan Izin Pemakaian Tanah dengan mengajukan permohonan ke kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk diikuti dengan kuasa untuk mengalihkan hak sewa atas tanahnya.
- 5. Semua pajak dan beban lain ditanggung pemegang izin.
- 6. Pemegang izin wajib membayar retribusi penyewaan tanah. Besarnya retribusi dapat berubah sesuai ketentuan yang ditetapkan Pemerintah kota Surabaya.
- 7. Keterlambatan dalam pembayaran retribusi akan dikenakan denda.
- 8. Dalam hal pemegang izin pemakaian tanah meninggal dunia, yang berkepentingan dapat melanjutkan izin pemakaian tanah dimaksud dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk mendapatkan surat izin pemakaian tanah baru harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Proses sewa menyewa merupakan transaksi yang sudah banyak digunakan dalam dunia perniagaan. Sewa menyewa dalam hukum Islam

disebut dengan *Ijārah*. Sewa menyewa (*Ijārah*) merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Transaksi sewa menyewa (*Ijārah*) didasarkan pada adanya perpindahan manfaat dan pemberian upah, karena sewa adalah akad timbal balik (*Mu'awwadhah*).⁴

Pada prinsipnya sewa menyewa diperbolehkan dalam Islam selama tidak bertentangan dengan ketentuan Syari'at. Oleh sebab itu, setiap pelaku sewa hendaknya perlu berhati-hati sebelum melakukan transaksi. Mulai dari cara (proses), upah sewa maupun obyek yang disewakan. Terdapat beberapa ayat yang menjelaskan tentang transaksi sewa diantaranya pada surat al-Qashash ayat 26:

"salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya"".(QS al-Qashash: 26).⁵

Dan juga terdapat dalam surat ath-Thalaq ayat 6:

"... jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya ...". (QS ath-Thalaq : 6).

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

⁴Sayyid Sabiq, *Figh Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203.

⁵Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Syaamil Quran, 2007), 388. ⁶Ibid, 559.

Menurut jumhur ulama sewa (*Ijārah*) memiliki beberapa rukun, yaitu :

- Orang yang berakad atau pihak yang bertransaksi yaitu pemberi sewa
 (Mu'jīr) dan penyewa (Musta'jīr).
- 2. *Sighāt*(ijab qabul), Akad sewa dianggap sah setelah ijab qabul dilakukan dengan lafad sewa atau lafad lain yang menunjukan makna sama.⁸
- 3. Ujrāh (upah).
- 4. Manfaat.

Sedangkan syarat sewa (*Ijārah*) terdiri dari 4 macam, yaitu :

1. Syarat terjadinya akad

Merupakan berkaitan dengan orang yang melakukan akad ('Aqid), zat akad, dan tempat akad.

2. Syarat pelaksanaan

Barang harus dimiliki oleh *'aqid* serta orang tersebut memiliki kekuasaan penuh untuk berakad.

- 3. Syarat sah
 - a. Orang yang akad ('Aqid) yaitu adanya keridhaan dari kedua belah pihak.
 - b. Barang yang menjadi objek akad *(Ma'qud 'Alaih)* bermanfaat dengan jelas. Yaitu dengan menjelaskam manfaatnya, pembatasan

.

⁷Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Cv Pustaka Setia, 2001), 125.

⁸Sayyid Sabiq, *Fiqh ...*, 205.

waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika sewa atas pekerjaan atau jasa seseorang.

4. Syarat kelaziman

- a. Barang sewaan terhindar dari cacat
- b. Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad. Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadharatan bagi yang akad

Sebuah fenomena cukup menarik berhasil penyusun temui dari pengamatan terhadap kegiatan alih sewa tanah *surat ijo* salah satunya di Ambengan Batu Kecamatan Tambaksari Surabaya. Pada kasus ini yang unik adalah keberadaan si penyewa tanah *surat ijo* melakukan alih sewa tanah tanpa sepengetahuan pihak Pemkot Surabaya. Seperti bapak Adi yang telah melakukan alih sewa tanah *surat ijo* kepada bapak Fuadi selaku pembeli rumah bapak Adi. Tanah *surat ijo* tersebut oleh bapak Adi diserahkan pada saat ia melakukan transaksi jual beli rumah kepada bapak Fuadi. Padahal sudah jelas transaksi yang dilakukan oleh para pihak sebenarnya sebatas pada jual beli rumah saja, bukan transaksi pengalihan hak sewa tanah. Ada yang beranggapan bahwa hal tersebut merupakan hak pemilik rumah dan yang terpenting pemilik rumah bertanggung jawab dan mau membayar uang sewa sesuai ketentuan yang tertera pada *surat ijo*.

