

**TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK
JUAL BELI LAHAN MILIK PERSEROAN TERBATAS
KERETA API INDONESIA (PTKAI) OLEH MASYARAKAT
(Studi Kasus di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran
Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syari'ah (SH)



Oleh :

MISIKHANAH
NIM. 2014114057

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
2019**



**SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Misikhanah**

NIM : **2014114057**

Judul Skripsi : **Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Jual Beli Lahan Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) Oleh Masyarakat (Studi Kasus di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan**

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila Skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 27 Februari 2019

Yang Menyatakan,



MISIKHANAH

NIM. 2014114057

Tarmidzi, M. S.I

Desa Larikan RT 06 RW 02 Kecamatan Doro Kabupaten Pekalongan 51191

NOTA PEMBIMBING

Lampiran : 3 (tiga) Eksemplar
Perihal : Naskah Skripsi a.n Misikhanah

Yth. Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan
c.q Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
di-

Pekalongan

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Setelah diadakan penelitiandan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan Skripsi saudara:

Nama : Misikhanah

NIM : 2014114057

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : **TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI LAHAN MILIK PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA (PTKAI) OLEH MASYARAKAT (Studi Kasus di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan).**

Dengan permohonan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.

Pekalongan, 25 Februari 2019

Pembimbing



Tarmidzi, M. S.I

NITK. 19780222 201608 D1 094

**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Kusuma Bangsa No. 09 Pekalongan (0285) 412575 Fax. (0285) 423418

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan mengesahkan Skripsi atas nama :

Nama : **MISIKHANAH**
NIM : **2014114057**
Judul Skripsi : **TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI LAHAN MILIK PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA (PTKAI) OLEH MASYARAKAT (Studi Kasus di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan.**

Telah diujikan pada Hari Rabu, Tanggal 13 Bulan Maret Tahun 2019 dan dinyatakan **LULUS** serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing,



Tarmidzi, M.S.I

NITK. 19780222 201608 D1 094

Dewan Penguji

Penguji I



Drs. H M. Muslik Husein M.Ag

NIP.19550922 198903 1 001

Penguji II



Ahmad Fauzan, M.S.I

NITK. 19870406 201608 D1 107

Pekalongan, 20 Maret 2019

Disahkan oleh
Dekan,



Ahmad Jalaludin, M.A

NIP. 19730622 200003 1 001

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
1.	ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
2.	ب	bā'	b	-
3.	ت	tā'	t	-
4.	ث	śā'	s	S (dengan titik di atasnya)
5.	ج	jīm	j	-
6.	ح	ĥā'	h	H (dengan titik di atasnya)
7.	خ	khā'	kh	-
8.	د	dal	d	-
9.	ذ	zal	z	Z (dengan titik di atasnya)
10.	ر	rā'	r	-
11.	ز	zai	z	-
12.	س	sīn	s	-
13.	ش	syīn	sy	-
14.	ص	sād	s	S (dengan titik di bawahnya)
15.	ض	dād	d	D (dengan titik di bawahnya)
16.	ط	tā'	t	T (dengan titik di bawahnya)
17.	ظ	dā'	z	Z (dengan titik di bawahnya)
18.	ع	'ain	'	Koma terbalik (di atas)
19.	غ	gain	g	-
20.	ف	fa'	f	-
21.	ق	qāf	q	-
22.	ك	kāf	k	-



23.	ل	lām	l	-
24.	م	mīm	m	-
25.	ن	nūn	n	-
26.	و	wāwu	w	-
27.	هـ	Hā'	h	-
28.	ء	hamzah	‘	Apostrof (tetapi lambang ini tidak dipergunakan untuk hamzah diawal kata)
29.	ي	yā'	Y	-

B. Vokal

Vokal Tunggal	Vokal Rangkap	Vokal Panjang
ا = a	اي = ai	ا = ā
ا = b	او = au	اي = ī
ا = c		او = ū

C. Ta marbutah

Ta marbutah hidup dilambangkan dengan /t/

Contoh:

مرأة جميلة Ditulis *mar'atun jamilah*

Ta marbutah mati dilambangkan dengan /h/

Contoh:

فاطمة Ditulis *fatimah*

D. Syaddad (*tasydid*, geminasi)

Tanda geminasi dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddad* tersebut.

Contoh:



ربنا ditulis *rabbana*

البر ditulis *al-barr*

E. Kata sandang (artikel)

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf syamsiyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /t/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

الشمس ditulis *asy-syamsu*

الرجل ditulis *ar-rojulu*

السيدة ditulis *as-sayyidinah*

Kata sandang diikuti oleh “huruf qomariyah” ditransliterasikan dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diikuti terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

القمر ditulis *al-qamar*

البدیع ditulis *al-badi'*

الجلال ditulis *al-jalal*

F. Huruf Hamzah

Hamzah yang berada di awal kata tidak ditransliterasikan. Akan tetapi, jika hamzah tersebut berada di tengah kata atau di akhir kata, harus hamzah itu ditransliterasikan dengan apostrof /'/.

Contoh:

أمرت ditulis *umirtu*

شيء ditulis *syai'un*

PERSEMBAHAN

Syukur alhamdulillah, atas rahmat dan ridho Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Rasulullah SAW dan semoga mendapatkan syafaatnya kelak. Amin.

