

Analisis Fikih Muamalah dan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah terhadap Penyewaan Lahan PT KAI

Azmi Filhaq*, Zaini Abdul Malik, Muhammad Yunus

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*filhaqazm@gmail.com, za.abuhibban@gmail.com, yunus_rambe@yahoo.co.id

Abstract. A lease or ijarah can be said to be valid if it meets certain pillars and conditions. The people of Langonsari Village, Pameungpeuk District, carry out activities for renting land belonging to PT KAI, so the author wants to know the suitability of the pillars and conditions according to muamalah jurisprudence or government regulations carried out by the people of Langonsari Village, Pameungpeuk District. The aim of this research is to determine the practice of leasing land owned by PT KAI and to analyze muamalah jurisprudence and Government Regulation No. 28 of 2020 concerning Management of State/Regional Property regarding the leasing of government-owned land in Langonsari Village, Pameungpeuk District, Bandung Regency. . The research framework focuses on the theory of ijarah contracts according to muamalah jurisprudence on the practice of leasing PT KAI land and the provisions of Government Regulation No. 28 of 2020 in Langonsari Village, Pameungpeuk District, Bandung Regency. This research uses a qualitative approach that is normative juridical in nature. The data sources for this research use primary data in the form of interviews and secondary data obtained from journals, articles, books and other sources. The research results found that in practice the people of Langonsari Village, Pameungpeuk District, Bandung Regency did not ask for permission to lease back PT KAI's land and did not pay rent to PT KAI, thereby causing losses to one of the parties, namely PT KAI. Therefore, the practice of leasing PT KAI's land in Langonsari Village, Pameungpeuk District, results in the ijarah contract being invalid according to muamalah jurisprudence as well as according to Government Regulations.

Keywords: *Lease, Government Regulation, PT KAI.*

Abstrak. Sewa-menyewa atau ijarah dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syarat tertentu. Masyarakat Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk melakukan aktivitas sewa-menyewa lahan milik PT KAI sehingga penulis ingin mengetahui kesesuaian rukun dan syarat baik menurut fikih muamalah ataupun peraturan pemerintah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik sewa-menyewa lahan milik PT KAI dan untuk menganalisis fikih muamalah dan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah terhadap penyewaan lahan milik pemerintah di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung. Kerangka pemikiran pada penelitian berfokus mengenai teori akad ijarah menurut fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa lahan PT KAI dan ketentuan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan secara kualitatif yang bersifat yuridis normatif. Sumber data penelitian ini menggunakan data primer berupa wawancara dan data sekunder yang diperoleh dari jurnal, artikel, buku, dan sumber lainnya. Hasil penelitian ditemukan bahwa dalam praktiknya masyarakat Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung tidak meminta izin untuk menyewakan kembali lahan PT KAI dan tidak membayar uang sewa kepada PT KAI, sehingga menimbulkan kerugian pada salah satu pihak yaitu PT KAI. Oleh karena itu, praktik sewa menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk mengakibatkan akad ijarah tidak sah menurut fikih muamalah begitupun menurut Peraturan Pemerintah.

Kata Kunci: *Sewa Menyewa, Peraturan Pemerintah, PT KAI.*

A. Pendahuluan

Sebagai makhluk hidup manusia memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut seringkali dilakukan dengan cara bermuamalah. Dalam Islam muamalah adalah suatu aktivitas atau kegiatan yang dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, salah satunya dengan sewa-menyewa.[1] Dalam Islam sewa-menyewa disebut ijarah. Ijarah secara bahasa berarti upah atau sewa, jasa atau imbalan, sedangkan menurut istilah ijarah adalah akad pemindahan manfaat guna jasa atau barang dengan pembayaran uang sewa tanpa memindahkan kepemilikan atas jasa atau barang itu sendiri.[2] Ijarah merupakan transaksi yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, sebagaimana makna ijarah yaitu upah atau imbalan atas pekerjaan yang telah diperbuat. Oleh sebab itu, ijarah atau sewa-menyewa diperbolehkan dalam Islam karena merupakan salah satu bentuk tolong menolong atau tukar manfaat untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia.