⁹ Fuadi, *Wawancara*, di rumah pembeli, 18 November 2014.

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.
- 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.
- 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,

pemegang izin pemakaian tanah harus segera mengosongkan tanah dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Walikotamadya Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk. Sehingga dalam hal alih sewa *surat ijo* yang dilakukan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Dari uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh tentang alih sewa tanah *surat ijo* dari sudut pandang hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997. Oleh karena itu penulis juga akan mengkaji lebih lanjut dalam sebuah skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Islam Dan PerdaKota Surabaya No. 1 Tahun 1997 Terhadap Alih Sewa Tanah *Surat Ijo* Di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya".

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasikan masalah sebagai berikut:

- 1. Praktik alih sewa tanah *surat ijo*.
- 2. Cara warga mengalihkan sewa tanah surat ijo.
- 3. Akad yang dilakukan pada saat transaksi alih sewa tanah *surat ijo*.
- 4. Kerugian yang dialami para pihak.
- 5. Pendapat warga yang menyewa tanah surat ijo.
- 6. Pengetahuan tentang hak dan kewajiban para pihak terhadap aturan pengalihan tanah*surat ijo*.
- 7. Konsep hukum Islam terhadap alih sewa tanah *surat ijo*.
- 8. Konsep Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 terhadap alih sewa tanah *surat ijo*

Adapun batasan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah:

- Praktik Alih Sewa Tanah Surat Ijo Di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya.
- Analisis Hukum Islam Dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997
 Terhadap Alih Sewa Tanah *Surat Ijo* Di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut :

- 1. Bagaimana praktik alih sewa tanah *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya ?
- 2. Bagaimana analisis hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No.1 Tahun 1997 terhadap alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya?

D. Tujuan Penelitian

- Mengetahui bagaimana praktik alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya
- Mengetahui analisis hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No.1
 Tahun 1997 terhadap alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu
 Tambaksari Surabaya

E. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya tujuan di atas diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan kegunaan antara lain:

- Kegunaan secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi penambahan atau pengembangan ilmu pengetahuan dan ilmu hukum, yakni dengan memperkaya dan memperluas khazanah ilmu tentang bagaimana alih sewa tanah *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya
- 2. Kegunaan secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan bagi peneliti berikutnya yang memiliki minat pada tema yang sama dan dapat digunakan sebagai bahan rujukan pemantapan kehidupan beragama khususnya yang berkaitan dengan masalah alih sewa, serta untuk menyadarkan masyarakat tentang pentingnya status kepemilikan yang jelas untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

F. Definisi Operasional

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dan agar tidak terjadi kesalahpahaman pembaca dalam mengartikan judul skripsi ini, maka penulis memandang perlu untuk mengemukakan secara tegas dan terperinci maksud dari judul skripsi di atas.

Hukum Islam : peraturan-peraturan dan ketentuanketentuan yang berkenaan dengan kehidupan
manusia mengenai sewa (*Ijārah*) menurut
ketentuan hukum *mu'āmalah* atau ekonomi

Islam berdasarkan al-Qur'an, hadits dan pendapat para ulama.

Perda No. 1 Tahun 1997 : Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat

II Surabaya Tentang Izin Pemakaian Tanah.

Alih Sewa : suatu aktivitas seorang menyewakan barang

sewaan yang dilakukan oleh pihak penyewa

pertama kepada pihak penyewa kedua.

Surat Ijo : surat keterangan bersampul hijau yang

diberikan atas tanah yang disewakan oleh

Pemerintah Kota (Pemkot) Surabaya kepada

warga kota tertentu, dan hanya terbatas pada

i<mark>zin pem</mark>akai<mark>an t</mark>anah.

G. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang sedang akan dilakukan ini bukan merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian tersebut.¹⁰

Karya tulis yang membahas masalah sewa sudah cukup banyak, diantaranya: Skripsi dengan judul *"Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktek Oper Sewa Lahan Tambak Tanpa Izin Pemilik (Studi Analisis di Desa Kemudi Kecamatan Duduksampeyan Gresik)* "tahun 2007 oleh M.

-

¹⁰Tim Penyusun Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014), 8.

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 pengelolahhan 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 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 Duduksampeyan 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 penilitian lapangan *(field research)* yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui proses pengamatan (observasi), wawancara¹⁵ yang terjadi di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya.