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Bapak saya, Ibu saya dan suami saya, H Hasan Absori, Ibu Hj siti Munasifah dan Miftakhul Huda, yang telah mencurahkan segala kasih sayangnya, doa, motivasi, serta bimbingannya dari saya lahir hingga sekarang, semoga Allah SWT. Membalas semua kebaikan beliau serta melindungi dari apapun, kapanpun dan dimanapun. Amin.
2. Adek saya M. Masrur, Siti Toatilah, terima kasih atas segala dukungannya.
3. Dosen pembimbing saya Bapak Tarmidzi, M.SI yang telah sabar membimbing saya dalam menyelesaikan skripsi.
4. Serta sahabat-sahabat saya yang saya cintai (Datul, Reni, Andriani, Dina, dan Arum) yang selalu menemani, mensupport, serta membantu baik itu tenaga maupun doa dan teman-teman seperjuangan bersama-sama menyelesaikan skripsi.
5. Kawan-kawan seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah 2014 dan saudara Fatkhulia Risqiana dan Fitriana.



MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. An-Nisa’ ayat: 29)”.

ABSTRAK

Misikhanah. 2019. “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Jual Beli Lahan Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh Masyarakat (Studi Kasus di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan.

Dosen Pembimbing : Tarmidzi, M. SI

Jual beli ialah tukar menukar harta (semua yang dimiliki dan dimanfaatkan) atas dasar saling rela atau memindahkan milik (yang bukan hak milik) dengan ganti (bukan pemberian atau hibah) yang dapat dibenarkan (berarti bukan jual beli yang terlarang). Masyarakat menengah kebawah sangat kesulitan untuk mendapatkan lahan pemukiman yang layak ditempati sebagai tempat tinggal masyarakat berusaha mencari solusi tempat pemukiman yang murah, permasalahan ini yang menyebabkan masyarakat melakukan penyewaan lahan terhadap aset PTKAI. lahan PTKAI yang disewa oleh warga (pihak kedua) tetapi tidak digunakan/tidak ditempati untuk dimanfaatkan lagi, lahan tersebut dijual belikan lagi kepada pihak lain (pihak ketiga).

Jenis penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini digolongkan kedalam penelitian deskriptif evaluatif yaitu kegiatan penelitian yang sifatnya mengevaluasi, mengukur serta menentukan keberhasilan suatu kegiatan, apakah telah sesuai dengan yang diharapkan.

Hasil yang dapat diambil dalam penelitian ini bahwa praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat tidak sesuai dengan syarat jual beli salah satunya yaitu barang yang di perjual belikan harus milik si penjual dan dalam praktiknya jual beli tersebut bukan milik si penjual. Para ahli Hukum Islam juga tidak sepakat dengan status hukum jual beli yang bukan miliknya. Adapun inti pendapat para ahli Hukum Islam secara umum dapat digolongkan yaitu: jual beli antara pihak kedua dengan pihak ketiga yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak pertama dapat merugikan pihak lain, jual beli tersebut merupakan perbuatan yang dilarang oleh Islam.

Kata Kunci : Jual Beli (*bai'*), Tinjauan Fikih Muamalah.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirobbil 'alamin, puji syukur penulis kehadiran Allah SWT, karena atas kemurahan-Nya yang telah memberikan kemudahan, ketabahan, kesabaran, serta semangat kepada penulis sehingga hati dan tangan ini dibimbing untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam senantiasa terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, suritauladan para umatnya dan selalu tunggu syafaatnya pada hari kiamat.

Selanjutnya, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin dapat terwujud sebagaimana yang diharapkan tanpa *ridho*-Nya dengan perantara bimbingan dan bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak. ucapan terima kasih dengan setulus hati penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah banyak membantu hingga terselesaikan skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Dr. H. Ade Dedi Rohayana, M.Ag, selaku Rektor IAIN Pekalongan, beserta segenap jajarannya yang telah memberikan kesempatan, baik secara edukatif maupun administratif, sehingga memperlancar terselesaikannya skripsi ini.
2. Bapak Dr. H. Akhmad Jalaludin M.A selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan.
3. Bapak H. Mohammad Fateh M.Ag, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Pekalongan.

4. Bapak Tarmidzi, M.SI selaku Dosen Pembimbing skripsi yang selalu meluangkan waktunya untuk proses bimbingan.
5. Bapak Shidiq Nirwana, selaku Lurah di Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pelakongan Selatan Kota Pekalongan yang telah memberikan izin untuk mengadakan penelitian.
6. MasyarakatPemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan yangtelah membantu dalam proses penelitian.
7. Kedua orang tuaku tercinta yang selalu memberikan do`a, kasih sayang tiada henti, dan memberikan banyak dukungan moril maupun materi, semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan, keberkahan serta umur yang panjang untuk kalian.

Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Meskipun segala daya upaya telah dikerahkan, penulis menyadari skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Namun demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca, serta dapat memperkaya wawasan dunia pendidikan. *Aamiin.*

Pekalongan, 27 Februari 2019



MISIKHAMAH
Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	v
PERSEMBAHAN	viii
MOTTO	ix
ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Tinjauan Pustaka	6
F. Kerangka Teori.....	8
G. Metode Penelitian.....	11
H. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN JUAL BELI MENURUT FIKIH MUAMALAH	
A. Pengertian Jual Beli.....	17
B. Dasar Hukum Jual Beli	20
C. Rukun dan Syarat Jual Beli	24
D. Macam-macam Jual Beli	31
E. Jual Beli yang Dilarang oleh Islam	33
F. Hikmah dan Manfaat diperbolehkannya Jual Beli	37
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA (PTKAI), DAN MEKANISME PRAKTIK JUAL BELILAHAN MILIK PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA (PTKAI) OLEH MASYARAKAT di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan	
A. Gambaran Umum Perusahaan PTKAI (Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia)	40
1. Sejarah PTKAI (Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia)	40
2. Landasan Hukum Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI).....	43
3. Visi dan Misi Perusahaan	44



