

**IMPLEMENTASI SEWA MENYEWA TANAH OLEH PT. KAI  
KEPADA PT. HERONA EXPRESS PEKALONGAN DALAM  
ANALISIS AKAD IJARAH**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh:

**DEWI HASNA LAYALIA**  
**NIM. 1218140**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
2022**

**IMPLEMENTASI SEWA MENYEWA TANAH OLEH PT. KAI  
KEPADA PT. HERONA EXPRESS PEKALONGAN DALAM  
ANALISIS AKAD IJARAH**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh:

**DEWI HASNA LAYALIA**  
**NIM. 1218140**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
2022**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **DEWI HASNA LAYALIA**

NIM : **1218140**

Fakultas : **SYARI'AH**

Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI SEWA MENYEWA TANAH OLEH  
PT. KAI KEPADA PT. HERONA EXPRESS  
PEKALONGAN DALAM ANALISIS AKAD IJARAH**

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini ternyata hasil plagiasi, penulis bersedia memperoleh sanksi akademik dan dicabut gelarnya.

Pekalongan, 19 April 2022

Yang Menyatakan,



**DEWI HASNA LAYALIA**  
**NIM. 1218140**

## NOTA PEMBIMBING

**Dr. Karimatul Khasanah S.H.I., M.S.I**

Desa Karang Sari, Kec. Karanganya,  
Kab. Pekalongan

---

Lamp : 3 (tiga) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi a.n Dewi Hasna Layalia

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan

c.q Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

di -

**Pekalongan**

*Assalamu 'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi saudara :

Nama : Dewi Hasna Layalia

NIM : 1218140

Judul Skripsi : Implementasi Sewa Menyewa Tanah Oleh PT KAI  
Kepada PT.Herona Express Pekalongan Dalam  
Analisis Akad Ijarah

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, 19 April 2022

Pembimbing



**Dr. Karimatul Khasanah. S.H.I., M.S.I.**

NIP. 198712242018012002



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
FAKULTAS SYARIAH  
Alamat : Jl. Pahlawan Km.5 Kajen Pekalongan (0285) 412575 fax (0285) 423418

PENGESAHAN

Dekanat Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Pekalongan  
mengesahkan Skripsi Saudara:

Nama : DEWI HASNA LAYALIA

NIM 1218140

Judul Skripsi : IMPLEMENTASI SEWA MENYEWAWA TANAH OLEH  
PT. KAI KEPADA PT. HERONA EXPRESS  
PEKALONGAN DALAM ANALISIS AKAD IJARAH

Telah diujikan pada hari Selasa, 17 Mei 2022 dan dinyatakan **LULUS**  
serta diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum  
(S.H).

Pembimbing,

Dr. Karimatul Khasanah, S.H.I., M.S.I.  
NIP. 198712242018012002

Dewan Penguji

Penguji I

Abdul Aziz, M.Ag.  
NIP. 197112231999031001

Penguji II

Khafid Abadi, M.H.I.  
NIP. 198804282019031013

Pekalongan, 24 Mei 2022

Disahkan oleh  
Dekan



Akhmad Jalaludin, M.A.  
NIP. 19730622 2000031001

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN

Pedoman Transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penulisan disertasi ini adalah Pedoman transliterasi yang merupakan hasil Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor : 0543b/U/1987.

Di bawah ini daftar huruf-huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama Huruf	Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik di atas)
ج	Ja	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sa	S	Es
ش	Sya	SY	Es dan Ye
ص	Ša	Š	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍat	Ḍ	De (dengan titik di

			bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof Terbalik
غ	Ga	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi
ك	Ka	K	Ka
ل	La	L	El
م	Ma	M	Em
ن	Na	N	En
و	Wa	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ	Fathah	A	A
إِ	Kasrah	I	I
أُ	Dammah	U	U

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَي	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أَو	Fathah dan wau	Au	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلٌ : *hauḷa*

### 3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أَـ	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
إِـ	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
أُو	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *māta*



رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يموت : *yamūtu*

#### 4. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat *sukun*, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

