BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERDA KOTA SURABAYA NO. 1 TAHUN 1997 TERHADAP ALIH SEWA TANAH *SURAT IJO* DI AMBENGAN BATU TAMBAKSARI SURABAYA

A. Analisis Terhadap Praktik Alih Sewa Tanah *Surat Ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya

Sewa menyewa dalam Islam pada dasarnya diperbolehkan, sebagaimana firman Allah SWT, dalam surat al-Qashash (28): 26-27, selama memenuhi rukun dan syaratnya serta tidak bertentangan dengan Syariat Islam. Dalam bab sebelumnya telah penulis paparkan tentang praktik alih sewa tanah *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya, di mana penyewa pertama (*musta'jīr*) meninggal dunia dan diwariskan kepada *musta'jīr* kedua, kemudian *musta'jīr* kedua mengalihkan tanah *surat ijo* kepada *musta'jīr* ketiga tanpa sepengetahuan pemilik tanah yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

Dengan corak masyarakat kota yang metropolitan serta serba tidak mau repot dalam segala hal. Hal ini terlihat pada saat pengalihan sewa tanah *surat ijo* tanpa melakukan pelaporan kepada Dinas yang berwenang yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah untuk meminta rekomendasi pengalihan terlebih dahulu. Namun para pihak hanya melakukan pengalihan di bawah tangan saja yakni dengan

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

menandatangani surat perjanjian bermaterai beserta tanda tangan para saksi.

Berdasarkan uraian di atas, penulis menggaris bawahi bahwa cara pengalihan sewa tanah *surat ijo* dalam rangka pengalihan dengan cara bawah tangan tidaklah menyimpang karena *musta'jīr* ketiga sepakat serta mau menerima apapun yang akan terjadi dikemudian hari serta transaksi yang dilakukan atas dasar rela dan tanpa adanya unsur paksaan.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Sewa Tanah *Surat Ijo* Di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya

1. Analisis Terhadap Para Pihak Yang Melakukan Alih Sewa

Yang menjadi subjek dalam alih sewa tersebut adalah Pemerintah Kota Surabaya, ibu Murtinem, bapak Adi, dan bapak Fuadi, dari segi agama mereka sudah baligh dan dapat mempertanggung jawabkan apa yang telah mereka perbuat dan termasuk orang yang sehat jasmani dan rohani. Jadi subyek dalam praktik alih sewa tanah *surat ijo* dilihat dari hukum Islam sudah memenuhi syarat.

2. Analisis Terhadap Objek Yang Dialih Sewakan

Dalam praktek alih sewa tanah *surat ijo* yang dilakukan oleh bapak Adi dan bapak Fuadi, benda yang dialih sewakan adalah tanah yang statusnya milik pemerintah kota Surabaya yang diberikan hak

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

sewa kepada warga yang mau memakainya atau menyewanya. Dalam ketentuan *surat ijo* disebutkan bahwa boleh mengalihkan pemakaian atau penyewaan tanah dengan sepengetahuan pihak pemerintah kotamadya tingkat II Surabaya. Tanah *surat ijo* yang diberikan kepada warga statusnya bukanlah hak milik, namun sebatas hak pakai atau hak sewa yang sewaktu-waktu pihak pemerintah kota dapat mengambil tanah tersebut sesuai dengan ketentuan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Surabaya.

Dalam hukum Islam sudah dijelaskan bahwa objek benda yang disewakan haruslah memenuhi syarat yaitu bermanfaat sesuai dengan syara', tidak rusak jika dimanfaatkan, dapat diserah terimakan dan barang tersebut milik sendiri. Setelah meneliti praktik alih sewa tanah *surat ijo* di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya, dapat diketahui bahwa yang menjadi objek sewa adalah tanah milik Pemerintah Kota Surabaya. Sehingga sewa tersebut termasuk dalam *Ijārah* atas manfaat atau disebut juga dengan sewa-menyewa karena objek sewa berupa barang aau benda.

Ditinjau dari segi manfaatnya sudah jelas bahwa tanah *surat ijo* tersebut dimanfaatkan sesuai dengan syara' yaitu untuk pemukiman. Selain itu, tanah *surat ijo* tersebut tidak rusak jika dimanfaatkan dan dapat diserah terimakan secara nyata atau syara' pada saat akad sewa. Namun dari segi kepemilikan barang, tanah *surat*

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

ijo tersebut bukanlah milik *Musta'jīr* sepenuhnya melainkan milik Pemerintah Kota Surabaya, sehingga pengalihan sewa tanah *surat ijo* yang terjadi antara Bapak Adi dan Bapak Fuadi menjadi tidak sah *(Ghairu Ṣaḥiḥ)* karena tidak terpenuhnya salah satu syarat sewa menyewa *(Ijārah).*

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

Perda merupakan perangkat peraturan yang dibuat agar dalam menentukan kebijakan tidak bertentangan dengan UUD 1945 dan Pancasila. Seiring dengan laju pertambahan penduduk dan pesatnya perkembangan, pembangunan fisik di Kota Surabaya, maka kebutuhan akan tanah bagi masyarakat juga semakin meningkat. Untuk mengimbangi kebutuhan terhadap tanah dan sekaligus dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil guna pengelolaan tanah-tanah milik atau yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota Surabaya, maka Pemerintah Kota Surabaya menerbitkan Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 tentang Izin Pemakaian Tanah.