4. Profil Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) DAOP IV Semarang	44
5. Bidang Usaha PT. Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP IV Semarang	45
B. Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan	48
1. Sejarah Kelurahan Buaran	48
2. Data Umum	49
3. Data Personil	52
4. Data Kewenangan	53
5. Data Keuangan	54
6. Kelembagaan	54
7. Ketentraman dan Ketertiban	55
C. Mekanisme Praktik Jual Beli Lahan Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh Masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan	56

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Mekanisme praktik Jual Beli Lahan Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh Masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan	62
B. Analisis Fikih Muamalah Terhadap Praktik Jual Beli Lahan Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh Masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	78
B. Saran-saran	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- A. Surat Penunjukan Pembimbing
- B. Surat Izin Memperoleh Data
- C. Surat Balasan
- D. Pedoman Wawancara
- E. Transkrip wawancara
- F. Surat Pernyataan Kesiapan Wawancara
- G. Dokumentasi



H. Daftar Riwayat Hidup



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Surat perjanjian jual beli lahan PTKAI antara pihak kedua dengan pihak ketiga..... 68



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Tipologi Kelurahan Buaran Kradenan -----	49
Tabel 3.2 Batas Wilayah -----	49
Tabel 3.3 Orbitrase (Jarak dari Pusat Pemerintah) -----	49
Tabel 3.4 Jumlah Penduduk -----	50
Tabel 3.5 Pekerjaan/Mata Pencaharian -----	50
Tabel 3.6 Lulusan Pendidikan Umum -----	50
Tabel 3.7 Lulusan Pendidikan Khusus -----	51
Tabel 3.8 Prasarana Kesehatan -----	51
Tabel 3.9 Prasarana Pendidikan -----	52
Tabel 3.10 Prasarana Ibadah -----	52
Tabel 3.11 Prasarana Umum -----	52
Tabel 3.12 Perangkat Kelurahan Buaran Kradenan -----	52
Tabel 3.13 Jumlah Aparat Kelurahan -----	53
Tabel 3.14 Jumlah Program yang diterima kelurahan -----	53
Tabel 3.15 Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM) -----	54
Tabel 3.16 Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM) -----	54
Tabel 3.17 PKK -----	54
Tabel 3.18 Karang Taruna -----	55
Tabel 3.19 RT/RW -----	55
Tabel 3.20 Lembaga Kemasyarakatan Lainnya -----	55

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki berbagai kebutuhan hidup dan dalam memenuhi kebutuhan tersebut, tidak mungkin diproduksi sendiri. Manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Intinya hubungan manusia terhadap manusia yang lain ialah saling membutuhkan satu sama lain, sebagaimana yang Allah SWT perintahkan untuk saling tolong-menolong, bahu-membahu untuk mencapai sesuatu yang bisa direalisasikan lewat jual-beli ataupun bentuk hubungan sosial yang lainnya.¹

Dalam hubungan sosial kita banyak melakukan aktivitas muamalah yang terkadang dinafikan hukumnya karena sudah menjadi kebiasaan umum di tengah kehidupan masyarakat. Sebenarnya kebiasaan umum tidak akan bermasalah ketika sudah dibenarkan secara hukum. Hal ini berbeda ketika kebiasaan itu kontradiksi dengan hukum akan tetapi dikenal umum di tengah kehidupan masyarakat sehingga tidak melanggar hukum misalkan praktek jual-beli. Persoalan jual-beli selaluberdinamis dan dalam dinamika tersebut, perlu diperhatikan segala sesuatu yang berkaitan dengan sah atau tidaknya jual beli tersebut.

¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm

Dalam jual beli supaya tidak menimbulkan permasalahan, kecurangan, penipuan, ketidakadilan yang menafikan kepentingan orang lain dan sikap yang merugikan dari perbuatan yang merusak, dan dalam hal itu Islam telah mengatur untuk mengantisipasi hal tersebut. Dengan demikian dalam jual-beli bisa dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah digariskan dalam hukum Islam, sebagaimana Islam memberikan pengarahan untuk melakukan sesuatu yang baik dan melarang yang merusak.²

Salah satu alasan yang melatar belakangi dilaksanakannya jual beli di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan ialah Perkembangan jumlah penduduk yang sangat cepat menyebabkan berkurangnya lahan pemukiman. Hal tersebut tidak diimbangi dengan adanya faktor ekonomi yang menyebabkan masyarakat dengan taraf ekonomi menengah kebawah sangat kesulitan untuk mendapatkan lahan pemukiman yang layak ditempati sebagai tempat tinggal masyarakat berusaha mencari solusi tempat pemukiman yang murah, permasalahan ini yang menyebabkan masyarakat melakukan jual beli lahan milik aset PTKAI dan jual beli ini sudah dilakukan sejak lama, seperti halnya tercatat yang melakukan jual beli lahan PTKAI berjumlah 27 rumah, sebagian besar yang melakukan jual beli lahan bukan warga Kelurahan Buaran Kradenan sendiri banyak warga pendatang membeli lahan untuk membuka usaha, lahan tersebut dibuat bangunan oleh warga yang membelinya, yang dulunya bangunan hanya digunakan untuk tempat tinggal saja, tetapi dengan berkembangnya

²Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm 12.

waktudaerah itu digunakan untuk tempat usaha yaitu untuk berjualan atau toko-toko lainnya.³

Sistem sewa menyewa lahan PTKAI dengan pihak kedua di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Buaran Kota Pekalongan yaitu 5 tahun sekali dan pembayaran disepakati boleh dicicil setiap setahun sekali, yang menjadikan permasalahan yaitu lahan PTKAI yang disewa oleh warga (pihak kedua) tetapi tidak digunakan/tidak ditempati untuk dimanfaatkan lagi, lahan tersebut dijual lagi kepada pihak lain (pihak ketiga). Akad jual beli antara pihak kedua dengan pihak ketiga tidak di ketahui oleh PTKAI sebagai pihak pertama.⁴

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka perlu adanya penelitian lebih lanjut untuk menganalisis praktik jual beli lahan PTKAI pada masyarakat yang terjadi di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan. Meskipun Penelitian yang membahas tentang jual beli sebelumnya telah banyak dilakukan tetapi penelitian ini memiliki perbedaan dengan literatur-literatur terdahulu. Praktik jual beli yang terjadi di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan belum ada yang meneliti. Penulis tertarik untuk membahas praktik jual beli yang terjadi di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan berdasarkan kajian hukum Islam, dengan judul penelitian “TINJAUAN FIKIH

³Budi, wawancara pribadi, pemukiman Jl. Pelita 2 Kecamatan Buaran Kradenan Kota Pekalongan, 4 September 2018.