روضة الأطفال : *raudāh al-atfāl*

المدينة الفضيلة : *al-madīnah al-fāḍīlah*

الحكمة : *al-ḥikmah*

#### 5. Syaddah (*Tasydīd*)

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydīd* ( ّ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*. Contoh:

ربنا : *rabbānā*

نجينا : *najjainā*

الحق : *al-ḥaqq*

الحج : *al-ḥajj*

نعم : *nu'ima*

عدو : *'aduwwun*

Jika huruf *ح* ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharkat *kasrah* (ـِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī). Contoh:

علي : *'Alī* (bukan *'Aliyy* atau *'Aly*)

عربي : *'Arabī* (bukan *'Arabiyy* atau *'Araby*)

## 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma'arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشمس : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalzalāh* (bukan *az-zalzalāh*)

الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

## 7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi *apostrof* (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila *hamzah* terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa *alif*.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

## 8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Alquran* (dari al-Qur'ān), *sunnah*, *hadis*, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

*Fī ḡilāl al-Qur'ān*

*Al-Sunnah qabl al-tadwīn*

*Al-'Ibārāt Fī 'Umūm al-Lafḡ lā bi khusūṡ al-sabab*

## 9. Lafz al-Jalālah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf *hamzah*. Contoh:

دين الله : *dīnullāh*

Adapun ta marbūṭah di akhir kata yang disandarkan kepada lafz al-jalālah, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هم في رحمة الله : *hum fī raḥmatillāh*

## 10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (All Caps), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

*Wa mā Muḥammadun illā rasūl*

*Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan*

*Syahrū Ramaḍān al-laẓī unzila fih al-Qur‘ān*

*Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs*

*Abū Naṣr al-Farābī*

*Al-Gazālī*

*Al-Munqiz min al-Ḍalāl.*

## PERSEMBAHAN

Besarnya mengharap ridha Allah SWT, Sholawat kepada Rasulullah SAW, serta dengan rasa terima kasih sebesar-besarnya, skripsi ini saya persembahkan kepada:

- a. Kedua orang tua saya, ayahanda tercinta Bapak Maskon dan Ibunda tercinta Ibu Siti Munawaroh, yang selalu mendoakan dan memotivasi anak-anaknya, semoga menjadi anak-anak yang shalih dan shalihah serta sukses di dunia dan akhirat, semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan kebarokahan hidup serta kasih sayang kepada orang tua kami.
- b. Adik saya M. Marshal 'Ulya serta keluarga besar Hj.Tokhariyah, yang selalu mendukung dan memotivasi saya agar selalu giat dalam mencari ilmu, dan tidak lupa buat sepupu saya yang selalu heboh dirumah, sehingga menjadi tantangan tersendiri dalam mengerjakan skripsi ini.
- c. Dosen pembimbing saya yakni ibu Dr. Karimatul Khasanah M.S.I., terimakasih selalu memberikan arahan, saran serta semangat sehingga skripsi ini dapat selesai dengan maksimal sesuai dengan yang diharapkan
- d. buat sahabat tersayang saya Ellsa Rosmala Zein dan ibunya, Difa Afina serta Widhy yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk saya.
- e. Yang terakhir tidak lupa sahabat seperjuangan saya satu Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah angkatan 2018 yang selalu memberikan motivasi dan semangat.

**MOTTO**

*“Don’t Promise Just Prove.”*

## ABSTRAK

Dewi Hasna Layalia

[dewihasnal@gmail.com](mailto:dewihasnal@gmail.com)

