TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA DI GAMPONG GEUCEU INIEM

SKRIPSI

Diajukan Oleh:

RAUDHATUL JANNAH
NIM. 160102074
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2020 M/1441 H

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA DI GAMPONG GEUCEU INIEM

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

RAUDHATUL JANNAH
NIM. 160102074
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. Faisal, S.Th., MA	**Muslem, S.Ag., MH**
NIP 198207132007101002	NIDN 2011057701

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA DI GAMPONG GEUCEU INIEM

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Senin, 31 Agustus 2020 M
12 Muharram 1442 H

di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,

Dr. Faisal, S.Th., MA
NIP 198207132007101002

Sekretaris,

Muslem, S.Ag., MH
NIDN 2011057701

Penguji I,

Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si
NIP 197209021997031001

Penguji II,

Riza Afrian Mustaqim, M.H
NIP 199310142019031013

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D
NIP 197703032008011015

KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
DARUSSALAM-BANDA ACEH TELP 0651-7552966, Fax.0651-7552966

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Raudhatul Jannah
NIM : 160102074
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. ***Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.***
2. ***Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
3. ***Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
4. ***Tidak melakukan pemanipulasian dan pemalsuan data.***
5. ***Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.***

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini,maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 20 Agustus 2020

Yang menyatakan,

Raudhatul Jannah

ABSTRAK

Nama	: Raudhatul Jannah
NIM	: 160102074
Fakultas/Prodi	: Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul	: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Gampong Geuceu Iniem
Tanggal Sidang	: 31 Agustus 2020 M/12 Muharram 1442 H
Tebal Skripsi	: 60 Halaman
Pembimbing I	: Dr. Faisal, S.Th., MA
Pembimbing II	: Muslem, S.Ag., MH
Kata Kunci	: *Hukum Islam, Praktik, Sewa-Menyewa*

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) melalui Pedoman Peraturan Menteri BUMN Nomor PER–03/MBU:08/2017 serta PER–04/MBU:09/2017 tentang Pedoman Kerjasama Badan Usaha Milik Negara, melakukan suatu bentuk praktik sewa-menyewa dengan masyarakat. Gampong Geuceu Iniem merupakan salah satu Gampong yang melaksanakan praktik sewa-menyewa tanah dengan PT. KAI (Persero). Dalam memanfaatkan tanahnya PT. KAI (Persero) melekatkan hak pakai kepada masyarakat yang menempati tanah milik Negara tersebut. Pada praktik sewa-menyewa yang dilakukan antara PT. KAI (Persero) dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem, terdapat masyarakat yang melakukan pengalihan hak pakai kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari pihak PT. KAI selaku pihak yang berwenang dalam mengawasi aset tanahnya. Semestinya segala bentuk pengalihan hak atas tanah PT. KAI dilakukan oleh Negara sendiri. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa-menyewa tanah antara PT. KAI dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem, bagaimana praktik sewa-menyewa tanah milik PT. KAI di Gampong Geuceu Iniem dalam hukum Islam, serta bagaimana sistem pengawasan terhadap praktik sewa-menyewa tanah milik PT. KAI di Gampong Geuceu Iniem. Disini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis melalui data-data kualitatif yang diperoleh dari penelitian lapangan. Berdasarkan hasil penelitian, praktik sewa tanah PT. KAI dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem dilakukan melalui suatu perjanjian sewa-menyewa dengan mengikuti prosedur dan ketentuan yang telah ditentukan. Praktik sewa-menyewa antara PT. KAI dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem tidak sah dalam hukum Islam karena tidak memenuhi rukun sewa-menyewa (*ijarah*). Sistem pengawasan PT. KAI (Persero) terhadap aset tanah masih terdapat kelemahan, hal ini disebabkan kurangnya sumber daya manusia yang tersedia di Kantor PT. KAI dan juga karena aset tanah milik PT. KAI sangat banyak dan tersebar di beberapa daerah sehingga memungkinkan masyarakat mudah untuk melanggar aturan yang sudah ada.

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Segala puji beserta syukur penulis ucapkan kehadirat Allah Swt yang telah memberikan nikmat iman, Islam, kesehatan, kekuatan serta kelapangan berpikir, dengan mengucapkan *Alhamdulillahi rabbil 'alamin* berkat limpahan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW yang merupakan sosok yang amat mulia yang menjadi penuntun setiap umat muslim.

Atas berkat Qudrat dan Iradat dari Allah Swt, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Gampong Geuceu Iniem**". Skripsi ini disusun untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi penulis guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Darussalam, Kota Banda Aceh.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, baik itu bantuan moril maupun materil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Faisal, S.Th., MA selaku pembimbing I beserta Bapak Muslem, S.Ag., MH selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaganya untuk membimbing dan memberi arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Muhammad Siddiq, M.H., P.h.D selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Bapak Arifin Abdullah, S. HI., M.H selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah, dan Bapak Saifuddin, S.Ag., M.Ag selaku Penasehat Akademik.

3. Kepada seluruh pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Subdivre I.1 Aceh dan Masyarakat Gampong Geuceu Iniem yang telah memberikan informasi sebagai penunjang data dalam penyusunan skripsi ini.
4. Dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Ibunda tercinta Sakdiah Hasyim dan Ayahanda tercinta Drs. Ilyas Ahmad yang tak pernah putus memberikan do'a, dukungan, bimbingan, dan kasih sayang yang tiada henti-hentinya.
5. Ucapan terima kasih dan rasa sayang penulis sampaikan kepada kakak dan adik tercinta Nurul Hayatun Nufus, Miftahul Jannah, dan Nurul Fadhillah yang telah banyak memberikan bantuan do'a, bimbingan, dan motivasi.
6. Ucapan terima kasih kepada teman-teman seperjuangan HES leting 2016 terkhusus kepada unit 02.
7. Ucapan terima kasih juga penulis ucapkan kepada Nisa, Anggi, Novita, Dianun, Putroe, Ama, Ade, dan Dara yang tiada henti memberi dukungan dan motivasi sehingga tugas akhir ini dapat diselesaikan.

Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca, terutama untuk penulis sendiri. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karenanya, diharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun demi kemajuan di masa yang akan datang. Penulis juga menyerahkan diri kepada Allah Swt, semoga seluruh kebaikan semua pihak yang terlibat mendapat balasan dan ganjaran dari Allah Swt, serta rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Aamiin Ya Rabbal 'Alamin.

Banda Aceh, 20 Agustus 2020
Penulis,

Raudhatul Jannah

TRANSLITERASI

Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan
No: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonen konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā’	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā’	B	Be	ظ	Ẓa	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā’	T	Te	ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)
ث	Ŝa’	Ŝ	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	g	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā’	f	Ef
ح	Ĥā’	ḥ	ha (dengan titik di bawah	ق	Qāf	q	Ki
خ	Khā’	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	k	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	l	El
ذ	Żāl	Ż	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	m	Em

ر	Rā’	r	Er	ن	Nūn	n	En
ز	Zai	z	Zet	و	Wau	w	We
س	Sīn	s	Es	ه	Hā’	h	Ha
ش	Syīn	sy	es dan ye	ء	Hamzah	‘	apostrof
ص	Ṣād	ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā’	y	Ye
ض	Ďād	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	*Fatĥah*	a	A
ـِ	*Kasrah*	i	I
ـُ	*Ďammah*	u	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
ـَيْ. . .	*fatĥah* dan *yā’*	Ai	a dan i
ـَوْ. . .	*fatĥah* dan *wāu*	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ - *kataba*
فَعَلَ - *fa'ala*
ذُكِرَ - *żukira*
يَذْهَبُ - *yażhabu*
سُئِلَ - *su'ila*
كَيْفَ - *kaifa*
هَوْلَ - *Haula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...ا ...ى	*fathah* dan *alīf* atau *yā'*	Ā	a dan garis di atas
...ِي	*kasrah* dan *yā'*	Ī	i dan garis di atas
...ُو	*d'ammah* dan *wāu*	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla*
رَمَى - *ramā*
قِيْلَ - *qīla*
يَقُوْلُ - *Yaqūlu*

4. Ta' marbutah

Transliterasi untuk *ta' marbutah* ada dua:

a. *Ta' marbutah* hidup *ta' marbutah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah* dan d*ammah*, transliterasinya adalah 't'.
b. *Ta' marbutah* mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.

c. Kalau pada kata yang terakhir dengan *tā' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).
Contoh:

رَوْضَةُالْأَطْفَالِ	-	*raud'ahal-aṭfāl*
	-	*raud'atul aṭfāl*
اَلْمَدِيْنَةُالْمُنَوَّرَةُ	-	*al-Madīnah al-Munawwarah*
	-	*al-Madīnatul-Munawwarah*
طَلْحَةُ	-	*ṭalḥah*

Catatan:
Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Samad ibn Sulaimān.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Miṣr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Pengelompokan jenis penggunaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Gampong Geuceu Iniem 42

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing Skripsi 65
Lampiran 2 Surat Permohonan Melakukan Penelitian 66
Lampiran 3 Surat Pernyataan Kerahasiaan Data PT. KAI 67

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL ..... **i**
PENGESAHAN PEMBIMBING ..... **ii**
PENGESAHAN SIDANG ..... **iii**
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS ..... **iv**
ABSTRAK ..... **v**
KATA PENGANTAR ..... **vi**
PEDOMAN TRANSLITERASI ..... **viii**
DAFTAR TABEL ..... **xii**
DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiii**
DAFTAR ISI ..... **xiv**

BAB SATU **PENDAHULUAN** **1**
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 6
C. Tujuan Penelitian 6
D. Penjelasan Istilah 6
E. Kajian Pustaka 8
F. Metodologi Penelitian 13
1. Jenis Penelitian 13
2. Metode Pengumpulan Data 14
3. Teknik Pengumpulan Data 14
G. Sistematika Pembahasan 17

BAB DUA **KONSEP SEWA- MENYEWA (*AL-IJARAH*)** **18**
A. Pengertian *Ijarah* 19
B. Bentuk Akad *Ijarah* 22
C. Dasar Hukum *Ijarah* 24
D. Rukun dan Syarat *Ijarah* 30
E. Kewajiban Para Pihak Sewa-Menyewa (*Ijarah*) 34
F. Berakhirnya Akad *Ijarah* 36

BAB TIGA **TINJAUAN HUKUM ISLAM PRAKTIK SEWA MENYEWA ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA DI GAMPONG GEUCEU INIEM** **40**
A. Gambaran Umum Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Gampong Geuceu Iniem 40
B. Praktik Sewa-Menyewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dengan Masyarakat Gampong Geuceu Iniem .. 44

C. Praktik Sewa-Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Gampong Geuceu Iniem dalam Hukum Islam 50
D. Sistem Pengawasan Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem 54

BAB EMPAT PENUTUP..... 58
A. Kesimpulan..... 58
B. Saran 59

DAFTAR PUSTAKA 61
DAFTAR RIWAYAT HIDUP..... 64
LAMPIRAN-LAMPIRAN..... 65

BAB SATU
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam dianggap sebagai suatu sistem kehidupan yang bersifat universal dan komprehensif, Islam hadir dan dipercaya oleh pemeluknya sebagai sebuah ajaran yang mengatur mengenai segala bentuk aktivitas seluruh umat manusia secara keseluruhan. Tak terkecuali, Islam telah menata seluruh kehidupan manusia di dunia dan akhirat, baik aturan mengenai hubungan antara manusia terhadap Allah Swt, hubungan antara manusia dengan manusia, serta hubungan manusia dengan alam sekitarnya.

Islam adalah agama sempurna yang mengatur aspek kehidupan manusia, baik akidah, akhlak, maupun muamalah. Kegiatan muamalah saat ini yang sering dilakukan ialah diantaranya jual beli, utang-piutang, kerjasama dalam bisnis dan sewa-menyewa yang semuanya telah diatur sedemikian rupa dalam hukum Islam.[1] Salah satu kegiatan muamalah yang telah diatur dengan jelas dan rinci dalam Islam yakni sewa-menyewa (*ijarah*).

Sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan di antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, pihak penyewa yang berkewajiban untuk membayarkan atau memberikan imbalan atas manfaat dari benda atau barang sewa yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan barang sewa tersebut. Praktik sewa-menyewa dilakukan oleh masyarakat mengingat kebutuhan terhadap manfaat pada suatu barang atau jasa semakin tinggi. Sewa-menyewa memiliki peranan penting di tengah-tengah kehidupan masyarakat, dengan melaksanakan praktik sewa-menyewa akan memudahkan kedua belah pihak dalam menolong satu sama lain. Untuk itu praktik sewa-menyewa yang dilakukan antar pihak penyewa dan pihak menyewakan dapat membantu keduanya untuk saling memenuhi kebutuhan hidup masing-masing.

[1]Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 5.

Sewa-menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dari pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus, sewa-menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda. Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.[2]

Dewasa ini, terdapat banyak bentuk sewa-menyewa yang berkembang di masyarakat, seperti sewa-menyewa pakaian, barang elektronik, bangunan, kendaraan, jasa, tanah, dan lain sebagainya. Saat ini, sewa-menyewa tanah merupakan salah satu bentuk sewa-menyewa yang paling sering di temui dalam kehidupan bermasyarakat.