⁴Slamet, wawancara pribadi, pemukiman Jl. Pelita 2 Kecamatan Buaran Kradenan Kota Pekalongan, 4 September 2018.

MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI LAHAN MILIK PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA (PTKAI) OLEH MASYARAKAT (Studi Kasus di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan)

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, maka ada beberapa permasalahan yang perlu diteliti, yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli lahan milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan?
2. Bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap praktik jual beli lahan milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan praktik jual beli lahan milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan?

2. Untuk menjelaskan tinjauan fikih muamalah terhadap praktik jual beli lahan milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan?

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sebagai titik awal dalam melakukan pengembangan penelitian ilmiah dan penelitian lebih lanjut dalam menambah khazanah intelektual akademis terutama dalam bidang muamalah khususnya pada praktik jual beli.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pertimbangan hukum dalam melaksanakan jual beli yang sesuai dengan syariat Islam.
2. Kegunaan Praktis

Diharapkan dari hasil penelitian yang dilakukan dapat dijadikan sebagai masukan dan bahan pertimbangan bagi masyarakat Buaran Kota Pekalongan dalam melaksanakan praktik jual beli lahan Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh masyarakat yang sesuai dengan syariat Islam.

E. Tinjauan Pustaka

Untuk menghindari pengulangan dalam penelitian ini, maka penulis perlu memaparkan beberapa tulisan yang berkaitan dengan masalah tersebut. Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang membahas tentang jual beli yang menjadi acuan dan perbandingan bagi penelitian ini antara lain yaitu:

Penelitian yang ditulis oleh Dimas Rizky Wiratama Suwignyo (2017) yang berjudul “Perlindungan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan). Dalam jurnal ini di jelaskan, Menurut masyarakat di desa tersebut apabila harus ke PPAT prosesnya lebih rumit dan biayanya mahal, sehingga mereka lebih senang melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Transaksi jual beli tanah di bawah tangan antara lain atas dasar saling percaya, melalui selebar kwitansi dan melalui Kepala Desa.⁵

Penelitian yang ditulis oleh Banyara Sangadji yang berjudul “pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat dan undang-undang pokok agraria di kecamatan sirimau ambon”. dalam jurnal ini di jelaskan Pelaksanaan jual beli tanah pada masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon masih banyak dilakukan dengan jual beli menurut hukum adat atau secara di bawah tangan ada sebagian yang melakukan jual beli dihadapan Notaris/PPAT dengan melakukan pengulangan jual beli. Maksudnya

⁵Dimas Rizky Wiratama Suwignyo, “Perlindungan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)”. *Jurnal, (Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2017).*

penjual dan pembeli setelah melakukan jual beli dihadapan pemerintah negeri dan disaksikan oleh /saniri negeri untuk kemudian melakukan jual beli lagi dihadapan Notaris/PPAT.⁶

Penelitian yang ditulis Rifan Agrisal Ruslan yang berjudul “kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara”. Dalam jurnal ini menjelaskan Pelaksanaan Peminjaman kepemilikan tanah karena Jual Beli Hak atas Tanah dimasyarakat Kecamatan Tinanggea sebagian besar penyebab tidak melakuukan perpindahan hak milik tanah pada pejabat yang berwenang, faktor-faktor penyebabnya ialah faktor penyebab kurangnya PPAT dan PPATS, faktor penyebab biaya yang mahal, faktor penyebab karena kekeluargaan yang sangat kuat dan faktor penyebab kesadaran hukum masyarakat yang sangat rendah.⁷

Penelitian yang ditulis oleh Fathur Rohman yang berjudul “Jual Beli Tanah Bengkok Di Desa Banyu Biru Kecamatan Dukun Kabupaten Magelang.” Dalam skripsi ini menjelaskan jual beli tanah bengkok yang dilakukan oleh aparat desa yang di beri amanat untuk mengelola tanah bengkok, mereka menyelewengkan dengan cara menjualnya ke sebuah Yayasan Katolik.⁸

⁶Banyara Sangadji. pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat dan undang-undang pokok agraria di kecamatan sirimau ambon. *Jurnal*. 2015.

⁷Rifan Agrisal Ruslan yang berjudul. kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengan akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara. *Jurnal*, (Fakultas Hukum UNISSULA. 2017).