Sewa-menyewa atau ijarah dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syarat tertentu, yaitu adanya ijab qabul (shigat), pemberi sewa (mu'jir) dan penyewa (musta'jir) sebagai dua pihak yang berakad, manfaat atau barang dan jasa yang disewakan, dan uang sewa (ujrah).[3] Rukun dan syarat tersebut harus terpenuhi dalam melakukan sewa-menyewa agar akad tersebut sah dan dapat diterima. Dasar akad sewa-menyewa atau ijarah adalah akad jual beli, karena ijarah merupakan bagian dari jual beli. Oleh karena itu, setiap sesuatu yang sah diperjualbelikan, maka sah pula disewakannya. Akad ijarah mewajibkan pemberi sewa untuk menyediakan aset yang dapat diambil manfaatnya selama waktu yang telah ditentukan dan menerima hak pemberi sewa yaitu uang.[4] Ijarah terbagi kepada 2 bagian yaitu yang pertama ijarah terhadap manfaat barang atau disebut juga dengan jual beli manfaat, misalnya sewa-menyewa lahan, rumah, mobil dan lainnya. Yang kedua ijarah terhadap manfaat jasa, misalnya seseorang memperkerjakan tukang jahit, tukang bangunan dan lainnya.[5] Dalam sewa-menyewa jika terdapat kerusakan terhadap objeknya maka yang bertanggung jawab adalah yang menyewakannya karena penyewa hanya mengambil manfaat dari barang yang disewakan kecuali, terdapat perjanjian sebelumnya antara mu'jir dan musta'jir mengenai kerusakan objek yang disewakan.[6] Sewa-menyewa atau ijarah sudah sering dilakukan di kehidupan masyarakat sebagai salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Orang yang memberi sewa akan mendapatkan keuntungan dari hasil uang sewa atau ujah dari objek yang disewakan begitu pun penyewa akan mendapat manfaat ataupun keuntungan dari barang atau jasa yang di sewa. Objek yang di sewakan biasanya berupa tanah atau lahan, barang maupun jasa dan objek tersebut harus jelas kepemilikannya, baik milik pribadi atau milik orang lain seperti milik negara atau daerah. Bahkan pemerintah mengatur jalannya sewa-menyewa barang milik negara atau daerah yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Peraturan tersebut mengatur ketentuan-ketentuan sewa-menyewa barang milik negara atau daerah agar masyarakat dapat menyewa barang tersebut dengan tertib.

Sewa-menyewa sudah sering dilakukan oleh masyarakat salah satunya oleh masyarakat Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung. Di Desa Langonsari tersebut terdapat praktik sewa-menyewa lahan bukan milik pribadi melainkan milik pemerintah yaitu PT KAI. Lahan tersebut sering di sewakan kepada para pedagang untuk berjualan, kemudian para pedagang membayar uang sewa kepada pemilik rumah yang berada di belakang lahan tersebut karena berjualan di depan rumah mereka. Pihak yang menyewakan seharusnya sudah mendapat izin dari PT KAI untuk menyewakan lahan mereka dan membayar uang sewa kepada PT KAI. Namun pada praktiknya di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung menurut wawancara yang sudah penulis lakukan kepada Ibu Tuti selaku pihak yang menyewakan lahan memang dulu sudah mendapat izin dari PT KAI dan membayar uang sewa kepada PT KAI namun, 10 tahun terakhir Ibu Tuti tidak pernah membayar uang sewa lagi kepada PT KAI dengan alasan tidak ada yang menagih. Sehingga uang sewa yang di terima oleh Ibu Tuti dari para pedagang yang menyewa lahan tersebut masuk kepada kantong pribadi Ibu Tuti tanpa membayar uang sewa kepada PT KAI selaku pemilik lahan tersebut. Dalam hal ini terdapat rukun dan syarat yang tidak terpenuhi yaitu tidak membayar uang sewa sehingga merugikan pihak PT KAI.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini sebagai berikut: “Analisis Fikih Muamalah Dan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Terhadap Sewa-Menyewa Lahan PT KAI (Studi Kasus Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung)”. Kemudian tujuan penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa lahan milik PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung.
2. Untuk menganalisis fikih muamalah dan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah terhadap penyewaan lahan milik pemerintah di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung.