Dalam era ini pesatnya perkembangan ekonomi masyarakat Indonesia khususnya di bidang pertanahan menyebabkan nilai ekonomi dari tanah menjadi semakin tinggi dan status haknya juga menjadi semakin penting, karena akan memberikan jaminan kepemilikan atas tanah juga memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Dalam praktiknya, peraturan-peraturan mengenai pemanfaatan tanah Negara juga mengalami perkembangan yang signifikan, salah satunya mengenai pemanfaatan aset tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Ditinjau dari segi pemanfaatan aset tanah milik PT. KAI diseluruh Indonesia dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu pemanfaatan dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian dan pemanfaatan diluar penunjang kegiatan perkeretaapian. Artinya, pemanfaatan dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian bila aset tanah digunakan dan dimanfaatkan dalam mencapai

[2]Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia,* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 345.

tujuan penyelengaraan kegiatan perkeretaapian, dan pemanfaatan diluar kegiatan perkeretaapian berarti aset tanah tersebut sudah tidak digunakan lagi sebagaimana peruntukan semula, dan untuk saat ini masih terdapat tanah aset dari PT. KAI yang tidak difungsikan atau non aktif.[3]

Salah satu aset tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang tidak difungsikan atau non aktif terdapat di wilayah Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh yang artinya tanah tersebut tidak dimanfaatkan lagi dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian dan sistem operasional kereta api tersebut sudah tidak ada lagi di Kota Banda Aceh. Oleh karena itu, untuk menghindari adanya pembiaran atau penelantaran tanah maka PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai perusahaan yang berwenang atas aset tanah Negara tersebut kemudian memanfaatkan tanah-tanah miliknya dengan melakukan suatu bentuk penyewaan dengan menyewakan tanah-tanahnya kepada masyarakat setempat, guna menimbulkan kesejahteraan bagi masyarakat dan Negara. Selain itu, tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Gampong Geuceu Iniem juga memiliki nilai produktif dan komersil karena memiliki letak tanah yang sangat strategis.

Dasar hukum yang digunakan oleh PT. KAI dalam pendayagunaan aset dan pedoman kerjasama dengan pihak lain adalah Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER–03/MBU:08/2017 serta PER–04/MBU:09/2017 tentang pedoman kerjasama Badan Usaha Milik Negara. Dengan aturan tersebut kemudian PT. KAI sebagai salah satu BUMN yang diberikan kekayaan Negara berupa tanah kemudian menyewakan aset tanah tersebut kepada masyarakat. Masyarakat melakukan praktik sewa-menyewa tanah milik PT. KAI dengan tujuan agar dapat digunakan sebagai tempat tinggal maupun toko atau tempat usaha.

---

[3]PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Dasrin Zein, *Tanah Kereta Api (Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara)*, (Bandung: PT. Kereta Api Indonesia (Persero), 2000), hlm. 3.

Penerapan pembayaran sewa tanah PT. KAI dengan masyarakat dikelompokkan berdasarkan pemanfaatan tanah yang digunakan oleh masyarakat itu sendiri. Untuk sewa tanah antara PT. KAI dengan warga dikenakan biaya Rp. 10.000/meter selama setahun untuk setiap bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yakni berbentuk sewa-menyewa konsumtif dan Rp. 15.000/meter untuk jenis bangunan yang digunakan sebagai toko atau tempat usaha yaitu berbentuk sewa-menyewa produktif, metode pembayarannya dilakukan melalui Bank BRI kepada PT. KAI (Persero) sesuai dengan jenis pemanfaatan tanah masing-masing.[4]

Pengawasan tanah Negara milik PT. Kereta Api Indonesia dilakukan oleh PT. KAI (Persero) Sub Divisi Regional I.1 Aceh yang berlokasi di Jalan Sultan Iskandar Muda Nomor 2 Gampong Sukaramai, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh. Bentuk pengawasan terhadap tanah tersebut dilakukan dengan cara melakukan pengawasan, pemeriksaan, dan juga pengecekan pada objek sewa secara berkala.

Aset tanah milik PT. KAI Kota Banda Aceh terletak di berbagai macam wilayah Kota Banda Aceh, salah satunya wilayah Gampong Geuceu Iniem. Tanah PT. KAI yang terdapat di Gampong Geuceu Iniem Kecamatan Banda Raya ini diduduki oleh masyarakat asli Gampong Geuceu Iniem maupun pendatang dari berbagai daerah, tanah tersebut dimanfaatkan secara produktif dengan membuka berbagai jenis usaha dan juga ada yang memanfaatkannya secara konsumtif yakni hanya sebagai tempat tinggal. Aset tanah Negara milik PT. KAI di Gampong Geuceu Iniem memiliki jumlah tanah yang luas yakni sebesar ± 6.664 m^2 dengan berbagai jenis pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh masyarakatnya, maka fokus penelitian ini akan dilakukan di wilayah Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh.

[4]Wawancara dengan Ros, warga Desa Geuceu Iniem Kecamatan Banda Raya, tgl 05 Oktober 2019.

Berdasarkan uraian mengenai praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Gampong Geuceu Iniem terhadap sewa-menyewa tersebut, kemudian muncul fenomena baru mengenai adanya penyelewengan-penyelewengan terhadap praktik sewa-menyewa tanah PT. KAI yang ada kalanya akad sewa-menyewa itu dipindahkan kepada orang lain tanpa ada pemberitahuan terhadap PT. KAI yang memiliki kewenangan penuh terhadap aset-aset miliknya. Dan hal itu terjadi di beberapa kasus, salah satunya mengenai praktik penyewaan tanah atas bangunan tempat usaha secara produktif dengan mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain kepemilikannya dan juga terdapat kasus lain dengan menyewakan lahan kosong di halaman rumah sewanya untuk disewakan lagi kepada orang lain. Penyelewengan-penyelewengan itu terjadi karena sistem pengawasan yang dilakukan terhadap praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masih belum sesuai, sehingga menyebabkan timbulnya kerugian pada praktik sewa-menyewa yang tidak diawasi secara maksimal oleh pihak yang berwenang.

Untuk menghindari agar tanah tersebut tidak dikuasai oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab dan dapat merugikan pihak masyarakat atau pihak perusahaan sendiri, maka seharusnya PT. KAI sebagai pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengalihan hak pakai dan juga pengawasan atas tanah miliknya sendiri yang semestinya bahwa hak pakai yang diberikan oleh PT. KAI kepada masyarakat melalui mekanisme sewa-menyewa ini dapat meningkatkan pendapatan Negara. Oleh karena itu, sudah semestinya penerapan praktik sewa-menyewa tanah milik Negara ini dilakukan oleh pihak yang berwenang sehingga nantinya akan menimbulkan kesejahteraan bagi masyarakat dan juga memperbaiki keuangan Negara. Untuk menghindari hal-hal yang menyimpang dan merugikan banyak pihak dalam praktik sewa-menyewa yang dijalankan antara masyarakat Gampong Geuceu Iniem dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) maka dibutuhkan pengawasan yang intensif dari pihak yang berwenang dalam penatagunaan tanah negara tersebut.

Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Gampong Geuceu Iniem**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka penulis memformat rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dengan Masyarakat Gampong Geuceu Iniem?
2. Bagaimana praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem dalam hukum Islam?
3. Bagaimana sistem pengawasan terhadap praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penulisan karya ilmiah ini, berdasarkan rumusan masalah di atas adalah:

1. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dengan Masyarakat Gampong Geuceu Iniem.
2. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem dalam hukum Islam.
3. Untuk mengetahui sistem pengawasan terhadap praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem.

D. Penjelasan Istilah

Untuk memudahkan dalam memahami proposal skripsi ini, maka penulis terlebih dahulu akan menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam judul proposal skripsi penulis, sehingga tidak menimbulkan berbagai macam makna yang saling bertentangan dan tidak salah pemahaman. Adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan adalah sebagai berikut:

1. Hukum Islam

Hukum adalah peraturan yang dibuat oleh suatu kekuasaan atau adat yang dianggap berlaku oleh dan untuk orang banyak.[5]

Islam adalah agama yang diajarkan oleh Nabi Muhammad Saw, berpedoman pada kitab suci Al-Qur'an, yang diturunkan ke dunia melalui wahyu Allah Swt.[6]

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.[7]

2. Praktik

Praktik adalah pelaksanaan sesuatu yang dilakukan secara nyata atau dengan kata lain, praktik merupakan suatu sikap yang terwujud dalam sebuah tindakan.

3. Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu kesepakatan antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa untuk pemakaian obyek tertentu sesuai dengan jangka waktu dan biaya yang telah disepakati antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.[8] Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya, sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensuil, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yaitu pada saat menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung. Maka pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pihak penyewa, dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.[9]

---

[5]Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Eska Media, 2003), hlm. 279.

[6]*Ibid*, hlm. 318.

[7]Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 6.

[8]Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 83.

[9]Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 90.

Atau dapat diartikan bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa objek sewa. Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk menyerahkan objek sewanya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk membayar imbalan/upah sebagai harga sewa yang besarannya ditentukan pada awal kesepakatan sewa-menyewa.

4. PT. KAI (Kereta Api Indonesia)

PT. Kereta Api Indonesia (persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Indonesia yang menyediakan, mengatur, mengurus dan menyelenggarakan jasa angkutan kereta api, yang bertujuan untuk melaksanakan dan mendukung program pemerintahan dalam bidang ekonomi dan pembangunan nasional, khususnya dalam bidang transportasi.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka urgen untuk memetakan dan *recheck* tehadap penelitian sebelumnya untuk memastikan orisinilitas dan objektifitas penelitian ini. Sepengetahuan peneliti terdapat beberapa pembahasan mengenai hak pakai yang telah diteliti sebelumnya. Berikut ini peneliti paparkan beberapa penelitian sebelumnya yang memiliki teori yang sama dengan kajian yang peneliti lakukan.

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Yayang Setiani, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum dengan judul "*Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah Milik PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Kasus Di Kecamatan Padang Tiji)*". Hasil analisis disimpulkan bahwa pelaksanaan praktik pengalihan hak pakai tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang dilakukan masyarakat di Kecamatan Padang Tiji dilakukan dengan proses penyewaan kembali, dan tanpa mengikuti prosedur hukum karena kurangnya pengawasan dari pihak yang berwenang. Dari penelitian ini dihasilkan bahwa pengalihan hak pakai atas tanah milik PT.

Kereta Api Indonesia (Persero) tersebut tidak dibolehkan di dalam Hukum Islam tanpa adanya kesepakatan pada awal akad dan termasuk ke dalam perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang seharusnya pengalihan tersebut dilakukan oleh pihak yang berwenang.[10] Skripsi ini memiliki kesamaan objek penelitian yakni sama-sama meneliti tentang tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero), namun dalam skripsi ini peneliti memfokuskan kajiannya dalam hal pengalihan hak pakai (*al-iqhta'*) melalui transaksi sewa-meyewa berdasarkan Hukum Islam dan juga fokus kepada peraturan mengenai praktik pengalihan hak pakai atas tanah milik Negara dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Sedangkan dalam skripsi yang peneliti lakukan ini lebih memfokuskan pada praktik sewa-meyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh dalam Hukum Islam. Selain itu perbedaan lainnya yaitu pada skripsi ini peneliti menekankan tentang praktik dan pengawasan terhadap pengalihan hak pakai oleh pemerintah, sedangkan dalam skripsi peneliti hal yang lebih ditekankan yakni pada praktik sewa-menyewa oleh PT. KAI (Persero) ditinjau dari Hukum Islam.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Zakirullah, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum dengan judul "*Pengawasan Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar Terhadap Perusahaan Pengelola Hutan Produksi (Tinjauan Menurut Teori Ihya' Al-Mawat)*". Karya ilmiah ini membahas mengenai pola kebijakan pengawasan Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar terhadap perusahaan pengelola hutan produksi. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar dalam menjalankan tugasnya berpedoman pada undang-undang kehutanan dan juga peraturan pemerintah tentang kehutanan maupun keputusan Menteri Kehutanan. Pola pengawasan terhadap

[10]Yayang Setiani "*Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah Milik PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Kasus Di Kecamatan Padang Tiji)*", Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2015.

perusahaan pengelola hutan produksi kurang efektif dilakukan, ini dibuktikan bahwa dengan masih adanya perusaahaan-perusahaan pengelola hutan produksi yang tidak memenuhi persyaratan dan masih saja tetap beroperasi di wilayah kabupaten Aceh Besar dan juga masih timbul bencana yang diakibatkan oleh banyaknya hutan yang gundul atau rusak.[11]

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Yus Parmen, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum dengan judul "*Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)*". Hasil analisis disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan peralihan tanah garapan melalui jual beli di desa Sintuban Makmur dilakukan antara pihak pembeli dan penjual disertai saksi yang terkait dengan batas-batas tanah tanpa diketahui oleh pihak berwenang yaitu Camat. Faktor masyarakat Desa Sintuban Makmur melakukan peralihan tanah garapan melalui jual beli tanpa diketahui pihak berwenang karena mudah dalam pelaksanaannya, biaya lebih murah, pelaksanaan yang cepat dan tidak berbelit-belit, serta praktis. Peran pengawasan Kantor Pertanahan terhadap peralihan tanah garapan hanya dilakukan pada rutinitas administratif dan birokratif, ditinjau dari pandangan hukum Islam, pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Singkil terhadap peralihan tanah garapan melalui jual beli di Desa Sintuban Makmur belum optimal karena kurangnya pengawasan dan penyuluhan terhadap penatagunaan hak atas tanah. Semestinya peralihan hak atas tanah garapan yang merupakan tanah milik Negara dilakukan oleh Negara sendiri. Untuk menghindari hal-hal yang menyimpang demi

[11]Zakirullah "*Pengawasan Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar Terhadap Perusahaan Pengelola Hutan Produksi (Tinjauan Menurut Teori Ihya' Al-Mawat)*", Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2016.

kemaslahatan dan keuangan Negara dibutuhkan pengawasan yang intensif dari pemerintah dalam penatagunaan tanah.[12]

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Ibrahim, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum dengan judul "*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihya Al-Mawat dan Hukum Positif (studi terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Gli Aceh Besar)*". Hasil penelitiannya adalah membahas tentang keputusan hakim berdasarkan legalitas, rakyat dianggap salah karena menyobot tanah pihak lain. Inilah yang terjadi dilapangan. Padahal secara umum telah dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa konsekwensi dari pelantaran tanah adalah hapusnya hak kepemilikan atas tanah tersebut.[13]

Kelima, skripsi yang ditulis oleh Muhammad Ridha Sofyan, mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum dengan judul "*Analisis Perjanjian Sewa Lahan untuk Pembangunan Pabrik Batu di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat dalam Perspektif Hukum Islam*". Hasil penelitiannya adalah bahwa akad sewa lahan untuk pembangunan batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat ada dua macam pelaksanaan akad yang terjadi. Pertama, akad sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata, penjemuran batu bata, dan sebagai tempat untuk proses pembakaran batu bata. Kedua, akad jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata. Perjanjian sewa-menyewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata yang terjadi di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat adalah perjanjian yang didasari secara sukarela dan tidak terdapat unsur paksaan. Perjanjian tersebut terjadi sesuai dengan adat kebiasaan yang ada tanpa disertai bukti otentik seperti surat perjanjian di atas materai

---

[12]Yus Parmen "*Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)*", Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2017.