⁸ Fathur Rohman. Jual Beli Tanah Bengkok Di Desa Banyu Biru Kec.Dukun Kab Magelang. *Skripsi*, (Fakultas Syariah UIN Sunan kalijaga. 2005)

Penelitian yang ditulis Slamet Riyadi yang berjudul “Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertahanan Kabupaten Jepara”. Dalam skripsi ini membahas mengenai penggunaan surat kuasa jual dalam jual beli tanah, selain itu dalam skripsi tersebut lebih spesifik membahas prosedur pendaftaran di kantor pertanahan Kabupaten Jepara.⁹

Dari beberapa pemaparan penelitian di atas bahwa penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian yang disebutkan. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya adalah bahwa penelitian ini membahas tentang tanah milik negara (PTKAI) yang di sewakan kepada masyarakat (pihak ke dua) kemudian masyarakat menjual kepada masyarakat lain (pihak ke tiga) tanpa sepengetahuan PTKAI sebagai pihak pertama, artinya bangunan bukan haknya tetapi di perjualbelikan lagi kepada orang lain. Sedangkan dalam penelitian sebelumnya membahas tanah milik pribadi dan tanah milik desa. Sedangkan persamaan dengan penelitian ini yaitu membahas tentang jual beli.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori sangat diperlukan pada setiap penelitian dalam rangka memecahkan masalah yang timbul dari adanya suatu penelitian. Kerangka teori yang di maksud harus mempunyai landasan atau didasarkan pada suatu yang dapat menjadi acuan serta sumber atau dasar pengambilan kesimpulan dalam memutuskan masalah yang ditemukan.

⁹ Slamet Riyadi. Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertahanan Kabupaten Jepara. *Skripsi*. (Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus. 2016).

Sebelum mengkaji secara luas dalam kehidupan sehari-hari, salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan adalah dengan usaha perdagangan atau jual beli, untuk terjadinya usaha tersebut diperlukan adanya hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli. Jual beli adalah saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima imbalan terhadap benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang didasari saling ridha yang dilakukan secara umum.

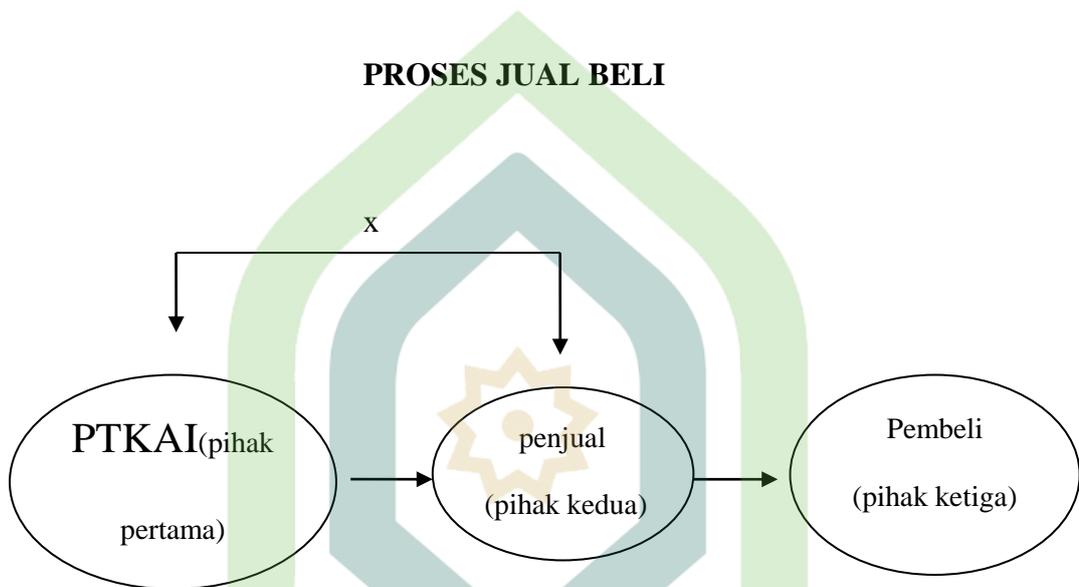
Berdasarkan penjabaran di atas terdapat beberapa masalah tentang jual beli, maka terlebih dahulu akan dikemukakan beberapa pengertian jual beli baik secara etimologi maupun secara terminologi. Jual beli menurut istilah atau etimologi jual beli adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang.

Untuk lebih jelas tentang pengertian jual beli dapat dilihat dibawah ini:

1. Menurut Hanafiah sebagaimana dikemukakan oleh Ali Fikri, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti yaitu arti khusus dan arti umum.
 - a. Arti khusus jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar-menukar barang dengan uang atau semacam menurut cara yang khusus.
 - b. Arti umum yaitu jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.

Demikian sekilas kerangka teoritik dalam skripsi ini untuk menjawab pokok-pokok masalah. Selanjutnya dengan bertitik tolak pada kerangka

teoritik diatas penyusun bermaksud ingin melihat bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap praktik penyewaan lahan milik PTKAI di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan yang dilakukan oleh masyarakat dengan menguji teori yang ada.



Keterangan

1. PTKAI (pihak pertama) menyewakan lahan kepada warga (pihak kedua)
2. Warga (pihak kedua) menjual lagi kepada warga (pihak ketiga)
3. Perjanjian jual beli antara pihak kedua dengan pihak ketiga dilakukan tanpa pengetahuan pihak pihak pertama
4. Perjanjian antara pihak kedua dengan pihak ketiga dihadiri oleh dua pihak dan satu saksi tetapi di dalam surat perjanjian tersebut tidak ada pengesahan dari notaris maupun aparat desa.

G. Metode Penelitian

Metode adalah cara-cara, strategi untuk memahami realitas, dan langkah-langkah yang sistematis untuk memecahkan rangkaian sebab-akibat berikutnya.¹⁰ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana lokasi penelitian itu akan dilakukan. Penelitian tentang praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kota Pekalongan.

2. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field reseach*) artinya data-data yang digunakan dalam penelitian diperoleh melalui studi lapangan dengan mengambil dari berbagai sumber dan literatur yang terkait dengan rumusan masalah, yakni mengenai praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat. Kemudian hasil penelitian tersebut dilengkapi dengan data yang diperoleh dari studi pustaka.¹¹

Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan deskriptif evaluatif. Deskriptif evaluatif adalah kegiatan penelitian yang sifatnya mengevaluasi, mengukur serta menentukan keberhasilan suatu kegiatan, apakah telah sesuai dengan yang diharapkan.