Transaksi ekonomi dilakukan manusia dalam melengkapi kebutuhannya. Salah satunya yakni sewa-menyewa seperti perjanjian sewa tanah yang dilakukan PT. KAI dengan PT. Herona Express Pekalongan. Namun, PT. KAI merubah perjanjian tersebut di mana penyewa diminta meninggalkan tanah yang disewa dengan alasan akan digunakan sebagai operasional PT.KAI. Padahal masa sewanya belum habis dan penyewa tidak melanggar ketentuan perjanjian. Kemudian penyewa diberikan tanah di lokasi baru untuk dibangun kembali disertai perjanjian yang baru. Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan Implementasi sewa menyewa tanah oleh PT. KAI kepada PT.Herona Express bahwa perjanjian sewa tanah dimulai pada 2010. Kemudian di tahun 2014 diperpanjang pada hari Selasa, 08 Juli 2014 di Bandung dengan Perjanjian Sewa Aset PT. KAI (Perrsero) No.Hk..221/VII/1/KA-2014. Terkait objek sewa PT. Herona Express Pekalongan luasnya 15 m2 dengan biaya Rp. 46,020,000 jangka waktu sewa 4 tahun 11 bulan mulai 01 Juni 2014 - 30 April 2019. Analisis akad ijarah terhadap implementasi sewa menyewa tanah oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan dari segi rukun, syarat, dan prosedur pengakhiran akad ijarah sudah sesuai syara'. Dalam pelaksanaannya, terjadi perubahan perjanjian yang diperbolehkan sebab mengutamakan hajat umum dengan adanya pembangunan *foodcourt*, kenyamanan penyewa, serta adanya pemberian kompensasi berupa relokasi. Oleh karena itu, jika dianalisis spesifik dengan akad ijarah tindakan yang dilakukan oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan diperbolehkan dalam akad ijarah.

**Kata Kunci:** *Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanah.*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah IAIN Pekalongan. Saya menyadari bahwa, tanpa ada bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Zaenal Mustakim, M.Ag., selaku Rektor IAIN Pekalongan.
2. Dr. Ahmad Jalalludin, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Pekalongan.
3. Tarmidzi, M.S.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
4. Prof. Dr. Makrum Kholil, M.Ag., selaku Dosen wali yang selalu memberikan masukan, nasehat dan motivasi.
5. Dr.Karimatul Khasanah, M.Si., selaku Dosen pembimbing saya yang selalu memberikan nasehat dan motivasi.
6. Bapak Ibu dosen yang berada di lingkungan IAIN Pekalongan yang telah memberikan ilmu pengetahuan.
7. Kedua orang tua saya dan keluarga, ayahanda tercinta Bapak Maskon dan Ibu Siti Munawaroh, yang selalu mendoakan dan memotivasi anak-anaknya, semoga menjadi anak-anak yang shalih dan shaliha serta sukses di dunia dan akhirat.
8. Kepada para narasumber yang dengan penuh keikhlasan mau memberikan informasi-informasi yang peneliti butuhkan.
9. Semua pihak yang telah membantu hingga penyusunan skripsi ini selesai.

Pekalongan, 19 April 2022

Penulis

**Dewi Hasna Lavalia**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>NOTA PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>PEDOMAN LITERASI</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	xiii
<b>MOTTO</b> .....	xiv
<b>ABSTRAK</b> .....	xv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xvi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xvii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar belakang .....	1
B. Rumusan masalah.....	4
C. Tujuan penelitian .....	4
D. Manfaat penelitian .....	4
E. Kajian pustaka .....	5
F. Kerangka teori .....	10
G. Metode penelitian .....	13
1. Jenis penelitian .....	13
2. Sumber data.....	14
3. Teknik pengumpulan data .....	14
4. Teknik pengecekan kredibilitas informasi dan data.....	15
5. Teknik analisis data .....	16
H. Sistematika penulisan .....	16
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD IJARAH</b>	
A. Akad .....	18
1. Pengertian akad .....	18
2. Rukun dan syarat akad .....	19
3. Asas berakad dalam Islam.....	22
4. Macam-macam akad.....	24
B. Konsep Ijarah .....	27
1. Definisi Ijarah.....	27
2. Dasar hukum Ijarah .....	28
3. Rukun dan syarat Ijarah.....	32
4. Pembagian Ijarah.....	36