Setelah melihat pelaksanaan praktik alih sewa tanah yang terjadi di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya, maka terdapat beberapa penyimpangan yaitu :

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

1. Dalam hal pemegang *surat ijo* (*Musta'jīr* pertama) meninggal dunia, yang berkepentingan atau ahli waris boleh melanjutkan izin sewa tetapi harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada pejabat yang ditunjuk untuk mendapatkan surat izin baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku seabagaimana ketentuan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 pasal 7 ayat 3. Namun dalam praktik alih sewa yang dilakukan oleh *musta'jīr* pertama (ibu Murtinem) kepada ahli warisnya atau *musta'jīr* kedua (bapak Adi) tidak melakukan pengajuan permohonan untuk mendapatkan surat izin baru kepada Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.
2. Mengenai pengalihan sewa tanah *surat ijo* antara *musta'jīr* kedua dan *musta'jīr* ketiga pun seharusnya dilakukan dengan sepengetahuan pihak Pemerintah Kota Surabaya, namun yang terjadi para pihak tidak melakukan pelaporan pengalihan serta tidak meminta persetujuan tertulis pengalihan tanah *surat ijo* terlebih dahulu kepada Dinas Pengelolaan Bangunan Tanah. Hal ini telah melanggar ketentuan Perda Kota Surabaya No.1 Tahun 1997 pasal 7 ayat 2.
3. Para *musta'jīr* tidak membayar uang sewa sejak tahun 1987 sampai dengan tahun 2014, padahal para pihak telah mengalih sewakan tanah *surat ijo*. Sehingga *musta'jīr* ketiga wajib membayar seluruh tanggungan sewa beserta dendannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam hal ini *musta'jīr* telah melanggar ketentuan Perda Kota Surabaya No.1 Tahun 1997 pasal 7 ayat 1. Dalam hal besarnya

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

taksiran biaya pembayaran sewa dilakukan di Unit Pelayanan Satu Atap (UPTSA) Kota Surabaya.

4. Pemegang izin tanah telah melanggar atau tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam *surat ijo*, maka izin pemakaian hak sewa akan dicabut. Dalam pencabutan izin, pemegang izin atau *musta'jīr* harus segera mengosongkan tanah dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Pejabat yang ditunjuk yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Surabaya sesuai ketentuan Perda Kota Surabaya No.1 Tahun 1997 pasal 9 dan 10.

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

1. Resiko Dalam Sewa-Menyewa

Resiko dalam sewa menyewa antara hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 memiliki perbedaan yang cukup mendasar, walaupun dari beberapa segi juga mempunyai persamaan. Perbedaan yang nampak bahwa dalam hukum Islam mengenai berakhirnya sewa menyewa adalah terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau berakhirnya masa yang telah ditentukan. Sedangkan dalam Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 terdapat ketentuan yang mengatakan bahwa izin pemakaian tanah *surat ijo* dapat dicabut apabila tanah dipakai untuk kepentingan daerah dan tanah tersebut

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

harus segera dikosongkan. Sehingga dalam hal ini secara otomatis hak sewa akan berakhir meskipun masa izin masih ada.

Adapun segi persamaannya dalam hal mengenai peruntukan tanah atau pemanfaatan tanah, antara hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 memiliki paradigma yang sama yaitu harus menunaikan dan menjelaskan apa yang telah dijanjikan pada pemilik tanah pada waktu akad serta memanfaatkan tanah sewa dengan sebaik mungkin, sesuai dengan penggunaan tanah yang telah disepakati.

2. Pengalihan Sewa Tanah *Surat Ijo*

Dalam mengalih sewakan objek sewa menyewa menurut hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 tidak ada perbedaan. Menurut semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menyewa suatu barang, maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain. dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewanya tersebut harus sesuai dengan penggunaan penyewa pertama, hal ini dilakukan agar tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

Jika barang sewaan itu berbentuk tanah haruslah disebutkan secara jelas tujuan sewa tanah tersebut, apakah bertujuan untuk pertanian, mendirikan tempat tinggal, mendirikan bangunan lain, atau pun tujuan yang dikehendaki penyewa. Imam Syafi'i berpendapat

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

bahwa si penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain dengan syarat pihak lain yang telah menyewakan itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian awal sewa) dan hal tersebut disamakan dengan jual beli.

Adapun mengalih sewakan menurut Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 mengatakan bahwa penyewa boleh mengalihkan izin pemakaian tanah *(surat ijo)* namun harus dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Walikotamadya Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk yaitu Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa salah satu ciri hak sewa pada umumnya adalah bersifat pribadi dan boleh dialihkan kepada pihak lain atau pun menyerahkan transaksinya kepada pihak ketiga selama masih sesuai dengan ketentuan yang disepakati.

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