¹⁰ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2016), hlm., 183.

¹¹ Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Posdakarya, 1998), hlm., 3.

3. Sumber Data

Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini berasal dari dua sumber, yakni:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data utama yang diperoleh langsung dari subyek penelitian.¹² Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh dari wawancara dengan pihak-pihak yang telah melakukan praktik jual beli lahan milik PTKAI di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan. Alasan peneliti memilih lokasi Pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan karena banyaknya masyarakat yang melaksanakan praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat tersebut.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data pendukung yang diperoleh dari literatur buku, jurnal ilmiah, dokumentasi, dan sumber lain yang dapat memberikan penjelasan yang berkaitan dengan permasalahan.

4. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analisis dengan objek penelitian praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat.

5. Teknik Pengumpulan Data

¹² Saifudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: PT Pustaka Pelajar, 1998), hlm., 90.

Untuk mendapatkan data dalam penelitian ini, maka diperlukan metode pengumpulan data. Metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara (*interview*) merupakan metode pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab yang dilakukan oleh seseorang dengan responden tunggal atau tanya jawab perseorangan.¹³ Metode ini digunakan peneliti untuk mendapatkan data tentang mekanisme praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat yang terjadi di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan. Wawancara dilakukan kepada Bapak H Khaeron, Bapak H Abdurrahman Ida, Bapak Wasduki, Bapak Ibad, Bapak Sukron selaku pihak penjual lahan milik PTKAI dan Bapak Dahlan, Bapak Slamet, Ibu Zidna, Bapak Nasrudin, Ibu Tami selaku pihak pembeli lahan milik PTKAI oleh masyarakat.
- b. Observasi adalah metode pengumpulan data yang kompleks karena melibatkan berbagai faktor dalam pelaksanaannya. Metode pengumpulan data observasi tidak hanya mengukur sikap dari informan, namun juga dapat digunakan untuk merekam berbagai fenomena yang terjadi. Peneliti dalam hal ini melakukan pengamatan secara langsung terhadap masyarakat mengenai praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan.

¹³ Yardiyo, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Bandung: M2S, 1996), hlm., 678.

C. Dokumentasi adalah pengumpulan data melalui laporan tertulis dari suatu peristiwa yang isinya terdiri dari penjelasan dan pemikiran terhadap peristiwa tersebut dan ditulis dengan sengaja untuk mengumpulkan dan meneruskan keterangan tersebut.¹⁴ metode dokumentasi digunakan untuk memperoleh data-data atau dokumen dari masyarakat yang melaksanakan praktik jual beli lahan milik PTKAI di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan.

6. Teknik Pengelolaan dan Analisis Data

Setelah data terkumpul, kemudian dilakukan pengolahan data tersebut yang disesuaikan dengan kebutuhan analisis yang akan dikerjakan. Proses awal data itu dimulai dengan melakukan editing setiap data masuk,¹⁵ setelah proses *editing* selanjutnya proses analisis data dari data-data yang telah diperoleh.

Pada dasarnya metode-metode pengumpulan data dalam penelitian kualitatif sekaligus juga metode analisis data, sehingga proses pengumpulan data juga sekaligus adalah proses data.¹⁶ Teknik analisis data meliputi:

¹⁴ Husein Umar, *Research Methods in Finance and Banking*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2000), hlm., 118.

¹⁵ Bagong Suyanto dan Sutinah. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 56

¹⁶ Burhan Bunglin, *Penelitian Kualitatif, Ekonomi, Kebijakan, Public, dan Ilmu Sosial* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 79.

a. Reduksi Data

Reduksi adalah sebagai proses pemilihan dan pemutusan perhatian pada suatu bentuk penyederhanaan, perubahan yang masih berupa data kasar yang muncul dari data-data tertulis yang ada di lapangan.¹⁷

b. Penyajian Data

Penyajian data dimaksudkan sebagai penyajian sebagian informasi yang tersusun dan memberikan kemungkinan untuk memperoleh kesimpulan serta pengambilan tindakan dalam penyajian data yang dianalisis secara deskriptif yaitu menguraikan keseluruhan data yang ada dikaitkannya dengan pembahasan dalam objek yang diteliti.¹⁸

H. Sistematika Pembahasan

Untuk memperoleh hasil penelitian yang sistematis, maka peneliti menguraikan secara runtut berdasarkan sistematika sebagai berikut:

Bab I isinya Pendahuluan yang menggambarkan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II berisi Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap jual beli meliputi : pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, jual beli yang dilarang dalam Islam, hikmah dan manfaat diperbolehkannya jual beli.

¹⁷ Anton Baker, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia indo, 1996), hlm. 35.

¹⁸ Anton Baker, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia indo, 1996), hlm. 10.

Bab III berisi Gambaran umum perusahaan Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI), sejarah Kelurahan Buaran, keadaan geografis dan demografis Kelurahan Buaran dan Mekanisme praktik jual beli lahan milik PTKAI yang ada di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan.

Bab IV berisi Analisis mekanisme praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat yang ada di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan dan analisis praktik jual beli lahan milik PTKAI oleh masyarakat yang ada di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan berdasarkan Tinjauan Fikih Muamalah.