5.	Hak dan kewajiban dalam Ijarah .....	39
6.	Pengingkaran akad .....	40
7.	Berakhirnya akad ijarah.....	43
8.	Pengembalian objek ijarah .....	48
<b>BAB III IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH PT KAI KEPADA PT HERONA EXPRESS DALAM AKAD IJARAH</b>		
A.	Profil para pihak .....	50
1.	Profil PT KAI.....	50
2.	Profil PT Herona Express.....	53
B.	Latar belakang kesepakatan sewa.....	55
C.	Klausul perjanjian sewa tanah antara PT.KAI dan PT.Herona Express Pekalongan.....	56
D.	Penyebab perubahan perjanjian sewa tanah oleh PT KAI .....	62
<b>BAB IV ANALISIS IMPLEMENTASI SEWA MENYEWAWA TANAH OLEH PT KAI KEPADA PT HERONA EXPRESS PEKALONGAN DALAM AKAD IJARAH</b>		
A.	Implementasi Sewa Menyewawakan Tanah Oleh PT KAI Kepada PT Herona Express Pekalongan.....	67
B.	Analisis Implementasi Sewa Menyewawakan Tanah Oleh PT KAI Kepada PT Herona Express Pekalongan Dalam Akad Ijarah.....	72
<b>BAB V PENUTUP</b>		
A.	Simpulan .....	86
B.	Saran.....	87
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>88</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>		<b>91</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Rincian Luas Tanah dan Harga Sewanya.....	62
Tabel 3.2. Rincian Tagihan Per Tahun.....	63
Tabel 4.1. Rincian Luas Tanah dan Harga Sewanya.....	75

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Ada beragam bentuk persewaan yang beredar di masyarakat, salah satunya yakni sewa tanah. Entah perkebunan, tanah kosong, sawah, atau kehutanan, yang semuanya berawal dari rasa ketergantungan antara segala pihak. Contoh dari sewa tanah yang terjadi diperbuat oleh PT. KAI sebagai objek penelitian

Penyewaan tanah milik PT.KAI kepada beberapa perusahaan ekspedisi di area stasiun Pekalongan, salah satunya PT. Herona Express dengan disertai perjanjian resmi secara tertulis. Pihak PT. Herona Express pusat (Pamulang) melakukan perjanjian dengan PT. KAI atas tanah yang berada di area stasiun di beberapa daerah yang termasuk dalam cabang Semarang seperti Bojonegoro, Tegal, Semarang, Cepu, dan Pekalongan. Luas tanah yang disewa berbeda, oleh karena itu, pembebanan biayanya pun berbeda. Penelitian oleh peneliti bertempat di PT. Herona Express Pekalongan.

Sewa menyewa PT. Herona Express Pekalongan dengan PT.KAI dimulai tahun 2010. Berdasarkan pernyataan dari bapak Iman Sanyoto, pihak PT. KAI menyewakan lahan kosong yang kemudian dibangun kantor oleh pihak penyewa untuk digunakan pada jangka waktu 4 tahun 11 bulan yang telah diatur dalam perjanjian. Apabila sebelum jangka waktu perjanjian habis pihak penyewa melakukan hal-hal yang termasuk

pelanggaran dalam perjanjian maka perjanjian dapat diakhiri secara sepihak bahkan diberikan sanksi.

Namun dalam praktiknya, pada tahun 2018 tanah yang disewa tersebut akan digunakan untuk dibangun kembali dalam hal kepentingan lain, pihak PT. KAI mengubah perjanjian tersebut meskipun masih dalam jangka waktu sewa tanpa memberikan penjelasan spesifik disusul dengan adanya perjanjian baru. Menurut ibu Siti Munawaroh selaku Kepala Perwakilan PT. Herona Express Pekalongan merasa keberatan harus mengalami relokasi kantor secepatnya akibat pembaharuan perjanjian.

Melihat permasalahan diatas, pihak peneliti mengkaji dokumen Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) No. HK.221/VII/1/KA-2014 bahwa tindakan pihak PT. KAI tidak sesuai dengan Pasal 11 ayat (3) Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) No. HK.221/VII/1/KA-2014 yang menyatakan bahwa pihak PT. KAI berhak mengakhiri perjanjian secara sepihak dengan beberapa sebab yaitu apabila penyewa melanggar kesepakatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dikenakan sanksi, penyewa sudah tidak memiliki *legal standing* dan/atau tidak cakap hukum, dan adanya ketidakbenaran isi dan atau dokumen-dokumen yang diberikan penyewa.