[13]Ibrahim "*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihya Al-Mawat dan Hukum Positif (studi terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Gli Aceh Besar)*", (skripsi yang tidak dipublikasi). Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2015.

ataupun yang lainnya, mereka hanya menggunakan rasa saling percaya satu sama lain. Perjanjian sewa ini dilakukan dengan menentukan harga sewa tanah dan tempat yang disewa, serta jangka waktu sewa tersebut akan berakhir. Menurut perspektif hukum Islam mengenai akad sewa lahan di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat menggunakan multi akad yaitu akad sewa dan akad jual beli. Di lihat dari syarat dan rukun sewa-menyewa, praktik akad yang terjadi sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam.[14]

Keenam, jurnal yang ditulis oleh Urip Santoso yang berjudul "*Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga*" penelitian ini membahas tentang pemegang hak pengelolaan berwenang mempergunakan tanahnya untuk kepentingan pelaksanaan tugas atau usahanya. Juga berwenang menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.[15]

Ketujuh, jurnal yang ditulis oleh Sulasi Rongiyati yang berjudul "*Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga*" hasil dari penelitian ini adalah pemanfaatan tanah hak pengelolaan oleh pihak ketiga didasarkan pada ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Menguasai Atas Tanah Negara dan Kebijaksaan selanjutnya, yang menyatakan bahwa penguasaan atas tanah Negara dikonversi menjadi Hak Pengelolaan jika tanah Negara yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan juga dimaksudkan untuk dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan suatu hak. Sedangkan wewenang instansi pemegang Hak Pengelolaan memiliki wewenang untuk memberikan bagian-bagian tanahnya kepada pihak ketiga mengacu pada definisi Hak Pengelolaan yang tersebar pada beberapa

---

[14]Muhammad Ridha Sofyan "*Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam"*, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh, 2018.

[15]Urip Santoso, "Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga". *Jurnal Dinamika Hukum,* Vol. 13, No. 2, Mei 2013.

peraturan, yaitu bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara atau tanah yang wewenang pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pihak ketiga.[16]

Berdasarkan paparan diatas, maka dapat ditegaskan bahwa penelitian yang peneliti lakukan disini berbeda dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, meskipun teori yang digunakan relatif sama. Penelitian ini fokus pada kajian tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Gampong Geuceu Iniem, dengan melihat praktik sewa-menyewa dalam hukum Islam terhadap objek sewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia yang dilakukan oleh masyarakat, meskipun letak lokasi kantor PT. KAI yang berdekatan dengan lokasi aset tanah tersebut, namun penyelewengan-penyelewengan terhadap praktik sewa-menyewa tetap dilakukan oleh penyewa tanah milik Negara tersebut. Sehingga lokasi penelitian yang diambil pada skripsi ini adalah Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh.

F. Metodologi Penelitian

Sebuah penelitian pada umumnya memerlukan suatu metodologi penelitian agar fokus terhadap objek penelitian tidak melenceng, serta agar langkah-langkah penelitian tersebut dapat terstruktur untuk mencapai keabsahan data yang diperoleh. Untuk terlaksananya suatu penelitian, tahapan, ataupun langkah-langkah dalam metode penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis *deskriptif analisis*, yaitu suatu penelitian yang menunjukkan pada diri pemecahan yang aktual dengan menyusun, menganalisis, dan

[16]Sulasi Rongiyati, "Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga". *Jurnal Negara Hukum,* Vol. 5, No. 1, Juni 2014.

menginterpretasikan seluruh data yang berhubungan dengan penelitian.[17] Dengan jenis penelitian ini, peneliti mencoba mendeskripsikan mengenai tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif yaitu dengan mengkaji hukum Islam pada praktik sewa-menyewa (*al-ijarah*). Dalam jenis penelitian ini, data yang digunakan merupakan data kualitatif. Data kualitatif yaitu suatu prosedur data penjelasan dan memberikan gambaran berupa kata-kata, tulisan atau lisan dari orang-orang yang berprilaku yang dapat dimengerti.[18]

2. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah suatu prosedur yang sistematik dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Untuk mempermudah dalam mengumpulkan data penulis menggunakan metode penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian lapangan (*Field Research*) merupakan suatu penyelidikan yang dilakukan dalam kehidupan atau obyek yang sebenarnya bertujuan untuk mendukung peneliti agar dapat memperoleh dan mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan mengunjung tempat penelitian. Peneliti mencari data lapangan pada warga yang menempati tanah milik PT. Kereta Api Indonesia Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh dan Kantor PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Sub Divisi Regional I.1 Aceh yang berlokasi di Jalan Sultan Iskandar Muda Nomor 2 Gampong Sukaramai, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Data yang dikumpulkan harus

---

[17]Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 75.

[18]Lexy L. Moeloeng, *Metode Penelitian Kualitatif,* Cet. ke-XIV, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2001), hlm. 3.

cukup valid untuk digunakan. Dalam hal yang berkaitan dengan judul ini, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu:

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu teknik pengumpulan data yang didapat dengan cara bertanya langsung kepada pihak pemberi informasi yang berperan penting dalam bidang yang akan diteliti.[19] Dalam penelitian ini, penulis mendapatkan data menggunakan teknik wawancara yaitu, salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan kepada pihak pemberi informasi yang berperan penting dalam bidang yang diteliti. Wawancara yang dipakai adalah *guidance interview* yaitu proses tanya jawab lisan yang diarahkan pada permasalahan yang sudah terstruktur. Artinya peneliti sudah terlebih dahulu sudah mempersiapkan pedoman tertulis tentang permasalahan yang akan diajukan kepada pihak pemberi informasi.[20] Teknik wawancara yang dilakukan disini adalah dengan cara pengumpulan data dengan percakapan langsung antara penulis dengan warga masyarakat yang menempati tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan tujuh kepala keluarga sebagai informan yang menduduki tanah milik PT. KAI di Gampong Geuceu Iniem, dan juga antara penulis dengan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) dalam hal ini penulis mewawancarai tiga pihak PT. KAI sebagai informan yang bertugas di bidang *manager* administrasi, operator bagian aset dan bangunan, serta *assistant manager* penagihan wilayah Banda Aceh di Kantor PT. KAI.

---

[19]Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 136.

[20]Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 140.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan data sekunder berupa informasi yang diperoleh melalui dokumen-dokumen yang tidak dipublikasi secara formal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.[21] Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data berupa dokumen-dokumen dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kota Banda Aceh, yakni dokumen perjanjian tentang persewaan aset tahunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero), bukti pembayaran sewa, lampiran syarat dan ketentuan perjanjian aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero), dan lain sebagainya.

c. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan teknik wawancara adalah kertas, pulpen, recorder (alat perekam) untuk mencatat serta merekam keterangan-keterangan yang disampaikan oleh narasumber.

Sedangkan instrumen yang digunakan dengan menggunakan metode dokumentasi yaitu kamera.

d. Langkah-Langkah Analisis Data

Setelah penulis mendapatkan data yang diperlukan, yaitu semua data yang diperoleh dari lapangan baik hasil wawancara dan dokumentasi maupun bentuk kajian kepustakaan akan penulis klasifikasikan dengan mengelompokkan dan memilahnya berdasarkan tujuan masing-masing pertanyaan agar memberikan uraian terperinci yang akan memperlihatkan berbagai hasil temuan.

Kemudian data yang diklasifikasikan tersebut dianalisis dengan metode deskriptif, sehingga mudah dipahami serta memperoleh validitas yang objektif dari hasil penelitian. Setelah semua data

[21]Husaini Usman dan Purnomo Setiadi Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial,* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009), hlm. 69.

dianalisis secara deskriptif, selanjutnya tahap akhir pengolahan data adalah penarikan kesimpulan. Dan pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode deduktif, dari analisis tersebut akan ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.

Dalam penulisan proposal ini, penulis berpedoman pada buku pedoman penulisan karya ilmiah mahasiswa yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

G. Sistematika Pembahasan

Pada penulisan karya ilmiah ini, penulis menggunakan sistematika pembahasan guna memudahkan penelitian. Dengan demikian penulis membagi ke dalam empat bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab satu merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua membahas tentang konsep sewa-menyewa (*ijarah*), pengertian *ijarah*, bentuk akad *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syara, kewajiban para pihak sewa-menyewa (*ijarah*), serta berakhirnya akad *ijarah*.

Bab tiga merupakan pembahasan yang meliputi hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, yaitu praktik sewa-menyewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem, serta praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem dalam hukum Islam, dan sistem pengawasan terhadap praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem.

Bab empat merupakan penutup dari keseluruhan penelitian yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dipaparkan, serta saran-saran yang

berkenaan dengan penelitian ini yang dianggap perlu oleh penulis untuk menyempurnakan penelitian ini.

BAB DUA
KONSEP SEWA-MENYEWA (*AL-IJARAH*)

A. Pengertian *Ijarah*

Menurut bahasa kata *ijarah* berasal dari kata "*al-ajru*" yang berarti "*al-iwadu*" (ganti) dan oleh sebab itu "*ath-thawab*" atau (pahala) dinamakan *ajru* (upah).[22] Lafal *al-ijarah* dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.[23] Wahbah al-Zuhaily menjelaskan *ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai' al-manfaah* yang berarti jual beli manfaat.[24]

Sewa-menyewa secara terminologi adalah akad yang berisi pemberian suatu manfaat berkompensasi dengan syarat-syarat tertentu. *Ijarah* bisa juga didefinisikan sebagai akad atas manfaat yang dikehendaki, diketahui, dapat diserahkan, dan bersifat mubah dengan kompensasi yang diketahui.[25] Sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.[26]

Secara terminologi, ada beberapa definisi *al-ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqh. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.[27] Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah akad

---

[22]Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13,* terj. Kamaluddin A. Marzuki, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006) hlm. 203.

[23]Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 228.

[24]Wahbah Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh Juz 4,* (Libanon: Dar al-Fikri, 1984), hlm. 732.

[25]Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i 2,* terj. Muhammad Afifi Abdul Hafiz, (Jakarta: Almahira, 2012), hlm. 37.

[26]Abdul Ghafur Anshari, *Reksa Dana Syariah*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 25.

[27]Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah,* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121.

untuk membolehkan pemilikan manfaat yang di ketahui dan di sengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.[28] Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tetentu dengan pengganti. Selain itu ada yang menerjemahkan *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia yang ada manfaat dari barang.[29]

Ijarah secara sederhana diartikan dengan "transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu". Bila yang terjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al-'ain* atau sewa-menyewa, seperti sewa-menyewa rumah. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarah al-zimmah* atau upah-mengupah seperti upah menjahit pakaian. *Ijarah* baik dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah itu merupakan *muamalah* yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.[30] Atau dengan kata lain, *ijarah* atau sewa-menyewa adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan bayaran sebagai bayaran atas penggunaan manfaat atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.[31]

---

[28]Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 114.

[29]Rahmat Syafei, *Fiqh…,* hlm. 121.

[30]Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, Cet. ke-2, (Jakarta: Prenada Media, 2003), hlm. 215-216.

[31]Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia,* (Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015), hlm. 178-179.

Ijarah menurut pengertian *syara'* ialah suatu jenis akad utuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Karena itu menyewakan pohon bukan sebagai manfaat. Demikian pula halnya menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan, barang yang dapat ditakar dan ditimbang. Karena jenis-jenis barang ini tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunakan barang itu sendiri.

Begitu juga menyewakan sapi, atau domba, atau unta untuk diambil susunya. Karena penyewaan adalah *pemilikan manfaat*. Sedangkan dalam keadaan seperti ini, berarti pemilikan susu, padahal ia adalah *'ain* (barangnya) itu sendiri. Akad menghendaki pengambilan manfaat, bukan barangnya itu sendiri.

Manfaat, terkadang manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dinaiki (dikendarai). Dan terkadang berbentuk karya, seperti karya seorang insinyur, pekerja bangunan, tukang tenun, tukang pewarna (celup), penjahit dan tukang binatu. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seseorang yang mencurahkan tenaga, seperti khadam (bujang) dan para pekerja.[32]

Pemilik atas sesuatu yang dapat dimanfaatkan disebut dengan *mu'ajjir*. Orang yang memanfaatkan barang dari pemilik disebut dengan *musta'jir*. Sesuatu yang diambil manfaatnya disebut *ma'jur*. Dan imbalan yang dikeluarkan sebagai ganti atas manfaat yang diambil dinamakan dengan *ajr* atau *ajrah*.[33]

---

[32]Sayyid Sabiq, *Fiqh* Sunnah…, hlm. 203.

[33]Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 5*, Cet. ke-6, (Bandung: Al-Ma'arif, 1990), hlm. 258.

Jadi, dapat dipahami bahwa *ijarah* adalah suatu akad dengan mengambil manfaat dari suatu objek (barang) dengan pemberian kompensasi berupa imbalan.