B. Metodologi Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif. Jenis data dalam penelitian ini adalah lapangan (field research). Objek penelitian dalam penelitian ini adalah lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung. Terdapat dua macam data penelitian untuk memperoleh data, yaitu data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa kumpulan, jurnal, artikel, buku, dan sumber lainnya yang relevan dengan penelitian. Teknik pengumpulan data menggunakan tiga macam metode, yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi. Kemudian teknik analisis data penelitian ini adalah analisis deskriptif.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Praktik Penyewaan Lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung

Praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya, namun pada praktik ini yang seharusnya melibatkan 3 pihak pada kenyataannya hanya melibatkan 2 pihak saja yaitu masyarakat yang menyewakan kembali lahan PT KAI dan para penyewa tanpa melibatkan PT KAI sebagai pemilik lahan. Di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk, lahan PT KAI diakui kepemilikannya oleh sebagian masyarakat, misalnya 7 petak lahan PT KAI di akui kepemilikannya oleh Ibu Tuti dikarenakan lahan tersebut persis berada di depan rumah Ibu Tuti dan sebagian lagi diakui karena semenjak dahulu sudah ada yang menguasai lahan tersebut. Penyewa lahan tersebut merupakan para pedagang karena lahan tersebut cukup strategis yang berada di pinggir jalan raya Banjaran. Oleh karena itu, para pedagang yang ingin menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk tidak langsung menyewa kepada PT KAI, tetapi kepada masyarakat setempat.

Pedagang yang ingin menyewa lahan PT KAI dapat menyewa kepada masyarakat setempat. Kemudian setelah kedua belah pihak sepakat dengan ketentuan-ketentuannya, dilakukan ijab qabul secara lisan dan lahan sudah bisa digunakan. Sedangkan masyarakat yang menyewakan kembali lahan tersebut tidak izin akan menyewakan kembali secara resmi kepada PT KAI, sehingga uang sewa yang diterima dari para penyewa diterima secara utuh oleh masyarakat setempat tanpa harus membayar.

Analisis Fikih Muamalah dan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Sewa-menyewa menurut fikih muamalah disebut *ijarah*, yaitu pemindahan manfaat yang diikuti dengan pembayaran harga sewa dengan rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk mengacu pada rukun dan syarat *ijarah*, yaitu :

1. Orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*). Dalam praktik ini pihak yang berakad adalah antara PT KAI dengan penyewa pertama, dan penyewa yang menyewakan kembali dengan penyewa selanjutnya/pedagang.
2. Manfaat atau objek *ijarah*. Manfaat atau objek *ijarah* terbagi kepada 2 bagian, yaitu benda dan jasa. Dalam praktik ini objeknya adalah benda yaitu lahan PT KAI yang disewakan.

3. Ijab qabul. Ijab qabul yang dilakukan pada praktik sewa-menyewa ini dilakukan secara lisan antara masyarakat yang menyewakan kembali lahan PT KAI dan para pedagang. Adapun antara PT KAI dan penyewa pertama dalam hal memanfaatkan lahan dilakukan secara tertulis. Namun, dalam hal menyewakan kembali lahan PT KAI tidak terjadi ijab qabul.
4. Uang sewa (*ujrah*). Dalam praktik sewa-menyewa ini tidak terjadi adanya uang sewa, dikarenakan para penyewa pertama tidak membayar uang sewa kepada PT KAI. Sedangkan penyewa pertama mendapatkan uang sewanya dari penyewa kedua tanpa harus membayar sewanya kepada PT KAI.[7]

Berdasarkan rukun *ijarah* yang telah disebutkan, praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk belum sepenuhnya sesuai, karena ada rukun yang tidak terpenuhi yaitu ijab qabul mengenai menyewakan kembali lahan PT KAI tidak terlaksana serta tidak adanya pembayaran uang sewa kepada PT KAI sehingga praktik sewa-menyewa tersebut menjadi fasid.