Pihak penyewa juga tidak melakukan pelanggaran terhadap larangan sebagaimana tertera pada Pasal 5 mengenai penggunaan objek sewa berbeda terhadap isi kontrak juga digunakan pada perihal bertentangan dengan aturan perundang-undangan, memindahtangankan kontrak ataupun

objek sewa pada pihak ketiga sehingga berakibat pada pengalihan perjanjian dan/atau objek sewa, dan penyewa tidak boleh berbuat hal yang bisa mengganggu *fungsi* Kereta Api dan/atau mengambil manfaat atau merusak sarana dan prasarana PT. KAI (PERSERO) yang berada di sekitar objek sewa.

Merujuk pada KHES Buku II Bab III Pasal 38 tindakan pihak PT. KAI dapat dikategorikan pengingkaran kesepakatan sehingga dapat dibebankan sanksi berbentuk kompensasi, denda, pemindahan kerugian, batalnya akad, dan/atau membayar dana perkara.<sup>1</sup> Namun para pihak telah menempuh proses negosiasi yang menghasilkan perjanjian baru berupa relokasi sehingga tidak melalui jalur hukum.

Proses negosiasi dilakukan oleh pimpinan pusat PT. Herona Express dengan pihak PT.KAI sehingga Kepala Perwakilan PT.Herona Express Pekalongan hanya mengikuti perintah dari atasannya saja. Untuk pemindahan atau relokasi kantor PT.Herona Express tersebut masih berada di area stasiun Pekalongan yang masih berstatus milik PT.KAI. Akan tetapi, pihak PT.KAI hanya memberikan tanah tanpa bangunan sehingga penyewa harus membangun kembali kantornya.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik pada praktik sewa kedua perusahaan diatas hingga terjadinya pembaharuan perjanjian yang menyebabkan relokasi kantor PT.Herona Express Pekalongan. Tentunya dengan mempertimbangkan alasan yang diberikan oleh PT.KAI yang kemudian ditinjau dari segi hukum islamnya. Atas dasar tersebut peneliti

---

<sup>1</sup>Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi, (Jakarta, Kencana, 2009), hal. 26.

bermaksud melaksanakan riset lebih mendalam dengan judul “Implementasi Sewa Menyewa Tanah Oleh PT. KAI Kepada PT. Herona Express Pekalongan dalam Analisis Akad Ijarah”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berlandaskan latar belakang yang sudah dijabarkan, rumusan masalah yang dapat dipetik yaitu:

1. Bagaimana implementasi sewa menyewa tanah oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express?
2. Bagaimana analisis akad ijarah terhadap implementasi sewa tanah yang dilakukan oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan?

## **C. Tujuan Penulisan**

Peneliti memiliki tujuan dalam penelitian, antara lain:

1. Mengetahui implementasi sewa menyewa oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan.
2. Mengetahui analisis akad ijarah terhadap implementasi sewa tanah yang dilakukan oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan.

## **D. Manfaat Penelitian**

Peneliti menginginkan manfaat secara teoritis maupun praktis pada penelitian ini, yakni:

1. Penelitian ini dapat memperbanyak referensi akademis yang berkaitan dengan perspektif syariah terhadap implementasi perjanjian sewa menyewa tanah



2. Hasil penelitian dapat menambah wawasan para peneliti lain yang akan meneliti tema serupa.
3. Masyarakat mendapat pengetahuan terkait implementasi sewa menyewa tanah dalam analisis akad ijarah.