Adapun data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah:

- a. Ketentuan mengenai alih sewa tanah *surat ijo* yang selama ini ditetapkan oleh Pemerintah Kota Surabaya
- b. Praktik alih sewa tanah *surat ijo* yang terjadi di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya

2. Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini digali dari sumbernya, baik primer maupun sumber sekunder, yaitu:

- a. Sumber primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung dilapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya¹⁶, diantaranya:
 - 1) Pihak yang melakukan alih sewa tanah
 - 2) Ketua RW
 - 3) Para pihak yang terlibat dalam alih sewa tanah
 - 4) Masyarakat sekitar Ambengan Batu Tambaksari
 - 5) Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya
- b. Sumber sekunder yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber2 yang telah

¹⁵ Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 91.

¹⁶M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 82-83.

ada baik dari perpustakaan atau laporan peneliti terdahulu.¹⁷ Data tersebut meliputi:

- 1) Rachmat Syafei Fiqh Muamalah
- 2) Wahbah Az-Zuhaili, Fiqih Islam Wa Adillatuhu
- M. Ali Hasan, , Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam
 (Fiqh Muamalah)
- 4) Sayyid Sabiq, Fiqh Sunnah
- 5) Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997.

3. Teknik Pengumpulan data

Untuk memperoleh data yang kongkrit, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi (pengamatan)

yaitu metode penelitian dengan pengamatan yang dicatat secara sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diselidiki¹⁸ terhadap alih sewa tanah *surat ijo*.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi, guna memperoleh data secara langsung yang dapat mempermudah penyusun menganalisa dalam melakukan penelitian.¹⁹ Wawancara dilakukan dengan: 1). Menggunakan wawancara langsung dengan masyarakat yang terlibat dalam alih

¹⁷Ibid.

¹⁸Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004),151.

¹⁹Nana Sodah, *Metode Penelitian*, (Bandung: Rosadakarya, 2007), 216.

sewa tanah *surat ijo*, 2). Wawancara langsung dengan pihak Dinas Pengelolaan Bangunan Dan Tanah Kota Surabaya.

c. Dokumentasi

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data secara tertulis, berupa catatan, transkip, arsip, dokumen, buku tentang pendapat (doktrin), teori, dalil, atau hukum, dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.²⁰

4. Teknik pengolahan data

Data diperoleh langsung dari para pihak yang bersangkutan dan bahan pustaka selanjutnya diolah dengan tahapan-tahapan sebagai berikut ²¹:

- a. Editing adalah memeriksa kelengkapan data. Teknik ini digunakan untuk meneliti kembali data-data yang diperoleh.
- b. Organizing adalah mengatur dan menyusun data sedemikian rupa sehingga mengahasilkan bahan untuk menyusun skripsi ini dengan baik.
- c. Analizing adalah tahapan terakhir dengan menganalisis lebih lanjut untuk memperoleh kesimpulan atas rumusan masalah yang ada.

5. Teknis Analisis Data

.

²⁰Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), 191.

²¹ Soeratno, *Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi Bisnis* (Yogyakarta: UUP AMP YKPM, 1995), 127.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu penelitian terhadap alih sewa tanah *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya. Metode analisis yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

a. Metode Kualitatif Deskriptif

Metode yang diawali dengan menggambarkan kenyataan yang ada di lapangan mengenai praktik alih sewa *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya, kemudian diteliti dan dianalisis sehingga hasilnya dapat digunakan untuk memecahkan permasalahan-permasalahan mengenai alih sewa tanah *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya.

b. Metode Deduktif

Metode yang awali dengan mengemukakan pengertianpengertian, teori-teori atau fakta-fakta yang bersifat umum, yaitu
ketentuan-ketentuan hukum Islam mengenai sewa (Ijārah), dan
Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 dan selanjutnya
dipaparkan dari kenyataan yang ada di lapangan mengenai
praktik alih sewa surat ijo di Ambengan Batu Tambaksari
Surabaya, kemudian diteliti dan analisis sehingga hasilnya dapat
digunakan untuk memecahkan permasalahan-permasalahan
mengenai praktik alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu
Tambaksari Surabaya.

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*, macammacam *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 pokokpokok permasalahan yang sesuai dengan data yang diperoleh dari Ambengan Batu Tambaksari tentang alih sewa *surat ijo*, kemudian pokok permasalahan yang sesuai dengan data-data tersebut perlu ditinjau dari segi hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997, karena itu bab empat ini merupakan kerangka menjawab pokok permasalahan dengan metode ilmiah dan sistematis yang telah ditentukan.

Bab *kelima*, merupakan penutup berupa kesimpulan yang merupakan jawaban dari pokok permasalahan dan hasil dari analisis spembahasan, dan disampaikan beberapa saran dari hasil kesimpulan.