Menurut fikih muamalah *ujrah*/uang sewa adalah sesuatu yang dibayarkan sebagai ganti manfaat, sehingga uang sewa wajib diserahkan sebagai ganti dari manfaat yang telah diberikan. Dalam hal ini PT KAI berhak menerima uang sewa karena penyewa sudah menerima manfaatnya yaitu lahan. Sedangkan menurut syaratnya dapat di analisis sebagai berikut:

1. *Aqidain* harus berakal dan *mumayyiz*. Para pihak yang terlibat dari sewa-menyewa ini sudah berakal dan *mumayyiz* sehingga dapat melakukan sewa-menyewa.
2. Tidak ada unsur keterpaksaan. Dalam konteks antara penyewa pertama dan penyewa kedua ini tidak ada unsur keterpaksaan, semua didasarkan atas keridhoan masing-masing pihak. Namun, antara PT KAI dan penyewa dikarenakan tidak ada izin untuk menyewakan kembali lahan tersebut, maka belum dapat dikatakan saling ridho.
3. Objek *ijarah* harus memenuhi syarat-syarat berikut:
 - 1) Dapat diketahui manfaatnya. Objek dari sewa-menyewa ini dapat diketahui manfaatnya yaitu lahan yang disewakan dan uang sewa.
 - 2) Mubah atau boleh untuk dimanfaatkan. Objek sewa-menyewa ini adalah lahan PT KAI yang sudah tidak terpakai sehingga dapat dimanfaatkan sesuai ketentuannya.
 - 3) Dapat diserahterimakan. Objek sewa tersebut merupakan lahan yang dapat diserahterimakan.
 - 4) Waktu sewa ditentukan sesuai kesepakatan.. Dalam praktik sewa-menyewa antara penyewa pertama dan pedagang sudah ditentukan waktu sewa nya yaitu 1 tahun dan bisa diperpanjang. Namun antara PT KAI dan penyewa pertama tidak ada ketentuan waktu sewa.
 - 5) Shigat atau ijab qabul harus jelas. Pernyataan antara ijab dan qabul sudah jelas antara penyewa pertama dan penyewa kedua, sehingga dapat dilakukan praktik sewa-menyewa. Namun, antara PT KAI dan penyewa mengenai menyewakan kembali lahan tersebut belum jelas shigatnya.
4. *Ujrah* disyaratkan sebagai berikut:
 - 1) Benda yang dibolehkan pemanfaatannya. Dalam praktik ini *ujrah* yang diberikan merupakan uang yang boleh dimanfaatkan.
 - 2) Tidak disyaratkan memberi *ujrah* dengan sesuatu yang sejenis. Praktik sewa-menyewa ini tidak menggunakan *ujrah* yang sejenis, yaitu sewa-menyewa lahan dengan *ujrah* sewa uang.

Berdasarkan syaratnya praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk belum sepenuhnya terpenuhi yaitu dalam hal waktu karena antara PT KAI dan penyewa tidak ada ketentuan mengenai waktu. Apabila dikaitkan dengan hukum yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah maka perlu dianalisis lebih lanjut berdasarkan ketentuan sewa-menyewa. Ketentuan sewa-menyewa diatur pada Bab VI Bagian Ketiga tentang Sewa Pasal 28-29 sebagai berikut :

Pasal 28

- 1) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap: (a) Barang Milik Negara yang berada pada pengelola barang; (b) Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota (c) Barang Milik Negara yang berada pada pengguna barang, (d) Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau (e) Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- 2) Sewa Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh pengelola barang.
- 3) Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/ Walikota.
- 4) Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, dan huruf e dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan dari pengelola barang

Berdasarkan ayat 2 dan 3 praktik sewa-menyewa ini tidak memiliki batas waktu, bahkan sampai saat ini masyarakat masih memanfaatkan lahan tersebut meskipun belum ada kejelasan izin terbaru dan tidak membayar uang sewa kepada PT KAI. Sewa-menyewa Barang Milik Negara/Daerah dapat dipepanjang lebih dari 5 tahun, namun dengan persetujuan kedua belah pihak. Sedangkan pada praktik ini penyewa tidak memperpanjang secara resmi kepada PT KAI. Berdasarkan ayat 2,3, dan 4 praktik sewa-menyewa ini pada awalnya sudah mendapatkan izin, namun sudah sekitar 10 tahun tidak ada kejelasan perpanjangan izin atau menyewa. Dapat dibuktikan dengan masyarakat yang tidak membayar uang sewa kepada PT KAI. Sehingga saat ini praktik sewa-menyewa ini tidak melibatkan PT KAI sebagai pemilik tanah, yang pada akhirnya tidak terjadinya sewa-menyewa secara sah dengan pengelola barang.