#### **E. Kajian Pustaka**

*Pertama*, skripsi yang ditulis Zainul Alim (2020) dengan judul “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) Dengan Masyarakat Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3d) Kota Malang*” menggunakan penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosilogis yang tujuannya mengetahui prosedur dan pelaksanaan PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) ketika menyewakan tanahnya kepada warga sekitar Wisata Kampung Tridi (3D), juga memahami konsekuensi hukum apabila pihak yang terikat perjanjian melakukan wanprestasi. Hasil dari penelitian tersebut bahwa landasan pelaksanaan penyewaan tanah PT. KAI (PERSERO) sesuai dengan peraturan yang berlaku. PT. KAI (PERSERO) menuangkan prosedur penyewaan tersebut dalam akta dibawah tangan. Pada kenyataannya, pihak penyewa tanah melakukan wanprestasi namun tidak ada tindaklanjut dari pihak PT. KAI (PERSERO) sehingga terjadi pembebasan tanah.<sup>2</sup>

Perbedaan dari penelitian yang dilakukan peneliti yaitu dari segi peninjauan hukumnya, yang dilakukan peneliti meninjau perjanjian sewa menyewa dari perspektif syariahnya yakni akad ijarah sedangkan pada penelitian yang dilakukan Zainul ditinjau dari segi hukum formilnya.

---

<sup>2</sup>Zainul Alim, Skripsi “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3d) Kota Malang*”, (Malang, UNISMA, 2020).

*Kedua*, skripsi yang ditulis Indah Novianty (2020) dengan judul “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Dari Adanya Wanprestasi (Studi Putusan MA RI Nomor 10/Pdt. G/2013/Pn.I.w.k)*” menggunakan penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis normatif yang tujuannya mengetahui tinjauan yuridis atas terjadinya wanprestasi dan hasil putusannya yang dilakukan oleh pihak tergugat yang dibawa ke ranah hukum. Hasil dari penelitian tersebut bahwa tergugat terbukti melakukan wanprestasi sehingga penggugat melakukan pemutusan sepihak. Berdasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 10/Pdt. G/2013/Pn.I.w.k tergugat dibebani biaya ganti rugi.<sup>3</sup>

Perbedaan dari penelitian yang dilakukan peneliti yaitu dari segi peninjauan hukumnya, yang dilakukan peneliti meninjau perjanjian dari perspektif hukum islam yakni akad ijarah sedangkan pada penelitian yang dilakukan Indah ditinjau dari segi hukum formilnya. Kemudian untuk penyebab pembatalannya berbeda, pada penelitian yang dilakukan peneliti perjanjian dibatalkan oleh pihak PT. KAI dengan sebab kepentingan pribadi yang membatalkan sedangkan dalam penelitian yang dilakukan Indah, pembatalan disebabkan adanya wanprestasi dari pihak lain. Terakhir, sengketa yang terjadi dalam penelitian peneliti tidak dibawa ke ranah hukum sedangkan dalam penelitian Indah sudah diurus di pengadilan hingga menghasilkan putusan bagi para pihak.

*Ketiga*, skripsi yang ditulis Nursafitri (2016) judulnya “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Bahan Bangunan Secara Drop Order (DO) Oleh Pembeli Di Kecamatan Indrajaya (Analisis*

---

<sup>3</sup>Indah Novianty, Skripsi, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Dari Adanya Wanprestasi (Studi Putusan MA RI Nomor 10/Pdt. G/2013/Pn.I.w.k)*” (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2020).

*Terhadap Pembatalan Sepihak Dalam Konsep Jual Beli Salam)*” dengan riset lapangan (*field research*) tujuannya memahami implikasi dan penyelesaian terhadap pembatalan akad jual beli secara *Drop Order (DO)* bahan bangunan bagi para pihak penjual dan pembeli serta bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pembeli dalam akad jual beli Bahan Bangunan secara *Drop Order (DO)* pada Toko Bahan Bangunan Di Kecamatan Indrajaaya kesimpulannya bahwa implikasinya bagi pihak penjual dan pembeli disamping rugi juga menguntungkan. Adapun pembatalan sepihak dalam kasus ini sesuai menurut tinjauan hukum Islam. Disini pembatalan menjadi sah berdasarkan penyelesaian yang dilakukan dengan jalan perdamaian oleh toko Subur Baru dan Usaha Baru, dan juga jalan *arbitrase* yang dilakukan oleh toko Sehati Baru dan Fajar Lestari, serta telah adanya keridhaan antara pihak yang melakukan akad. Sehingga untuk menghindari adanya permasalahan dalam *DO* bahan bangunan tersebut bisa dibuat suatu konsep dan prosedur yang tertulis beserta adanya sanksi bagi pihak yang melanggarnya.<sup>4</sup>