B. Bentuk Akad *Ijarah*

Secara umum *ijarah* dibagi kepada dua macam bentuk yaitu *ijarah* yang mengarah kepada pengambilan imbalan dari benda-benda material seperti rumah, kendaraan, dan lainnya. Kemudian *ijarah* yang mengarah kepada upah mengupah yaitu yang bersifat jasa, dan dalam hal ini masalah upah (*al-ujrah*), karenanya masalah perburuhan diatur dalam bab *al-ijarah*.[34] *Ijarah* yang mengarah kepada pengambilan imbalan atau manfaat seperti rumah, kendaraan, perhiasan, dan lainnya haruslah manfaat yang diperbolehkan oleh *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama *fiqh* untuk hal itu sepakat menyatakan boleh menjadikan barang-barang tersebut sebagai objek sewa-menyewa. Menyewakan rumah untuk tempat tinggal dibolehkan. Baik rumah itu ditempati oleh si penyewa atau yang menempatkan orang lain dengan cara *ijarah* (pinjam) atau sewa, dengan syarat tidak merusak bangunan, atau membuat rapuh seperti tukang besi dan yang semisalnya. Dan orang yang menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu dapat ditempati (dihuni) menurut kebiasaan yang berlaku.[35]

Menurut Wahbah Az-Zuhaili, *ijarah* ada dua macam. Pertama, *ijarah* terhadap kemanfaatan suatu barang, dalam artian yang menjadi objek akad adalah kemanfaatan suatu barang (atau yang biasa dikenal dengan sebutan penyewaan barang). Kedua, *ijarah* terhadap pekerjaan, dalam artian yang

---

[34]Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah Hukum dan Perkembangannya),* (Banda Aceh: Penerbit Pena, 2010), hlm. 89.

[35]Sayyid Sabiq, *Fiqh...,* hlm. 25.

menjadi objek akad adalah pekerjaan (atau yang biasa dikenal dengan istilah memperkerjakan seseorang dengan upah). Contoh *ijarah* yang pertama adalah, seperti menyewakan harta tidak bergerak (tanah), rumah, kios, pekarangan, kendaraan untuk dinaiki dan untuk mengangkut barang, pakaian dan perhiasan untuk dikenakan, berbagai macam wadah untuk digunakan, dan sebagainya dengan syarat kemanfaatan barang yang disewakan tersebut adalah kemanfaatan yang mubah. Apabila kemanfaatan itu berupa kemanfaatan yang diharamkan, seperti bangkai, darah, upah, tukang meratapi mayat, upah biduwan, maka tidak sah melakukan *ijarah* terhadapnya. Contoh *ijarah* yang kedua, yaitu akad *ijarah* terhadap suatu pekerjaan tertentu, seperti mengupah seseorang untuk membangun suatu bangunan, mengupah seseorang untuk menjahit baju, mengupah seseorang untuk mengangkut suatu barang ke tempat tertentu, mengupah seseorang untuk mewarnai kain, mengupah seseorang untuk memperbaiki sepatu dan sebagainya berupa pekerjaan-pekerjaan yang boleh mengupah seseorang untuk melakukannya.[36]

Sedangkan menurut Mazhab Syafi'i *ijarah* terbagi kepada dua bagian, yaitu *ijarah 'ain* dan *ijarah dzimmah*. *Ijarah 'ain* ialah sebutan untuk akad yang bersumber dari manfaat yang berkaitan dengan barang sewa tertentu yang diketahui oleh penyewa, seperti halnya barang jualan yang telah tersedia, diketahui langsung oleh pembelinya. Seperti jika seseorang menyewa sebidang lahan tertentu untuk digunakan sebagai lahan pertaniannya dengan jangka waktu tertentu disertai biaya tertentu, atau seperti menyewa rumah untuk ditinggali dan menyewa orang untuk membantu kerja selama setahun. Adapun *ijarah dzimmah* ialah sebutan untuk akad atas manfaat dengan barang yang belum ditentukan

[36]Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu Jilid 7,* Cet. Ke-10, (Damaskus: Darul Fikir, 2007), hlm. 80.

tetapi berdasarkan tanggung jawab, dengan ungkapan lain, manfaat sewa dalam akad ini menjadi utang dalam tanggung jawab, sebagaimana dalam jual-beli salam. Seperti jika seseorang kepada yang lain: "Saya sewakan kepada anda seekor unta dengan ciri-ciri demikian, untuk membawa anda ke daerah demikian." Unta tersebut tidak tertentu namun dijelaskan ciri-cirinya oleh pihak yang menyewakan atas tanggung jawabnya. Yang dimaksud dengan *'ain* pun berdasarkan tanggung jawab bukan berdasarkan manfaat karena akad *ijarah* pasti bersumber dari manfaat barang sewa bagaimana pun juga, akan tetapi terkadang manfaat itu berkaitan dengan sesuatu yang sudah tentu, seperti manfaat tanah pertanian yang telah diketahui pasti, dan adakalanya manfaatnya belum tentu sebagaimana sewa unta di atas.[37]

C. Dasar Hukum *Ijarah*

Para *fuqaha* sepakat bahwa الإِجَارَة merupakan akad yang dibolehkan oleh *syara'*, kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Isma'il bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah,* karena *ijarah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahterimakan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjualbelikan.[38] Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun

[37]Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, *Fikih Empat Mazhab Jilid 4,* (Jakarta Timur: Pustaka Al-Kautsar, 2015), hlm. 174.

[38]Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh, Juz 4,* Cet. III, (Damaskus: Dar Al-Fikr, 1989), hlm. 730.

pada waktu akad belum ada, tetapi pada galibnya ia (manfaat) akad terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan *syara'*.[39]

Alasan jumhur ulama tentang dibolehkannya *ijarah* terdapat dalam Al-Qur'an Surat Ath-Thalaq ayat 6 yang berbunyi:

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَأَ تُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ...

> Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya. (Q.S Ath-Thalaq [65]: 6).[40]

Adapun dasar hukum *ijarah* dalam Al-Qur'an terdapat dalam beberapa ayat lainnya, diantaranya Allah Swt berfirman:

> وَالْوَالِدَتُ يُرْضِعْنَ اَوْلاَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ اَرَادَاَنْ يُّتِمَّ الرَّ ضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُوْ دِلَهُ رِزْ قُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوْفِ ۗ لاَتُكَلَّفُ نَفْسٌ اِلَّاوُسْعَهَا ۚ لاَتُضَآرَّ وَالِدَةٌۢ بِوَلَدِهَا وَلَامَوْلُوْدٌ لَّهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَاِنْ اَرَادَافِصَالاًعَنْ تَرَا ضٍ مِّنْهُمَاوَتَشَاوُرٍفَلاَجُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْ ضِعُوْآ اَوْلاَدَكُمْ فَلاَ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اَتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ ۗ وَاتَّقُواالله وَاعْلَمُوْآ اَنَّ لله بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ
>
> Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan lupa seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu

---

[39]Muhammad Ibn Rusyd Al-Qurthubi, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid, Juz 2,* (Damaskus: Dar Al-Fikr), hlm. 166.

[40]Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Sygma, 2009), hlm. 559.

kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan. (Q.S Al-Baqarah [2]: 233).[41]

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa-menyewa.[42]

Allah Swt juga berfirman mengenai dasar hukum *ijarah* dalam ayat berikut:

قَالَتْ إِحْدَ هُمَا يَآبَتِ اسْتَأْجِرْهُ صلى اِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْ جَرْتَ الْقَوِيُ الْاَمِيْنُ

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". (Q.S Al-Qashash [28]: 26).[43]

Dalam ayat berikut Allah Swt juga berfirman yakni:

فَانْطَلَقَا قلى حَتَّى إِذَا أَتَيَآ أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيْهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَن يَنقَضَّ فَأَقَامَهُ صلى قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

Maka keduanya berjalan hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka meminta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidr menegakkan dinding itu. Musa berkata "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu". (Q.S Al-Kahfi [18]: 77).[44]

Selain dalam Al-Qur'an, dasar hukum *ijarah* juga terdapat di dalam Hadits Riwayat Ibnu Maajah, Rasulullah bersabda:

---

[41]*Ibid*., hlm. 37.

[42]Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Cet. I, hlm. 43.

[43]Departemen Agama RI, *Al-Qur'an...,* hlm. 388.

[44]Departemen Agama RI, *Al-Qur'an...,* hlm. 302.

وَ عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَالَ رَسُوْلُ للهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ : أَعْطُوا الأَ جِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقَهُ (رواه ابن ماجه)

Dari Ibnu 'Umar R.A ia berkata: Rasulullah Saw bersabda: Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering. (H.R Ibnu Maajah).[45]

Selanjutnya Hadits Bukhari, Muslim, dan Ahmad dikatakan:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ اِحْتَجَمَ وَأَعْطَى الحِجَامَ أَجْرَهُ (رواه البخارى مسلم و أحمد)

Dari Ibn Abbas bahwa Rasulullah Saw, bersabda: Berbekamlah kamu, dan kemudian berikan upah kepada tukang bekam tersebut. (H.R Bukhari, Muslim, dan Ahmad).[46]

Dalam riwayat lain, Rasulullah Saw bersabda:

وَعَنْ أَبِي سَعِيْدِالْخُدْرِيِّ . رَضِيَاللهُ عَنْهُ . أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : (مَنِ اسْتَأْ جَرَ أَجِيْرًا فَلْيُسَمِّ لَهُ أُجْرَتَهُ). رَوَاهُ عَبْدُ الرَزَّاقِ، وَفِيْهِ انْقِطَاعٌ، وَوَصَلَهُ الْبَيْهَقِيُّ، مِنْ طَرِيْقِ أَبِي حَنِيْفَةَ.

Dari Abu Sa'id Al Khudri R.A, bahwa Nabi Saw bersabda, "Siapa yang menyewa (memperkerjakan) seorang pekerja (karyawan) maka tentukanlah untuknya nilai upahnya." (H.R Abdurrazzaq) Dalam sanadnya terdapat *inqitha'* (terputusnya satu perawi atau lebih dalam sanadnya). Namun dalam riwayat Al Baihaqi dari jalur Abu Hanifah *maushul*.[47]

Dasar hukum sewa-menyewa (*ijarah*) terdapat juga di dalam Hadits riwayat Muslim yakni sebagai berikut:

---

[45]Ash-Shan'ani, *Subulussalam*, (Surabaya: Al-Ikhlas, 1995), hlm. 293.

[46]Al-Bukhari, *Shahih Bukhari*, *Juz II*, terj. Muhammad bin Ismail Abdillah, (Beirut: Dar Ibn Kasir, 1987), hlm. 293.

[47]Abdullah bin Abdurrahman Al-Bassam , *Syarah Bulughul Maram Jilid 5*, terj. M. Irfan, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2003), hlm. 75.

عَنْ حُنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ اْلاَنْصَا رِيْ قَالَ : سَأَلْتُ بْنَ رَافِعَ بْنِ حَدِيْجٍ عَنْ كِرَاءِ اْلاَرْضِ بِالذَّهَبِ والورق؟ فَقَالَ: لاَبَأْسَ بِهِ.اِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤْاجِرُوْنَ، عَلَى عَهْدِ النَّبِي صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ، عَلَى الْمَادِيَانَاتِ، وَأَقْبَالُ الْجَدَاوِلِ، وَاَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فَيَهْلِكُ هَذَا وَ يَسْلَمُ هَذَا، وَيَهْلِكُ هَذَا، فَلَمْ يَكُوْنُ النَّاسِ كِرَاءِ اِلاَّ هَذَا. فَلِذَ لِكَ زَجَرَ عَنْهُ. فَاَمَّا شَيءٍ مَعْلُوْمَ مَضْمُوْنَ. فَلاَ بَأْسَ بِهِ. (رواه المسلم)

Dalam riwayat Muslim disebutkan, dari Hanzalah bin Qais, ia berkata, aku bertanya pada Rafi' bin Khadij tentang menyewakan tanah dengn emas dan perak. Maka ia berkata, tidak apa-apa, karena orang-orang biasa menyewakannya pada zaman Rasulullah Saw lahan-lahan dipinggir sungai yang besar dan berdekatan dengan anak sungai serta sebagian tanaman, hingga yang ini rusak dan yang lain selamat orang-orang tidak menyewakan kecuali yang seperti itu. Karena itulah beliau mencelanya. Adapun untuk sesuatu yang diketahui secara jelas dan dijamin, maka tidak apa-apa. (H.R Muslim)

Dari ayat-ayat Al-Qur'an dan beberapa hadits Nabi Muhammad Saw tersebut jelaslah bahwa akad *ijarah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

Di samping Al-Qur'an dan sunnah, dasar hukum *ijarah* adalah *ijma'*. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa ulama yang telah disebutkan di atas. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati. Di sisi lain, ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa memiliki tempat tinggal dan bisa menempati rumah orang lain yang tidak

digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli rumahnya.[48]

Dari semua ayat dan hadits di atas, Allah Swt menegaskan bahwa sewa-menyewa dibolehkan dalam ketentuan Islam, karena antara kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian *(aqad*) mereka sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka terima. Dengan demikian, dalam *ijarah* pihak yang satu menyerahkan barang untuk dipergunakan oleh pihak yang lainnya dalam jangka waktu tertentu dan pihak lainnya mempunyai keharusan untuk membayar harga sewa yang telah mereka sepakati bersama. Dalam hal ini *ijarah* benar-benar merupakan suatu perbuatan yang sama-sama menguntungkan antara kedua belah pihak yang melakukan akad tersebut.[49]

Jadi, tujuan disyariatkan *ijarah* adalah untuk memberikan keringanan kepada seluruh umat manusia mengingat kebutuhan umat terhadap sewa-menyewa baik kepada pihak penyewa barang, maupun pihak yang menyewakan barang karena dengan adanya *ijarah* ini kedua belah pihak saling mendapatkan keuntungan dan saling mendapatkan manfaat yang akan ditukar melalui barang sewa tersebut. Hikmah disyariatkan penyewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.[50]

---

[48]Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Cet. ke-3, (Jakarta: Amzah, 2015), hlm. 320.