Bab V berisi penutup yang terdiri dari simpulan dan saran. Dalam hal bab ini penulis akan menyimpulkan hasil penelitian yang diperoleh sebagai jawaban dari rumusan masalah.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses jual beli lahan PTKAI kepada masyarakat di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan pihak penyewa tidak menggunakan sebagaimana mestinya, lahan PTKAI yang disewa oleh warga (pihak kedua) tetapi tidak digunakan/tidak ditempati untuk dimanfaatkan lagi, lahan tersebut dijual belikan kepada pihak lain (pihak ketiga). Akad jual beli antara pihak kedua dengan pihak ketiga tidak di ketahui oleh PTKAI sebagai pihak pertama, dalam perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pihak kedua dengan pihak ketiga hanya di hadiri pihak yang penjual, pihak yang pembeli dan dua saksi serta tidak ada pengesahan dari notaris maupun aparat desa.
2. Tinjauan Fikih Muamalah terhadap proses penyewaan lahan PTKAI yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis bagi masyarakat Kelurahan Buaran, praktik jual beli yang dilakukan oleh pihak kedua dengan pihak ketiga sudah sesuai dengan Rukun jual beli yaitu: Pertama, Pihak-pihak yang berakad (*al-aqidani*) orang yang berakad yaitu penjual dan pembeli. Kedua, Adanya uang (harga) dan barang (*ma'qud'ala*) yaitu pembayaran yang berupa uang sesuai dengan perjanjian awal. Ketiga, Adanya sightat

akad (ijab qabul) yaitu adanya pernyataan dari kedua belah pihak. Tetapi akad tersebut tidak memenuhi salah satu syarat jual beli yaitu: Milik orang yang melakukan akad, bahwa lahan yang di jual belikan bukan milik pihak kedua (penjual) melainkan milik PTKAI. Para ahli Hukum Islam juga tidak sepakat dengan status hukum jual beli yang bukan milik sendiri tanpa izin pemilik lahan bangunan tersebut. Jual beli antara pihak kedua dengan pihak ketiga yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak pertama dapat merugikan pihak lain, jual beli tersebut merupakan perbuatan yang dilarang oleh Islam.

B. Saran

Berdasarkan permasalahan yang peneliti bahas dalam skripsi ini, maka peneliti hendak menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Bagi semua muslim yang melakukan proses jual belilahan milik PTKAI harus mengikuti prosedur yang ditetapkan PTKAI sehingga tidak terjadi proses jual beli lahan yang tidak jelas.
2. Bagi masyarakat sebagai pembeli perlu melakukan konsultasi terhadap lahan yang dibeli sehingga sesuai aturan, apabila lahan tersebut tidak digunakan/tidak ditempati untuk dimanfaatkan lagi, seharusnya izin kepada pihak PTKAI terlebih dahulu jangan dijual belikan kepada pihak lain.
3. Bagi pihak kedua (penyewa) untuk bertanggung jawab atas lahan yang disewa dan melakukan proses sewa menyewa dengan kepemilikan lahan yang jelas.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Rahman Ghazaly, dkk., 2017. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Azwar, Saifudin. 1998. *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: PT Pustaka Pelajar)
- Baker, Anton. 1996. *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia indo).
- Bapak Nasrudin, wawancara pribadi, Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan, 13 Desember 2018.
- Bapak Slamet, wawancara pribadi, Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan, 4 September 2018.
- Basyir, Ahmad Azhar. 2000. *Asas-asas Hukum Muamalah* (Yogyakarta: UII Press).
- Basyir, Ahmad Azhar. 2000. *Asas-asa shukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Press).
- Budi, wawancara pribadi, Jl. Pelita 2 Kecamatan Buaran Kradenan Kota Pekalongan , 4 September 2018.
- Buku Monografi Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan.hal. 2
- Bunglin, Burhan. 2011. *Penelitian Kualitatif, Ekonomi, Kebijakan, Public, dan Ilmu Sosial* (Jakarta: Kencana).
- Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahan, (Jakarta: PT Syaamil Cipta Media, 2002).
- Dewi, Gemala. 2005. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, Syukri Iskak, *Sistem Perbankan di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 167-168
- Djamil, R. Abdul. 1992. *Hukum Islam: Asas-asas Hukum Islam* (Bandung: Mandar Maju).



- Hamid, Syamsul Rijal. 1997. *Buku Pintar Agama Islam*, (Jakarta: Penebar Salam).
- Haroen, Nasrun .2007. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama).
- Ibnu Hajar al-Asqolani, *Bulughul Maram*, (Semarang: PustakaAliyah, 2011),
- Iskak, Syukri. 2012.*Sistem Perbankan di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press).
- Khosyi'ah, Siah 2014. *Fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung: CV Pustaka Setia).
- Lexy J. Moleong. 1998. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Posdakarya)
- Mardani, *Hukum asal dalam muamalah*.
- Mas'adi, Ghufron A. 2002.*Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Muslich, Ahmad Wardi. 2013.*Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah)
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi. 1999. *Hukum Perjanjian dalam Islam* , (Jakarta: Sinar Grafika).
- Prastowo, Andi. 2016.*Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Jogjakarta: Ar-Ruzz Media).
- QS. Al-Baqarah (2) : 275).
- Sabiq, Sayid. 1981. *Fiqh As-Sunnah*, juz 3, (Beirut: Dar Al-Fikr).
- Saebani, Ahmad. 2008. *Ilmu ushul fiqh*, (Bandung: pustaka setia).
- Sahrani, Sohari dkk. 2011. *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia).
- Slamet, wawancara pribadi, Jl. Pelita 2 Kecamatan Buaran Kradenan Kota Pekalongan , 4 September 2018.
- Suyanto, Bagong dan Sutinah. 2010. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*, (Jakarta: Kencana).
- Syafe'i, Rachmat. 2001.*fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia).
- Syaikh Zinuddun bin Abdul Aziz Almaribariy. 2010. *Fathul Mu'in Bi Syarhil Qurrotil Aini*, (Semarang: Pustaka Aliyah).



Syamsuddin Muhammad bin Abi Abbas, Jilid 3 Nahayah al-Muhtaj, (Bairut: Daru al-Kutub al- Ilmiah, 1424 H), h. 402.