Pasal 29

- 1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada pihak lain.. Artinya masyarakat diperbolehkan menyewa lahan PT KAI, namun dengan persetujuan kedua belah pihak. Dalam praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk sebagian masyarakat sudah meminta izin untuk memanfaatkan lahan PT KAI, namun untuk izin secara detail untuk keperluan menyewakan kembali lahan tersebut belum mendapatkan izin.
- 2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- 3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
- 4) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh: (a) Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara atau (b) Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.
- 5) Besaran Sewa atas Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing jenis infrastruktur.
- 6) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah selain tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh: (a) Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara atau (b) Gubernur/Bupati/Walikota dengan berpedoman pada kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah, untuk Barang Milik Daerah.
- 7) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan perjanjian, paling sedikit memuat: (a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian (b) Jenis, luas atau jumlah barang, besaran Sewa, dan jangka waktu (c) Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa dan (d) Hak dan kewajiban para pihak
- 8) Hasil Sewa Barang Milik Negara/Daerah merupakan penerimaan negara dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening Kas Umum Negara/Daerah.

- 9) Penyetoran uang Sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai sebelum ditandatangani perjanjian Sewa Barang Milik Negara/Daerah.
- 10) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) penyetoran uang Sewa Barang Milik Negara/Daerah dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengelola Barang atas: (a) Sewa untuk kerja sama infrastruktur; dan/atau (b) Sewa untuk Barang Milik Negara/Daerah dengan karakteristik/ sifat khusus. (c) Kerja sama infrastruktur (d) Kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau (e) Ditentukan lain dalam Undang-Undang.[8]

Berdasarkan ayat 4, 5, dan 6 pada praktik ini besaran sewa sudah tidak pernah di bayarkan lagi kepada PT KAI. Dalam praktik sewa-menyewa ini setelah 10 tahun terakhir tidak ada perjanjian baru yang dibuat dengan PT KAI. Berdasarkan ayat 8, 9, dan 10 penyewa sudah tidak membayar uang sewanya lagi kepada PT KAI sehingga hasil sewa tersebut tidak masuk ke rekening kas umum negara/daerah.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No 28 tahun 2020, dapat disimpulkan terdapat beberapa ketentuan yang tidak terpenuhi dalam sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk yaitu pada Pasal 28 ayat 2, 3, dan 4 serta pasal 29 ayat 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Ketentuan yang tidak sesuai dengan praktik sewa-menyewa ini mengenai izin pemanfaatan lahan, ketentuan waktu sewa, perjanjian sewa, dan uang sewa. Ketentuan-ketentuan yang telah dijelaskan mengenai sewa-menyewa barang milik Negara/Daerah jika dihubungkan dengan praktik sewa-menyewa di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk boleh dimanfaatkan dengan syarat adanya persetujuan dari pemerintah. Namun yang terjadi pada sewa-menyewa di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk ini belum ada izin dari pemerintah dan termasuk kepada pelanggaran sehingga objek sewa tidaklah sah atau cacat secara hukum. Praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk merupakan praktik yang tanpa adanya landasan hukum yang jelas dan juga tanpa adanya bukti tertulis apalagi perjanjian dalam bentuk surat yang di buat di hadapan pejabat yang berwenang yang dapat di jadikan alat bukti jika suatu saat terjadi persengketaan antara kedua belah pihak.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk hanya melibatkan 2 pihak, yaitu penyewa pertama yang menyewa lahan PT KAI dan penyewa kedua tanpa melibatkan PT KAI sebagai pemilik lahan. Masyarakat yang ingin menyewa lahan PT KAI dapat menyewa kepada penyewa pertama lahan tersebut, setelah semua ketentuan disepakati maka terjadilah sewa-menyewa antara penyewa pertama dan penyewa kedua lahan PT KAI. Sedangkan pihak penyewa pertama setelah 10 tahun terakhir tidak membayar uang sewa kepada PT KAI, sehingga hasil sewa yang di dapat sepenuhnya menjadi milik penyewa.
2. Praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk belum sesuai dengan rukun dan syarat ijarah. Hal itu disebabkan karena adanya salah satu rukun dan syarat yang tidak terpenuhi, yaitu dalam pembayaran uang sewa. Penyewa tidak membayar uang sewa kepada PT KAI atas hasil pemanfaatan lahan sehingga menimbulkan kerugian pada salah satu pihak yaitu PT KAI.
3. Praktik sewa-menyewa lahan PT KAI di Desa Langonsari Kecamatan Pameungpeuk menurut Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, praktik sewa-menyewa ini belum sesuai dengan ketentuan-ketentuan sewa yang termaktub dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Hal itu karena adanya ketidaksesuaian antara Pasal 28 ayat 2, 3, dan 4 serta Pasal 29 ayat 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 yaitu ketidakjelasan izin kepada PT KAI untuk menyewakan kembali lahan tersebut serta tidak ada perjanjian mengenai para pihak yang terikat dalam perjanjian, jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu, tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa dan hak dan kewajiban para