[49]Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...,* hlm. 28.

[50]Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, Cet. ke-1, (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), hlm. 488.

D. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Rukun-rukun dan syarat-syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. مُؤْجِر dan مُسْتَأْجِر, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad *ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.
2. صِيْغَه, *ijab qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa-menyewa dan upah-mengupah.
3. أُجْرَه, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini.
   a. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
   b. Hendaklah benda yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).

c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut *syara'* bukan hal yang dilarang (diharamkan).
d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.[51]

Selain syarat-syarat diatas, Ahmad Azhar Basyir dalam buku *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah* mengatakan bahwa syarat *ijarah* ada tiga, yakni sebagai berikut:

Pertama, *Mu'ajjir* (orang yang menyewakan) dan *Musta'jir* (orang yang menyewa) adalah orang yang *tamyiz*, berakal sehat (tidak gila atau hilang ingatan) atau tidak dalam pengampuan, dengan demikian akad yang dilakukan orang gila atau anak kecil hukumnya tidak sah. Kedua, *Mu'ajjir* adalah pemilik barang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali. Dan ketiga, jangka waktu untuk menikmati sewa manfaat barang harus jelas.[52]

Ijarah menjadi sah dengan *ijab qabul* lafaz sewa atau perkataan dan yang berhubungan dengannya, serta lafaz (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut.[53] Sedangkan rukun *ijarah* menurut ulama Hanafiyah itu hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa-menyewa). Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *al-ijarah* itu ada empat, yaitu: (a) orang yang berakad, (b) sewa/imbalan, (c) manfaat, dan shighat (*ijab* dan *qabul*). Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa

[51]Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...,* hlm. 118.

[52]Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Waqaf, Ijarah dan Syirkah,* (Yogyakarta: Fakultas Hukum UI, 1993), hlm. 27.

[53]Sayyid Sabiq, *Fiqh...*, hlm. 11.

orang yang berakad, sewa/imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat *al-ijarah* bukan rukunnya.[54]

Sewa-menyewa merupakan salah bentuk *muamalah* yang diterapkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari, maka perlu adanya suatu bentuk perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sebelumnya dilakukannya praktik sewa-menyewa. Didalam hukum Islam telah ditetapkan syarat sahnya (perjanjian) sewa-menyewa yang harus terpenuhi, sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Sayyid Sabiq sebuah akad sewa (*ijarah*) dinyatakan sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kerelaan kedua pihak pelaku akad. Apabila salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad, maka akadnya dinyatakan tidak sah sebagaimana yang telah disebutkan dalam al-Qur'an yakni sebagai berikut:

يَآيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لاَتَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطِلِ إِلاَّ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَ لاَ تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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. (Q.S An-Nisa' [4]: 29).[55]

2. Mengetahui manfaat dengan sempurna, barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa nantinya tidak terjadi suatu perselisihan antara kedua belah pihak. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri,

[54]Asy-Syarbani al-Khatib, *Mugni al-Muhtaj Jilid II*, (Beirut: Dar al-Fikr,1978), hlm. 233.

[55]Departemen Agama RI, *Al-Qur'an...,* hlm. 83.

atau kejelasan sifat-sifat dan barang-barang tersebut, jika dapat hal ini dilakukan untuk menjelaskan masa sewanya (masa berlakunya) seperti dalam waktu sebulan atau setahun, serta dalam perjanjian harus menjelaskan manfaat yang diharapkan.

3. Hendaknya, barang yang menjadi objek akad (sewa-menyewa) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita, dan *syara'*. Dalam syarat ketiga ini para ulama berbeda pendapat. Ulama Hanafi mengatakan menyewakan barang tidak dapat dibagi tanpa dalam keadaan lengkap hukumnya tidak sah (tidak diperbolehkan). Sebab manfaatnya tidak dapat ditentukan saat itu juga, akan tetapi di kalangan para *jumhur* ulama dinyatakan, barang yang tidak dapat di bagi itu dapat disewakan (boleh disewakan) dan sah hukumnya. Hal dimanfaatkan, begitu pula dengan tanah pertanian yang tandus dan ini dikarenakan barang tersebut termasuk juga dapat dan penyewanya dapat dilakukan dengan membaginya atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu. Sebagaimana juga hal ini diperbolehkan dalam hal jual beli, dan transaksi sewa-menyewa itu adalah salah satu di antara kedua jenis jual beli, dan apabila manfaat (barang yang telah dibagi-bagikan tersebut) masih belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewa itu tidak sah atau batal.
4. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaannya (manfaat dari benda yang disewakan). Maksudnya barang dapat diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa. Maka tidak sah penyewa binatang yang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan dan

binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi objek dan akad (perjanjian) ini.

5. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan, maka tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, karena kemaksiatan wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh atau menganiaya seseorang, atau menyewakan rumahnya kepada orang yang menjual *khamr* atau untuk (digunakan sebagai tempat berjudi ataupun dijadikan gereja) maka semua itu menjadi *ijarah fasid.* Demikian juga memberi upah kepada tukang ramal dan tukang hitung-hitung dan semua pemberian dalam rangka mengamalkan dan perhitungan, karena upah yang diberikan adalah penggantian dan hal yang haram dan termasuk kategori memakan harta dengan cara yang batil. Tidak sah pula *ijarah* puasa dan *ijarah* untuk menunaikan shalat (puasa ramadhan dan shalat lima waktu), karena hal ini termasuk fardhu ain yang wajib dikerjakan oleh orang-orang yang terkena kewajiban itu.[56]

E. Kewajiban Para Pihak Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Ada beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan baik penyewa maupun orang yang menyewakan antara lain:

1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan
   a. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang disewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang disewakan,

[56]Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah,* terj. Nor Hasanuddin, (Bandung: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm. 205.

mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan. Melengkapi rumah yang disewakan dengan segala perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.

b. Penyewa ketika selesai menyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana kita menyewanya. Maksudnya adalah penyewa wajib atau bertanggung jawab memperbaiki atas objek yang rusak/cacat apabila objek yang disewa tersebut rusaknya berasal dari penyewa itu sendiri, dan kemudian harus mengembalikan atau menyerahkan objek yang ia sewa dalam keadaan semula utuh, seperti mana ia menyewa.
c. Masing-masing penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka dalam hal ini ia boleh membatalkan akad perjanjian sewa.
d. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada orang pemnyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila orang yang menyewakan menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau sebagian masa sewa, maka ia tidak berhak memanfaatkan bayaran secara utuh. Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus ia lakukan dalam akad *ijarah*, sehingga ia tidak berhak mendapatkan apa-apa.

Apabila orang yang menyewakan memberikan keleluasaan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewakan, namun si penyewa membiarkannya selama masa penyewaan atau dalam sebagian masa penyewaan, maka ia tetap harus menyerahkan bayarannya secara utuh. Karena *ijarah* adalah akad yang wajib atas kedua belah pihak, maka dituntut terlaksananya hal-hal yang harus terwujud didalamnya, yaitu kepemilikan orang yang menyewakan terhadap pembayaran dan kepemilikan penyewa terhadap manfaat.

2. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam sewa-menyewa tersebut, yaitu:

a. Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri.
b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.[57]

F. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Pertama, berakhirnya *ijarah* menurut ulama Hanafiyah ialah disebabkan karena meninggalnya salah satu pelaku akad. Hal itu karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki. Selain itu, karena manfaat dalam *ijarah* itu terjadi setahap demi setahap, sehingga ketika *muwarrits* (orang yang mewariskan) meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada, yang karenanya ia tidak menjadi miliknya, dan sesuatu yang tidak dimilikinya mustahil

[57]Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 561.

diwariskannya. Oleh karena itu, akad *ijarah* perlu diperbaharui dengan ahli warisnya, hingga akadnya tetap ada dengan pemilikinya. Akan tetapi, jika wakil dalam akad meninggal, maka *ijarah*-nya tidak batal, karena akad bukan untuk wakil, tetapi dia hanya orang yang melakukan akad. Jika perempuan tukang menyusui atau bayi yang disusui meninggal, maka *ijarah*-nya habis karena masing-masing mereka dijadikan akad. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal (*fasakh*) dengan meninggalnya salah satu pelaku akad, karena akadnya adalah akad *lazim* (mengikat) seperti jual beli. Yaitu bahwa penyewa memiliki kepemilikan yang *lazim* atas manfaat barang dengan sekaligus, maka hal itu dapat diwariskan darinya. Akan tetapi, *ijarah* dapat batal dengan meninggalnya perempuan tukang menyusui atau bayi yang disusui, karena hilangnya manfaat dengan rusaknya sumbernya, yaitu perempuan yang menyusui. Selain itu, karena sulitnya memperoleh *ma'quud 'alaih* (objek akad), karena tidak mungkin menempatkan bayi lain sebagai penggantinya.[58]

Kedua, pembatalan akad *ijarah* dengan *iqalah*, yaitu mengakhiri suatu akad atas kesepakatan kedua belah pihak. Di antara penyebabnya adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu.

Ketiga, sesuatu yang disewakan hancur, rusak, atau mati misalnya hewan sewaan mati, rumah sewaan hancur. Jika barang yang disewakan kepada penyewa musnah, pada masa sewa perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung resiko adalah pihak yang menyewakan.

Keempat, waktu perjanjian akad *ijarah* telah habis, kecuali ada uzur atau halangan. Apabila *ijarah* telah berakhir waktunya, maka penyewa wajib

[58]Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu,* terj. Abdul Hayyie dkk, (Jakarta: Darul Fikir, 2011), hlm. 429-430.

mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah sawah pertanian yang ditanam dengan tanaman padi, maka boleh ditangguhkan padinya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan. Dalam hal ini *ijarah* belum dianggap selesai.[59]

Sewa-menyewa atau *ijarah* merupakan suatu jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena sewa-menyewa adalah akad pertukaran, kecuali didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh.* Sewa-menyewa atau *ijarah* akan batal (*fasakh*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut yakni: Pertama, yang diupakan atau disewakan mendapat kerusakan pada waktu ia masih ditangan penerima atau karena terlihat cacat lainnya. Kedua, rusaknya barang yang disewakan. Ketiga, bila barang itu telah hancur dengan jelas. Keempat, bila manfaat yang diharapkan telah dipenuhi atau dikerjakan telah diselesaikan atau masa pekerjaan telah habis. Lain halnya bila terdapat uzur yang melarangnya *fasakh*.[60]

Apabila *ijarah* telah berakhir waktunya, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh, seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah pertanian yang ditanami dengan tanaman, boleh ditangguhkan sampai buahnya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan.[61]

Dan jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika barang sewaan adalah benda tetap (*'iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia

[59]Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 338.
[60]Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...,* hlm. 122.
[61]Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2016), hlm. 160.

wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

Mazhab Hanbali berpendapat, bahwa *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahterimakannya seperti barang titipan.[62]

[62]Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 173.

BAB TIGA
TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA DI GAMPONG GEUCEU INIEM

A. Gambaran Umum Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Gampong Geuceu Iniem

Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang berada di Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh merupakan tanah yang berstatus tanah milik Negara, dimana tanah tersebut berada dalam pengelolaan dan pengawasan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang diberikan kewenangan oleh Negara untuk mengelola dan mengawasi perkeretaapian di Indonesia. Oleh karena itulah, PT. KAI berhak mengelola aset tanah miliknya dengan adanya kepemilikan bukti penguasaan berupa *grondkaart*. Selaku pihak yang mempunyai sertifikat hak milik atas tanahnya maka PT. Kereta Api Indonesia (Persero) melakukan suatu bentuk perjanjian sewa-menyewa tanah dengan masyarakat Kota Banda Aceh.

Luas aset tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kota Banda Aceh mencapai ±857.014 m^2 yang mencakup Kawasan Gampong Geuceu Iniem Kecamatan Banda Raya, Gampong Suka Ramai dan Gampong Ateuk Pahlawan Kecamatan Baiturrahman, Gampong Ulee Lheue Kecamatan Meuraksa, Gampong Lampaseh Kota Kecamatan Kuta Raja, dan di Jalan Cut Mutia, Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, tanah yang berada di Gampong-Gampong tersebut merupakan tanah milik PT. KAI yang sudah di manfaatkan oleh masyarakat. Untuk kawasan Kota Banda Aceh sendiri, seluruh tanah milik PT. KAI sudah dimanfaatkan oleh masyarakat. Rata-rata masyarakat memanfaatkan tanah tersebut sebagai tempat tinggal dan selain untuk tempat tinggal, tak jarang pula masyarakat membuka tempat usaha di atas tanah milik PT. KAI (Persero).

Tanah PT. KAI ini merupakan tanah milik Negara yang menjadi milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang diawasi dan dikelola melalui PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Sub Divisi Regional I.1 Aceh yang berlokasi di Jalan Sultan Iskandar Muda Nomor 2 Gampong Sukaramai, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh. Masyarakat yang ingin menduduki dan menempati tanah milik PT. KAI ini harus melakukan proses perizinan dahulu melalui instansi terkait yang berwenang dalam memberikan izin terhadap segala hal yang berkaitan dengan pengelolaan tanah Negara tersebut dalam hal ini yang berwenang adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) itu sendiri.