Umar, Husein. 2000. *Research Methods in Finance and Banking*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama).

Wahbahaz-Zuhaili, al-Fiqh al-Islamiwa Adillatuhu (Beirut: Dar al-Fikr, 1989).

Yardiyanto. 1996. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Bandung: M2S)

Zainul Arifin. 2012. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alfabet).

B. Skripsi

Fathur Rohman. 2005. Jual Beli Tanah Bengkok Di Desa Banyu Biru Kec. Dukun Kab Magelang. Skripsi Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga.

Slamet Riyadi. 2017. Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertahanan Kabupaten Jepara. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

C. Jurnal

Banyara Sangadji. 2015. Pelaksanaan jual beli tanah menurut hokum adat dan undang-undang pokok agraria di kecamatan sirimau ambon.

Rifan Agrisal Ruslan. 2017. Kesadaran hukum masyarakat dalam jual beli tanah dengana kta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara. *Jurnal Fakultas Hukum UNISSULA*.

Dimas Rizky Wiratama Suwignyo. 2017. Perlindungan hukum dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa (Studi kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan). *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta*.



D. Internet

<http://www.jidih.kemenkeu.go.id/fullText/1960/5TAHUN-1960UU.htm>

<http://id.scribd.com/doc/293701022/Sejarah-PT-KAI>

www.akidahislam.com/2016/09/perbedaan-alquran-hadist-ijma-dan-qiyas.html?m=1 20/10/2017



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BIODATA

Nama : Misikhanah
Tempat Tanggal Lahir : Pekalongan, 15 Mei 1995
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Sidorejo Gg 20 RT/RW 07/03 Tirto Pekalongan
Agama : Islam
Alamat e-mail : [Misikhana@gmail.com](mailto: Misikhana@gmail.com)

Riwayat Pendidikan

MIS Sidorejo : Lulus Tahun 2008
MTS IN Banyurib Ageng : Lulus Tahun 2011
MA Al-Asror Semarang : Lulus Tahun 2014
IAIN Pekalongan : Lulus Tahun 2019



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH

Alamat : Jl. Kusumabangsa No. 09 Pekalongan (0285) 412575 Pekalongan Faksimile (0285) 423418

Nomor : B-0367/In.30/J.I.2/PP.00.9/11/2019
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin memperoleh data

21 November 2018

Kepada Yth.

SHIDIQ MIRWANA

di-

Kelurahan Buaran KraDenan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa mahasiswa:

Nama : Misikhanah

NIM : 2014114057

Semester : IX (Sembilan)

adalah mahasiswa Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan Jurusan Hukum Ekonomi Islam yang akan mengadakan penelitian untuk keperluan penyusunan skripsi dengan judul: **"Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Penyewaan Lahan Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) oleh Masyarakat (Studi Kasus di Pemukiman Jl. Pelita 2 Kel. Buaran Keradenan Kec. Pekalongan Selatan Kota Pekalongan)"**

Sehubungan dengan hal tersebut, dimohon bantuan Bapak/Ibu mengizinkan mahasiswa yang bersangkutan mengadakan riset dan interview guna penelitian skripsi tersebut.

Demikian atas kebijaksanaan dan bantuan Bapak/Ibu, kami sampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Kata Hukum Ekonomi Syariah

Had Fateh



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
UNIT PERPUSTAKAAN

Jl. Kusuma bangsa No.9 Pekalongan. Telp.(0285) 412575 Faks (0285) 423418
Website :perpustakaan iain-pekalongan.ac.id |Email : perpustakaan@iain
pekalongan. ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika IAIN Pekalongan, yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : MISIKHANAH
NIM : 2014114057
Jurusan/Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada
Perpustakaan IAIN Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Tugas Akhir Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

**“TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI LAHAN
MILIK PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA (PTKAI) OLEH
MASYARAKAT**

**(Studi Kasus di pemukiman Jl. Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan
Pekalongan Selatan Kota Pekalongan “**

beserta perangkat yang di perlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksekutif ini
Perpustakaan IAIN Pekalongan berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan,
mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan
menampilkan/mempublikasikannya lewat internet atau media lain secara **fulltext** untuk
kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama
saya sebagai penulis/pencipta atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan
IAIN Pekalongan, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta
dalam karya ilmiah saya ini

Dengan demikian ini yang saya buat dengan sebenarnya.



April 2019

MISIKHANAH
NIM. 2014114057

NB: Harap diisi, ditempel meterai dan ditandatangani
Kemudian diformat pdf dan dimasukkan dalam cd.





PEMERINTAH KOTA PEKALONGAN
KECAMATAN PEKALONGAN SELATAN
KELURAHAN BUARAN KRADENAN

Alamat: Jl. Parkit No. 1 Telp. (0285) 428672
PEKALONGAN

Kode wilayah : 33.75.04.1003

SURAT KETERANGAN

Nomor : 067/39 /II/2019

Yang bertanda tangan dibawah ini Lurah Buaran Kradenan
Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan menerangkan bahwa :

Nama : MISIKHANAH
NIM : 2014114057
Semester : X (Sepuluh), di Fakultas Syariah Institut Agama Islam
Negeri (IAIN) Pekalongan.

Adalah benar-benar telah melakukan penelitian terhadap warga Kelurahan Buaran
Kradenan dengan judul : " Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Penyewaan Lahan Milik
Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PTKAI) Oleh Masyarakat (studi kasus di Pemukiman
Pelita 2 Kelurahan Buaran Kradenan Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan)"

Demikian surat keterangan ini di buat untuk menjadikan periksa dan guna seperlunya

Pekalongan, 14 Februari 2019



Perpustakaan IAIN Pekalongan