pihak dan PT KAI tidak menerima pembayaran atas hasil sewa sehingga dapat merugikan PT KAI.

Acknowledge

Peneliti mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Allah SWT yang selalu memberikan rezeki, kesehatan, dan nikmat. Sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada orang tua tercinta telah merawat, membersarkan saya, dan memberikan doa. Terima kasih atas nasihat dan kasih sayang yang tidak ternilai dan tidak pernah terbalaskan sehingga sangat membantu peneliti dalam menyelesaikan perkuliahan dan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Zaini Abdul Malik, S.Ag.,MA., selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Muhammad Yunus, S.HI., M.E.SY. selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan memberikan arahan yang berharga bagi peneliti dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih bapak, semoga selalu dilimpahkan Kesehatan.

Daftar Pustaka

- [1] P. Adam, "Fikih Muamalah Adabiyah." Bandung: PT Refika Aditama, 2018.
- [2] M. Jannati, "Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah." *Ecopreneur: Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, vol. 2, no. 2, 2021.
- [3] Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam." *At-Tamwil; Kajian Ekonomi Syariah*, vol.1, no. 1, 2019.
- [4] Kautsar R. Akuntansi Syariah Pendekatan Akad Dan Wa'd. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2020.
- [5] A. Rahmi Kurniadi, I. Permana, Z. Firdaus Nuzula, and P. Hukum Ekonomi Syariah, "Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa dalam Jasa Layanan Rental Mobil Box di D-Trans Logistics Bandung," 2023. [Online]. Available: <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>
- [6] A. Aurelly, A. Rojak, I. Manggala, P. Hukum, and E. Syariah, "Analisis Fikih Muamalah Terhadap Produk Surety Bond di PT. Jaminan Pembiayaan Askrindo Syariah," 2023. [Online]. Available: <https://journal.sbpublisher.com/index.php/imsak>
- [7] Nurviya Alfitri, Redi Hadiyanto, and Liza Dzulhijjah, "Tinjauan Fikih terhadap Jual Beli Hasil Olahan Makanan yang Digoreng dengan Minyak Bekas Pakai," *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, pp. 143–148, Dec. 2023, doi: 10.29313/jres.v3i2.2848.
- [8] H. Baihaqqi and Z. F. Nuzula, "Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Praktik Jual Beli Tahu dan Tempe di Pasar Ciroyom Bandung," *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, pp. 105–112, Dec. 2022, doi: 10.29313/jres.v2i2.1363.
- [9] E. Hidayat, "Kaidah Fikih Muamalah" Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.
- [10] H. Fitriani, "Studi Al-Qur'an Dan Hadis Aturan Hukum Konkrit: Ijarah (Sewa Menyewa)". *Lentera: Indonesian Journal of Multidisciplinary Islamic Studies*, vol.2, no.1, 2020.
- [11] P. Adam, "Fikih Muamalah Maliyah". Bandung: PT Refika Aditama, 2017
- [12] Pemerintah Indonesia, "Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah". Jakarta: Sekretariat Negara, 2020.