Masyarakat yang memanfaatkan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dilekatkan hak pakai atas penyewaan tanah milik Negara tersebut. Artinya mereka dapat menduduki tanah tersebut dengan membayar uang sewa yang telah ditetapkan oleh PT. Kereta Api Indonesia selaku pihak yang berwenang dalam mengelola aset tanah miliknya.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) mengeluarkan kebijakan untuk menyewakan aset tanah miliknya kepada masyarakat untuk menolong masyarakat dalam hal mendapatkan tempat tinggal dengan harga sewa yang relatif tergantung dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang di setiap daerahnya berbeda-beda termasuk harga tanah yang naik setiap tahun.

Salah satu aset tanah milik PT. KAI terdapat di Gampong Geuceu Iniem. Gampong Geuceu Iniem merupakan Gampong yang terletak di sebelah Barat Kecamatan Banda Raya. Sebelah Utara Gampong Geuceu Iniem berbatasan dengan Gampong Geuceu Kayee Jatoe, sebelah Selatan berbatasan dengan Gampong Geuceu Meunara, sebelah Timur berbatasan dengan Krueng Daroy atau Gampong Geuceu Komplek dan sebelah Barat berbatasan dengan Gampong Lamteumen Barat.

Luas tanah PT. KAI di Gampong Geuceu Iniem ± 6.664 m^2, yang ditempati oleh 34 Kepala Keluarga (KK). Mayoritas masyarakat Gampong

Geuceu Iniem yang menduduki tanah PT. KAI ini memanfaatkan tanah tersebut sebagai tempat tinggal sekaligus tempat usaha hal ini terjadi karena letak tanah PT. KAI yang sangat strategis karena berada tepat di samping jalan raya sehingga membuka peluang usaha untuk menarik konsumen lebih besar agar mendapatkan keuntungan.

Masyarakat menggunakan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan berbagai jenis penggunaan tanah yang berbeda-beda, berikut akan dipaparkan pengelompokan jenis penggunaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh.

Tabel 1.1 Pengelompokan jenis penggunaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Gampong Geuceu Iniem

No.	Jenis Bangunan	Penggunaan	Unit
1	Rumah	Tempat Tinggal	24
2	Toko	Tempat Usaha	15
3	Lapangan Volly	Kegiatan Sosial	1
4	Mushalla		1

Berdasarkan, tabel di atas dapat dilihat bahwa tanah milik Negara tersebut tidak hanya dijadikan rumah-rumah sebagai tempat permukiman warga, akan tetapi juga terdapat sebuah rumah ibadah berupa mushalla dan juga lapangan voli sebagai sarana olahraga masyarakat setempat. Jenis usaha yang dijalankan oleh masyarakat setempat bermacam-macam, diantaranya seperti usaha rumah makan padang, usaha perabot, usaha *doorsmeer*, usaha pangkas rambut, usaha jahit baju, usaha bengkel, usaha kedai kelontong, usaha *service* knalpot, toko bangunan, warung kopi, warung nasi goreng, usaha dagang dan sebagainya.

Masyarakat sudah menduduki dan mulai memanfaatkan tanah tersebut dari tahun 2017 dengan membayar uang sewa menggunakan *virtual account*

yang dapat dibayar melalui BRI (Bank Rakyat Indonesia) artinya dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak menerima uang sewa secara langsung atau tunai guna menghindari terjadinya pungli, jika dibayar menggunakan *virtual account* yang merupakan sebuah nomor rekening *virtual* yang dibuat oleh bank untuk diberikan kepada penyewa sebagai rekening tujuan untuk melakukan pembayaran harga sewa, pembayaran ini dilakukan melalui Bank BRI kemudian masyarakat akan mendapatkan nomor rekening yang berbeda-beda untuk setiap orangnya guna terhindar dari unsur penipuan, dan pembayaran melalui cara tersebut dianggap lebih cepat dan praktis.[63] Tingginya minat masyarakat untuk menduduki tanah PT. KAI (Persero) di Geuceu Iniem juga dikarenakan Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya merupakan daerah bagian Kota Banda Aceh artinya kegiatan perekonomiannya lebih maju dibandingkan dengan daerah lainnya di provinsi Aceh.

Oleh sebab itu, maka masyarakat yang menempati tanah PT. KAI (Persero) bukan hanya masyarakat asli Gampong Geuceu Iniem, melainkan terdapat juga masyarakat pendatang dari luar Gampong Geuceu Iniem. Dalam hal ini pihak PT. KAI sebagai pihak yang menyewakan tanah miliknya membebaskan siapa saja untuk menduduki tanah miliknya dengan syarat mengikuti setiap prosedur, syarat dan juga ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selaku pihak yang berwenang dalam pengelolaan aset tanahnya. Dan jika masyarakat penyewa sudah memenuhi prosedur, syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh PT. KAI maka praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia bisa dilaksanakan.

[63]Hasil Wawancara dengan Bapak Ludfi Assistant Manager Penagihan Kantor PT. KAI (Persero) Banda Aceh, tgl 25 Juni 2020.

B. Praktik Sewa-Menyewa Tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dengan Masyarakat Gampong Geuceu Iniem

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang selanjutnya disingkat sebagai PT. KAI (Persero) merupakan instansi yang diberikan wewenang oleh Negara untuk menyelenggarakan kegiatan yang berhubungan dengan perkeretaapian di Indonesia yang memiliki aset yang sangat banyak, baik yang dipergunakan oleh masyarakat maupun yang tidak dipergunakan oleh masyarakat. Aset tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang berada di Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh merupakan salah satu aset tanah yang dipergunakan oleh masyarakat setempat. Sehingga PT. KAI kemudian menyewakan aset tanah milik perusahaannya melalui suatu bentuk perjanjian sewa-meyewa. Pelaksanaan sewa-menyewa dilaksanakan dengan mengikuti rangkaian prosedur dan tahapan untuk menduduki tanah milik Negara tersebut.

Masyarakat Gampong Geuceu Iniem melaksanakan praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan mengikuti perjanjian yang telah disetujui di awal kesepakatan. Dengan mengikuti penerapan pembayaran sewa tanah berdasarkan pemanfaatan jenis tanah yang digunakan oleh masing-masing kepala keluarga. Bentuk pembayaran sewa tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dikelompokkan menjadi dua bentuk yakni pembayaran sewa-menyewa konsumtif untuk setiap bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan pembayaran sewa-menyewa produktif untuk setiap bangunan yang berfungsi sebagai toko atau tempat usaha.

Untuk melaksanakan praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masyarakat diharuskan melakukan suatu bentuk pembayaran atas aset tanah milik Negara yang disewakan dengan beragam jangka waktu penyewaan yang telah disepakati di awal kesepakatan dan tertulis secara lengkap di dalam surat perjanjian sewa-menyewa aset tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Pembayaran uang sewa tanah tersebut melalui *virtual*

account yang merupakan sebuah nomor rekening yang dapat dibayar melalui Bank BRI.

Dalam melaksanakan praktik sewa aset tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terdapat perjanjian yang harus disepakati antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tanah Negara kemudian dituangkan beberapa syarat dan juga ketentuan yang harus disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak antara PT. KAI (Persero) dan masyarakat penyewa. PT. KAI (Persero) menyewakan aset tanahnya kepada masyarakat setempat, baik masyarakat asli Gampong Geuceu Iniem maupun masyarakat pendatang dari luar Gampong Geuceu Iniem sebagai bentuk kebijakan yang dikeluarkan oleh PT. KAI.

Dalam perjanjian sewa-menyewa antara pihak PT. KAI dengan masyarakat tersebut berlaku hanya satu tahun sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dapat diperpanjang kembali atas kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau standar kontrak yang dituangkan secara tertulis dan isi serta ketentuan perjanjian ditetapkan secara sepihak oleh PT. KAI (Persero) selaku pihak yang menguasai dan memiliki aset tanah. Artinya bahwa semua klausula yang terdapat di dalam perjanjian ini ditentukan oleh pihak pertama atau pihak yang menyewakan selaku pihak pemegang sertifikat hak milik atas aset tanah PT. KAI (Persero).

Perjanjian baku atau standar kontrak yang ditetapkan oleh PT. KAI (Persero) mengandung klasula yang lengkap, dan mengikat serta wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak selaku pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, jika kedua pihak telah setuju dan memahami klausul-klausul yang tertera dalam perjanjian itu, maka kedua belah pihak wajib menandatangani perjanjian tersebut dengan anggapan bahwa kedua belah pihak telah setuju dan siap melaksanakan segala aturan yang berkenaan dengan hak dan kewajiban, termasuk juga di dalamnya sanksi serta denda yang akan didapatkan pihak

penyewa jika melakukan perbuatan-perbuatan yang menjadi larangan oleh PT. KAI (Persero) selaku pihak pengelola yang menyewakan objek sewanya.[64]

Setelah penyewa menandatangani perjanjian tersebut maka secara otomatis telah terjadi hubungan hukum antara kedua belah pihak dalam melaksanakan praktik sewa-menyewa tanah PT. KAI yakni antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang menyewakan dan masyarakat Gampong Geuceu Iniem sebagai pihak penyewa. Dan dengan ditandatanganinya perjanjian sewa-menyewa oleh pihak yang menyewakan tanah dan pihak penyewa maka perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang dalam melaksanakan sewa-menyewa tanah Negara tersebut. Perjanjian sewa-menyewa antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat sudah tertata, segala sesuatu sudah di atur dan juga bermaterai.

Dalam melaksanakan praktik sewa-menyewa tanah PT. KAI (Persero) dengan masyarakat, terdapat perjanjian yang harus diikuti dan dipenuhi oleh masyarakat sebagai pihak penyewa tanah, perjanjian juga disebutkan dalam Pasal 1 bahwa perjanjian adalah ikatan hukum yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dalam bentuk tertulis antara KAI dengan penyewa. Oleh sebab itu maka penyewa sebagai pihak kedua harus bertanggung jawab terkait segala akibat yang timbul daripada perjanjian yang telah ditandatangani dan menaati segala ketentuan serta peraturan yang telah dicantumkan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut.

Untuk mendapatkan izin menduduki tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kota Banda Aceh masyarakat harus mengajukan permohonan sewa terlebih dahulu ke bagian aset kantor PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Sub Divisi Regional I.1 Aceh. Berdasarkan hasil penelitian, prosedur pelaksanaan

[64]Hasil Wawancara dengan Bapak Ludfi Assistant Manager Penagihan Wilayah Banda Aceh Kantor PT. KAI (Persero) Banda Aceh, tgl 25 Juni 2020.

perjanjian atas praktik sewa-menyewa aset tanah yang dikelola oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dilakukan dengan beberapa tahapan yakni:

1. Mengajukan permohonan sewa ke manager pengusahaan aset di daerah operasi terdekat.
2. Menunjukan SPPT PBB terbaru.
3. Melakukan pertemuan untuk pembahasan rencana sewa-menyewa, penentuan tarif dan kesepakatan kerjasama.
4. Peninjauan lokasi bersama.
5. Proses kontrak, dan
6. Penandatanganan kontrak/perjanjian kerjasama.

Setelah, seluruh tahapan dijalankan maka penyewa dapat menduduki tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) secara legal dan sah, kemudian penyewa wajib menjalankan hak dan kewajiban serta tunduk terhadap peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh PT. KAI (Persero) termasuk di dalamnya adalah harga dan tata cara pembayaran uang sewa yang telah ditentukan di setiap periodenya.

Selain aturan mengenai harga dan tata cara pembayaran uang sewa, di dalam perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) juga disebutkan mengenai identitas penyewa, lokasi objek sewa, luas tanah/bangunan yang disewa, status perjanjian baik perjanjian baru maupun perpanjangan, jangka waktu sewa yang dalam hal ini penyewa bebas menentukan masa sewa tanah PT. KAI (Persero), masa berlaku perjanjian, tempat penyelesaian perselisihan dan termasuk juga jenis penggunaan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang akan dimanfaatkan oleh masyarakat baik penggunaannya sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha.

Keseluruhan isi daripada perjanjian pelaksanaan praktik sewa tanah tersebut harus dilengkapi dengan data yang sebenar-benarnya kemudian barulah perjanjian tersebut disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang terlibat dalam hal ini ialah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan masyarakat

penyewa sesuai dengan pemanfaaatan tanah yang akan digunakan. Setelah seluruh syarat tersebut dilengkapi dengan data yang sebenar-benarnya barulah kemudian sewa-menyewa antara masyarakat dan pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terlaksana sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.

Untuk mengajukan permohonan sewa-menyewa dengan PT. KAI, PT. KAI selaku pemegang hak penguasaan atas tanah miliknya membedakan antara kontrak perjanjian untuk masyarakat yang belum pernah melakukan sewa-menyewa dengan PT. KAI dan dengan masyarakat yang sudah pernah melakukan sewa-menyewa dengan PT. KAI dalam hal ini disebut perpanjangan kontrak. Masyarakat yang ingin melakukan perpanjangan kontrak untuk menduduki tanah PT. KAI (Persero) harus mengisi surat pernyataan/permohonan yang diberikan oleh PT. KAI yang menyatakan bahwa calon penyewa sanggup mematuhi segala peraturan yang berlaku di PT. Kereta Api Indonesia (Persero), dan menyetujui tanah yang disewa tersebut disertifikatkan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero), serta mengisi biodata calon penyewa dan juga melengkapi beberapa persyaratan lain seperti melampirkan:

1. Surat pernyataan atas nama calon penyewa (bermaterai 6.000).
2. Foto copy KTP (atas nama calon penyewa).
3. Nilai Jual Objek Pajak/NJOP (tahun terakhir/terbaru).

Kemudian, untuk masyarakat yang belum pernah melakukan sewa-menyewa dengan PT. KAI dan ingin melakukan sewa-menyewa tanah dengan PT. KAI (Persero) harus mengisi surat pernyataan/permohonan yang isinya hampir sama dengan perpanjangan kotrak namun, hanya berbeda sedikit pada surat pernyataan/permohonan untuk kontrak baru diperuntukkan bagi penyewa yang belum pernah sama sekali menyewa tanah PT. KAI, jadi pada kotrak baru penyewa mengisi biodata beserta jenis dan luas objek yang akan disewa baik dalam bentuk tanah, bangunan, rumah dinas, maupun bangunan dinas serta

mencantumkan kegunaan objek sewa tanah milik PT. KAI. Di dalam surat tersebut, calon penyewa harus menyetujui beberapa pernyataan diantaranya:

1. Bersedia mematuhi segala ketentuan dan peraturan yang berlaku atas persewaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero).
2. Membayar sewa tanah kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai dengan harga sewa yang telah ditentukan.
3. Bertanggung jawab sepenuhnya atas segala resiko yang timbul akibat pemakaian tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang disewa.
4. Mengakui tanah yang disewa adalah benar tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero), bersedia disertifikatkan atas nama PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan tidak akan mengalihkannya kepada siapapun kecuali ada izin tertulis dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero).
5. Tidak akan mengagunkan tanah yang disewa kepada bank/lembaga keuangan, maupun kepada pihak lainnya.
6. Bersedia mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam kondisi baik dan terawat serta bebas dari segala macam hak dan kewajiban serta tanggung jawab diatasnya setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian ini atau pada saat tidak melakukan kewajiban pembayaran atau pada saat terlambat melakukan kewajiban pembayaran atau pada saat terjadinya pembatalan perjanjian dan/atau pada saat obyek perjanjian akan dimanfaatkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atau pemerintah yang timbul atas adanya kebijakan pemerintah terkait dengan pengembangan prasarana dan sarana perkeretaapian dengan tidak menuntut penggantian biaya dalam bentuk apapun.
7. Apabila melanggar ketentuan dalam pemakaian tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang disewa, maka bersedia dituntut sesuai hukum yang berlaku.

8. Apabila terjadi silang sengketa diatas lahan tersebut maka akan diselesaikan sendiri tanpa melibatkan pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Setelah seluruh pernyataan tersebut telah disetujui oleh calon penyewa dengan tanpa adanya paksaan oleh pihak manapun maka calon penyewa harus menandatangani surat pernyataan/permohonan tersebut di atas materai 6000. Kemudian barulah pelaksanaan sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sudah dinyatakan sah dan dapat dilaksanakan sesuai peruntukannya.

C. Praktik Sewa-Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem dalam Hukum Islam

Praktik sewa-menyewa yang dilaksanakan oleh masyarakat di Gampong Geuceu Iniem dilaksanakan melalui suatu perjanjian standar yang telah ditetapkan oleh PT. KAI (Persero) selaku pihak yang menyewakan tanah, perjanjian tersebut mengatur hubungan para para pihak yang mengikat perjanjian tersebut dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh pihak yang posisinya lebih kuat dan tidak dapat dirubah kecuali ditentukan lain. Kemudian apabila perjanjian sewa-menyewa tersebut sudah mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak maka artinya para pihak sepakat untuk melaksanakan perjanjian sewa-menyewa dengan rasa tanggung jawab dan didasari kepentingan bersama serta untuk selanjutnya kedua belah pihak dapat menjalankan praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Di dalam perjanjian sewa-menyewa antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem juga dilampirkan beberapa klausula perjanjian yang memuat pasal-pasal mengenai syarat dan ketentuan perjanjian sewa aset tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Dilihat dari hukum Islam perjanjian sewa-menyewa antara PT. Kereta Api Indonesia dengan masyarakat sudah terpenuhi syarat-syarat akadnya yakni

adanya kerelaan antara kedua belah pihak, yakni PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selaku pihak yang memberi sewa dan masyarakat Gampong Geuceu Iniem selaku pihak yang memakai objek sewa dalam hal ini adalah tanah PT. KAI. Unsur kerelaan dapat dilihat dari masyarakat yang tidak dipaksa untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa artinya masyarakat melakukannya dengan kemauan diri sendiri terkait dengan kebutuhannya dalam memiliki tanah sewa sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha.

Selanjutnya mengetahui manfaat dari tanah yang disewakan yakni sebagai tempat tinggal atau tempat usaha manfaat atau tujuan juga harus dijelaskan sewaktu akad dilakukan, hal ini telah tercantumkan dalam surat pernyataan/permohonan pada saat awal persetujuan sewa-menyewa, guna menghindari terjadi perselisihan, dan pertikaian pada saat sewa-menyewa dilaksanakan, dan dalam perjanjiannya yang dilakukan antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menyebutkan masa sewa tanah dengan jelas.

Kemudian, barang yang menjadi objek sewa dapat diserahterimakan pada saat akad, maksudnya disini tanah PT. KAI yang menjadi objek sewa yang telah diperjanjikan harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Syarat lainnya yakni manfaat barang tersebut mubah dan bukan termasuk yang diharamkan, dalam hal aset tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh masyarakatnya memanfaatkan penggunaan tanah tersebut sebagai tempat tinggal dan tempat usaha. Hal tersebut dibenarkan dalam ketentuan hukum Islam.

Pasal-pasal yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Sub Divisi Regional I.1 Aceh dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem Kota Banda Aceh tercantum mengenai syarat dan ketentuan perjanjian sewa aset PT. KAI (Persero) yang terdiri dari 26 pasal, beberapa pasal diantaranya perihal hak dan kewajiban PT. KAI dan penyewa, larangan terhadap penyewa, kemudian tata cara pembayaran dan jangka waktu perjanjian, perihal denda dan asuransi, perihal sanksi, berakhirnya perjanjian,

perihal penambahan luas objek sewa, perihal ganti rugi, perihal *force majeure*, perihal pengawasan dan seterusnya.

Di dalam pasal 4 ayat (1) tentang larangan penyewa, dijelaskan bahwa penyewa dilarang melakukan atau menggunakan objek sewa tidak sesuai dengan perjanjian dan untuk hal-hal yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada praktik sewa-menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh terdapat kasus penyewa yang menggunakan tanah sewa PT. KAI tidak sesuai dengan perjanjian awal, pada kasus tersebut dalam surat perjanjiannya penyewa mencantumkan penggunaan tanah sebagai tempat tinggal, namun pada aplikasinya penyewa menggunakan tanah tersebut untuk dijadikan sebagai tempat usaha, hal ini tentu saja sudah bertentangan dengan pasal 4 ayat (1) yang sudah di jelaskan sebelumnya.

Kasus lainnya dalam pelaksanaan praktik sewa-menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terdapat juga penyewa yang mengalihkan hak pakainya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari PT. KAI (Persero) dan pengalihan hak pakai tersebut terjadi tanpa izin dari pihak pemilik aset tanah. Dan hal tentu melanggar kontrak surat pernyataan/permohonan dalam poin 4 bahwa penyewa tidak akan mengalihkannya kepada siapapun kecuali ada izin tertulis dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Artinya, dalam hal ini penyewa tidak menjalankan kontrak yang sudah disetujui di awal kesepakatan, karena pada dasarnya segala bentuk pengalihan hak atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dilakukan berdasarkan persetujuan dan perizinan dari pihak pemilik objek sewa dalam hal ini adalah pihak PT. KAI (Pesero).

Dalam penelitian ini, penulis juga menemukan adanya penyewa yang tidak membayar uang sewa, artinya bahwa dalam praktik sewa-menyewa yang dilakukan di Gampong Geuceu Iniem terdapat wanprestasi atau dengan kata lain adanya masyarakat yang tidak mematuhi kewajiban yang sebenarnya telah ditentukan di perjanjian sewa yakni dalam Pasal 3 ayat (4) poin a disebutkan

bahwa kewajiban penyewa adalah membayar sewa dan/atau denda kepada KAI. Sebenarnya ketentuan pembayaran sewa mulai dari harga dan tata cara pembayaran sewa atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero), telah diatur dengan jelas dan rinci di dalam surat perjanjian sewa aset milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Namun, pada praktik sewa-menyewa yang dijalankan oleh masyarakat terdapat beberapa penyewa yang masih melanggar isi dari perjanjian dengan tidak membayar uang sewa tanah Negara tersebut. Dalam Islam, tidak dibenarkan melakukan kerjasama yang dapat merugikan salah satu pihak, dalam praktik sewa-menyewa ini jelas hanya menguntungkan satu pihak saja yakni masyarakat sebagai penyewa, dan kerugian dialami oleh pihak yang menyewakan yakni PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Jadi, jika dilihat dari segi praktiknya masih banyak terdapat penyewa atau masyarakat yang melakukan penyelewengan-penyelewengan yang terjadi setelah akad/perjanjian sewa-menyewa dibuat. Hal tersebut tentu melanggar ketentuan sewa-menyewa di dalam hukum Islam yang telah di atur dalam *fiqh muamalah* tentang akad *ijarah* (sewa-menyewa), pada praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang dilakukan oleh masyarakat Gampong Geuceu Iniem ini tidak sah, dikarenakan tidak terpenuhinya salah satu rukun *ijarah* yakni *ujrah* berupa harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa kepada pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di setiap periodenya, *ujrah* seharusnya di bayarkan sebagai imbalan atau uang sewa dari penyewa kepada pihak yang berwenang terkait dengan penyewaan tanah milik PT. KAI sebagai tanah milik Negara sehingga nantinya akan menimbulkan kesejahteraan bagi masyarakat dan juga memperbaiki keuangan Negara. Di sisi lain, juga terdapat penyewa yang masih mengabaikan isi daripada perjanjian sewa yang telah disetujui oleh kedua belah pihak pada awal akad.

Berdasarkan kasus penyelewengan dan wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat dengan tidak memenuhi kewajiban-kewajiban termasuk pembayaran uang sewa yang ada di lokasi penelitian, maka praktik sewa-menyewa tanah PT.

Kereta Api Indonesia (Persero) di Gampong Geuceu Iniem dalam hukum Islam dianggap tidak sesuai dikarenakan tidak terpenuhinya salah satu rukun dari akad sewa-menyewa (*ijarah*) berupa uang sewa (*ujrah*).

D. Sistem Pengawasan Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Sub Divisi Regional I.1 Aceh mempunyai tugas dan wewenang untuk mengawasi dan mengelola aset tanah wilayah Provinsi Aceh mulai dari kawasan Ulee Lheue Kecamatan Meuraksa sampai Kecamatan Besitang yang terletak di antara Kota Pangkalan Brandan dan Kota Kuala Simpang (Kabupaten Aceh Tamiang) yang mana daerah ini merupakan daerah perbatasan antara Provinsi Aceh dan Provinsi Sumatera Utara.

Bentuk pengawasan yang dilakukan PT. KAI terhadap tanah-tanahnya adalah melakukan *mapping* (pemetaan), pensertifikatan, pemasangan batok dan plang, serta melakukan peninjauan ke lapangan secara periodik. Pengalihan hak pakai yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak lain tanpa izin dari PT. KAI sebenarnya sudah tertera di dalam surat pernyataan yang dibuat pada awal akad, bahwa segala bentuk pengalihan tidak boleh diakukan tanpa ada izin dari PT. KAI (Persero). Namun, hal tersebut tidak dipatuhi oleh masyarakat dan banyak dari masyarakat yang melakukan hal tersebut tanpa sepengetahuan dari pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Upaya yang dilakukan oleh PT. KAI terkait dengan adanya penyewa tanah yang melakukan pengalihan hak pakainya kepada orang lain tanpa izin dari PT. KAI adalah dengan memberikan teguran atau sanksi. Dan jika terdapat masyarakat yang tidak membayar uang sewa maka diberikan surat peringatan pertama, surat peringatan kedua, dan surat peringatan ketiga, dan jika surat peringatan ketiga itu penyewa atau debitur tidak membayar dan tidak menggubris peringatan tersebut, maka secara aturan pihak PT. Kereta Api

Indonesia (Persero) berhak istilahnya untuk mencabut perjanjian sewa-menyewa dan mengalihkannya kepada orang lain. Secara pengawasan bahasa sederhananya mengingatkan, jadi lebih ke persuasif.[65]

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) memberikan solusi kepada masyarakat atau penyewa yang tidak membayar dengan kata lain menunggak pembayaran uang sewanya yakni dengan cara memberikan tenggang waktu pembayaran jika nantinya tidak ada iktikad baik juga maka akan dengan tegas ditertibkan/dilakukan pengosongan.[66] Solusi yang diberikan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan cara memberikan tenggang waktu pembayaran kepada masyarakat penyewa sebenarnya sudah sangat membantu dan memudahkan masyarakat itu sendiri.

Pengawasan yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terhadap tanahnya dilakukan secara periodik dan berkala dengan meninjau langsung lokasi tanah-tanah milik perusahaan tersebut. Pengawasan untuk seluruh tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dilakukan oleh Tim Aset. Dalam hal ini, Tim Aset PT. KAI (Persero) khusus untuk menangani bidang persewaan, penjagaan, pengoptimalisasian sewa-menyewa, bagian pengawasan terhadap sewa-menyewa aset, dan termasuk juga bagian kepengurusan sertifikat, dan bagian pembebasan lahan yang telah diduduki oleh pihak lain selain pihak PT. KAI (Persero).

Namun, karena tanah yang dimiliki oleh PT. KAI sangat banyak dan tersebar dari Ulee Lheue Kecamatan Meuraksa sampai Kecamatan Besitang perbatasan antara Provinsi Aceh dengan Provinsi Sumatera Utara, menyebabkan pengawasan yang dilakukan oleh PT. KAI (Persero) belum optimal sehingga masyarakat mudah untuk melanggar aturan-aturan yang sudah ditetapkan dalam

[65]Hasil Wawancara dengan Bapak Pandhi Manager Administrasi Kantor PT. KAI (Persero) Banda Aceh, tgl 25 Juni 2020.

[66]Hasil Wawancara dengan Ibu Ida Operator Bagian Aset Tanah dan Bangunan Kantor PT. KAI (Persero) Banda Aceh, tgl 11 Agustus 2020.

perjanjian yang telah disepakati dan disetujui oleh kedua belah pihak sebelumnya.

Dalam penelitian yang penulis lakukan di Kantor PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menunjukkan bahwa kurangnya pengawasan yang dilakukan terhadap aset tanah miliknya hal tersebut juga dikarenakan kurangnya sumber daya manusia yang tersedia di Kantor PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Berdasarkan pengawasan kantor PT. KAI (Persero) yang telah dipaparkan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengawasan yang dilakukan masih belum maksimal sehingga terdapat penyelewengan-penyelewengan yang terjadi terhadap praktik sewa-menyewa antara masyarakat Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selaku pihak yang berwenang dan memiliki hak atas pengelolaan tanah harusnya bisa mengelola tanahnya dengan baik guna meminimalisir kemungkinan terjadinya penyalahgunaan hak dan wanprestasi terkait dengan praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh masyarakat yang menduduki tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tersebut. Penyalahgunaan hak yang dilakukan masyarakat seperti melakukan pengalihan hak pakainya kepada orang lain tanpa izin dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero), dan wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran uang sewa tentunya bukan hanya kesalahan dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sendiri sebab PT. Kereta Api Indonesia (Persero) juga sudah melakukan pendataan dan juga pengawasan terhadap tanah-tanah miliknya namun karena terdapat faktor-faktor yang menghambat pengawasan, maka pengawasan yang dilakukan masih belum optimal.

Di sisi lain, juga masih banyak masyarakat yang belum mematuhi segala aturan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selaku pihak pertama, hal itu terjadi karena kurangnya pemahaman dan kesadaran akan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masyarakat terkait

perjanjian untuk menggunakan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang telah disetujui oleh masyarakat di awal kesepakatan terhadap praktik sewa-menyewa tanah milik Negara tersebut.

BAB EMPAT
PENUTUP

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, maka pada bab ini peneliti dapat memberikan kesimpulan dan saran yang berkaitan terhadap Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Di Gampong Geuceu Iniem, dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Praktik sewa-menyewa antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem, Kota Banda Aceh dilaksanakan melalui suatu perjanjian yang ditetapkan secara sepihak oleh PT. KAI (Persero) selaku pemilik objek sewa, dengan mengikuti beberapa prosedur dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh masyarakat, setelah seluruh tahapan dijalankan maka penyewa dapat menduduki tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) secara legal dan sah, serta penyewa wajib menjalankan hak dan kewajban dan tunduk terhadap peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh PT. KAI (Persero) dalam pelaksanaan sewa-menyewa tanah milik Negara tersebut.
2. Praktik sewa-menyewa tanah milik PT. KAI dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem menurut hukum Islam tidak sah, karena tidak terpenuhinya salah satu rukun sewa-menyewa (*ijarah*) yakni harga sewa (*ujrah*) yang seharusnya dibayarkan oleh masyarakat sebagai imbalan atau uang sewa bagi penyewa kepada pihak yang berwenang terkait dengan penyewaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan juga masih banyak masyarakat yang melanggar isi dari ketentuan perjanjian yang telah disepakati di awal akad sebelum praktik sewa-menyewa tersebut dilaksanakan.

3. Sistem Pengawasan yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terhadap tanahnya di Gampong Geuceu Iniem masih terdapat kelemahan hal ini disebabkan karena faktor kurangnya sumber daya manusia yang tersedia di Kantor PT. KAI dan pengawasan yang dilakukan oleh PT. KAI (Persero) juga belum optimal dikarenakan faktor tanah yang dimiliki oleh PT. KAI sangat banyak dan tersebar dari Ulee Lheue Kecamatan Meuraksa sampai Kecamatan Besitang perbatasan antara Provinsi Aceh dengan Provinsi Sumatera Utara, sehingga timbul penyelewengan-penyelewengan terhadap sewa-menyewa aset Negara tersebut. Kemudian, akibat faktor-faktor penghambat pengawasan di atas, maka masyarakat mudah untuk melanggar aturan yang sudah ditetapkan dalam perjanjian yang telah disepakati dan disetujui oleh kedua belah pihak dalam perjanjian sewa-menyewa antara PT. KAI (Persero) dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh.

B. Saran

1. Kepada masyarakat dalam melaksanakan praktik sewa-menyewa tanah milik Negara harusnya segala bentuk pengalihan hak pakai yang dilakukan terhadap tanah milik PT. KAI harus di dahului dengan perizinan pihak pengelola aset tanah.
2. Kepada masyarakat yang menempati tanah PT. KAI (Persero) harus mematuhi segala aturan dan ketentuan terkait pelaksanaan sewa-menyewa yang telah ditetapkan oleh PT. KAI sebagai pihak pertama yang mempunyai kewenangan penuh terhadap aset-aset tanah miliknya.
3. Kepada masyarakat dan pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) seharusnya dapat mematuhi dan menjalankan segala bentuk hak dan kewajiban yang telah dituangkan dalam Pasal 3 ketentuan perjanjian sewa-menyewa antara PT. KAI dengan masyarakat.

4. Kepada PT. KAI (Persero) terutama di bidang aset seharusnya lebih mempertegas dan memperketat pengawasan terhadap penatagunaan hak pakai yang dimanfaatkan oleh masyarakat dalam melaksanakan praktik sewa-menyewa.
5. Kepada PT. KAI (Persero) untuk terus memberikan arahan dan pemahaman melalui sosialisasi atau penyuluhan untuk menambah kesadaran dan pengetahuan kepada masyarakat Kota Banda Aceh, khususnya masyarakat Gampong Geuceu Iniem, Kecamatan Banda Raya, agar masyarakat memahami mengenai praktik sewa-menyewa yang sesuai dengan hukum Islam dan agar kebiasaan yang selama ini belum sesuai dengan hukum Islam tidak dilakukan lagi, terlebih lagi Provinsi Aceh merupakan Provinsi dengan mayoritas umat muslim terbesar di Indonesia, yang artinya bahwa syariat Islam harus ditegakkan dan diaplikasikan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itulah, masyarakat tidak boleh melakukan kecurangan terhadap tanah milik Negara tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia,* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012.

Abdullah bin Abdurrahman Al-Bassam , *Syarah Bulughul Maram Jilid 5*, terj. M. Irfan, Jakarta: Pustaka Azzam, 2003.

Abdul Ghafur Anshari, *Reksa Dana Syariah*, Bandung: Refika Aditama, 2008.

Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, Cet. ke-1, Jakarta: Gema Insani Press, 2006.

Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Waqaf, Ijarah dan Syirkah,* Yogyakarta: Fakultas Hukum UI, 1993.

Ahmad Ibrahim Abu Sinn, *Manajemen Syari'ah: Sebuah Kajian Historis dan Kontemporer,* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.

Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Cet. ke-3, Jakarta: Amzah, 2015.

Al-Bukhari, *Shahih Bukhari*, *Juz II*, terj. Muhammad bin Ismail Abdillah, Beirut: Dar Ibn Kasir, 1987.

_____, *Ushul Fiqh,* Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.

Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.

Ash-Shan'ani, *Subulussalam*, Surabaya: Al-Ikhlas, 1995.

Asy-Syarbani al-Khatib, *Mugni al-Muhtaj Jilid II*, Beirut: Dar al-Fikr,1978.

Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi,* Jakarta: Kencana, 2013.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: Sygma, 2009.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.

Erni Tisnawati dan Kurniawan Saefullah, *Pengantar Manajemen*, Jakarta: Kencana, 2006.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah,* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Husaini Usman dan Purnomo Setiadi Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial,* Jakarta: Bumi Aksara, 2009.

Ibrahim. 2015. "*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihya Al-Mawat dan Hukum Positif (studi terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Gli Aceh Besar)*",

(skripsi yang tidak dipublikasikan). Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh.

Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia,* Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015.

Lexy L. Moeloeng, *Metode Penelitian Kualitatif* Cet. Ke-XIV, Bandung: Remaja Rosda Karya, 2001.

Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

Muhammad Ibn Rusyd Al-Qurthubi, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid, Juz 2,* Damaskus: Dar Al-Fikr.

Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah,* Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan Dasrin Zein, *Tanah Kereta Api (Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara)*, Bandung: PT Kereta Api Indonesia (Persero), 2000.

Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah,* Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah Hukum dan Perkembangannya),* Banda Aceh: Penerbit Pena, 2010.

Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 5*, Cet. ke-6, Bandung: Al-Ma'arif, 1990.

_____, *Fiqh Sunnah 13,* terj. Kamaluddin A. Marzuki, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.

_____, *Fiqh Sunnah,* terj. Nor Hasanuddin, Bandung: Pena Pundi Aksara, 2006.

Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia,* Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2014.

Sulasi Rongiyati, Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga, *Jurnal Negara Hukum,* Vol 5 No 1, Juni 2014.

Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, *Fiqh Empat Mazhab Jilid 4,* Jakarta Timur: Pustaka Al-Kaustar, 2015.

Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2015.

_____, Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga, *Jurnal Dinamika Hukum,* Vol 13 No 2, Mei 2013.

Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh, Juz 4,* Cet. III, Damaskus: Dar Al-Fikr, 1989.

_____, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh Juz 4,* Libanon: Dar al-Fikri, 1984.

_____, *Fiqh Imam Syafi'i 2,* terj. Muhammad Afifi Abdul Hafiz, Jakarta: Almahira, 2012.

_____, *Fiqih Islam wa Adillatuhu Jilid 7,* Cet. Ke-10, Damaskus: Darul Fikir, 2007.

_____, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu,* terj. Abdul Hayyie dkk, Jakarta: Darul Fikir, 2011.

Yayang Setiani. 2015. "*Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah Milik PT KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 (Studi Kasus Di Kecamatan Padang Tiji*", Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh.

Yohannes Yahya, *Pengantar Manajemen*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.

Yus Parmen. 2017. "*Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Peralihan Tanah Garapan melalui Jual Beli Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Desa Sintuban Makmur Kabupaten Aceh Singkil)*", Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh.

Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Zakirullah. 2016. "*Pengawasan Dinas Kehutanan Kabupaten Aceh Besar Terhadap Perusahaan Pengelola Hutan Produksi (Tinjauan Menurut Teori Ihya' Al-Mawat)*", Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh.

LAMPIRAN

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 1316/Un.08/FSH.I/03/2020 19 Maret 2020
Lampiran : -
Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada Yth.
Direktur Vice President PT. KAI (Persero) Subdivre I.1 Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: Raudhatul Jannah
NIM	: 160102074
Prodi / Semester	: Hukum Ekonomi Syariah/ VIII (Delapan)
Alamat	: Geuceu Iniem, Banda Aceh

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2019/2020, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul, **"Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengawasan Terhadap Sewa Menyewa Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia di Kota Banda Aceh"** maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam
a.n. Dekan
Wakil Dekan I,

Jabbar

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DENGAN PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)

1. Berapa luas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Kota Banda Aceh dan berapa luas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem?
2. Sejak kapan masyarakat Gampong Geuceu Iniem mulai memanfaatkan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia atau dari tahun berapa tanah tersebut mulai disewakan kepada masyarakat?
3. Jenis perjanjian/akad apa yang digunakan dalam praktik penyewaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Kota Banda Aceh?
4. Bagaimana bentuk perjanjian sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Kota Banda Aceh?
5. Hak apa yang dilekatkan oleh PT. KAI kepada masyarakat? (Hak Pakai/Hak Pengelolaan)
6. Siapa yang mengawasi tanah PT. KAI di Kota Banda Aceh?
7. Bagaimana bentuk pengawasannya?
8. Untuk daerah Kota Banda Aceh, dimana saja terdapat aset tanah milik PT. KAI?
9. Berapa jumlah kepala keluarga yang menduduki tanah PT. KAI di Gampong Geuceu Iniem?
10. Untuk keperluan apa saja masyarakat memanfaatkan tanah tersebut?
11. Kemana masyarakat harus mengajukan pemohonan terlebih dahulu untuk mendapatkan izin menduduki tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kota Banda Aceh? Ke bagian apa perizinannya?
12. Bagaimana tahapan/prosedur pengajuan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa aset tanah yang dikelola oleh PT. KAI (Persero)?
13. Bagaimana cara pengajuan perpanjangan kontrak oleh PT.KAI?

14. Bagaimana struktur organisasi PT.KAI (Persero) Sub Divisi Regional I.1 Aceh?
15. Apa upaya yang dilakukan oleh PT.KAI terkait dengan adanya penyewa tanah yang melakukan pengalihan hak sewanya kepada orang lain tanpa izin dari PT.KAI?
16. Solusi apa yang diberikan oleh PT.KAI kepada penyewa yang tidak membayar/menunggak pembayaran uang sewa?

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DENGAN MASYARAKAT PENYEWA TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)

1. Sudah berapa lama anda tinggal disini?
2. Apakah untuk menempati tanah PT. KAI ini anda melakukan pembayaran sewa?
3. Berapa pembayaran sewa atas tanah PT. KAI?
4. Siapa yang mengawasi tanah PT. KAI ini? Berapa kali dalam setahun PT. KAI mengawasi tanahnya?
5. Untuk keperluan apa anda menyewa tanah PT. KAI ini?
6. Tanah ini disewakan atas nama siapa?
7. Bagaimana cara pembayaran sewa tanah PT. KAI ini?
8. Tahun berapa mulai dilakukan pendataan dan pengukuran tanah?

DOKUMENTASI KEGIATAN PENELITIAN

Foto Kantor PT. KAI (Persero) Sub Divisi Regional I.1 Aceh

Foto Wawancara Pihak PT. KAI (Persero)

Foto Objek Sewa Toko/Tempat Usaha dan Rumah Masyarakat Gampong Geuceu Iniem

Foto Mushalla Al-Muttaqin

Foto Lapangan Bola Voli