Perbedaan penelitian dengan yang dilakukan peneliti dilihat dari akadnya yang dalam penelitian Nursafitri ini jual beli sedangkan dalam penelitian yang dilakukan peneliti, dengan akad sewa menyewa. Kemudian peninjauan dasar hukum yang dilakukan peneliti lebih spesifik menggunakan akad ijarah saja sedangkan dalam penelitian Nursafitri menggunakan hukum islam.

---

<sup>4</sup>Nursafitri, Skripsi: “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Bahan Bangunan Secara Drop Order (DO) Oleh Pembeli Di Kecamatan Indrajaaya (Analisis Terhadap Pembatalan Sepihak Dalam Konsep Jual Beli Salam)* (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry Darussalam, 2016).

Selanjutnya, skripsi yang ditulis Aldi Trendi (2021) dengan judul “*Analisis Kekuatan Dan Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Akibat Pembatalan Sepihak Oleh Konsumen Dalam Sistem Pre Order Jual Beli Online Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 UU ITE*” dengan penelitian hukum normatif yang berbentuk deskriptif dengan tujuan meletakkan fokus penelitian pada materi Perundang-Undangan yang berlaku terhadap permasalahan mengenai kekuatan dan Perlindungan Hukum Penjual Akibat Pembatalan Sepihak Oleh konsumen Dalam Jual Beli *Online*. Hasil dari penelitian bahwa pada sistem *pre order* jual beli *online* dalam perspektif Undang Undang Nomor 11 Tahun 2008 sama dengan kekuatan hukum jual beli pemesanan barang sebagaimana di dunia nyata. Terkait perjanjian elektronik dengan alat elektronik sebagai media komunikasi antara penjual dan pembeli. Selanjutnya Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Akibat Pembatalan Sepihak Oleh Konsumen Dalam Sistem *Pre Order* Jual Beli *Online* di atur dalam Pasal 12 Ayat 1, Ayat 3, *Pasal* 30, Pasal 46, Pasal 48, Pasal 49 dalam UU No. 11 tahun 2008 dan UU No 8 Tahun 2008 UU ITE.<sup>5</sup>

Perbedaan dari penelitian yang dilakukan peneliti dari segi pelaksanaan perjanjian. Dalam penelitian peneliti, perjanjian dilakukan secara langsung (tatap muka) majelis yang sama sedangkan pada penelitian Aldi dilaksanakan secara online melalui media elektronik. Kemudian dari akad yang dilakukan orientasinya beda. Pada penelitian yang dilakukan oleh peneliti, melaksanakan akad ijarah sedangkan penelitian Aldi yakni akad

---

<sup>5</sup>Aldi Trendi, Skripsi: “*Analisis Kekuatan Dan Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Akibat Pembatalan Sepihak Oleh Konsumen Dalam Sistem Pre Order Jual Beli Online Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 UU ITE*”(Palembang: Universitas Muhammadiyah Palembang, 2021).

jual beli. Terakhir, penelitian oleh peneliti menganalisis dari sisi akad ijarah sedangkan penelitian oleh Aldi dari sisi hukum formilnya.

Terakhir, skripsi yang ditulis Febyolla Putri Bianca (2018) dengan judul “*Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Pembatalan Sepihak Oleh Konsumen Go-Food Di PT.Gojek Indonesia-Surabaya*” menggunakan penelitian lapangan yang menggunakan metode deskriptif analisis guna menjabarkan praktik pembatalan sepihak dengan analisisnya dari hukum islam dan hukum positif. Hasil dari penelitian tersebut adalah pembatalan sepihak diakibatkan oleh 3 faktor yaitu kesalahan *teknis* (error) pada sistem aplikasi *Go-Jek*, order asli, dan keberadaan *fiktif* order yang pastinya merugikan *driver* dari sisi tenaga, *financial*, tidak dapat menerima orderan lain, waktu, dan performa menurun. Pembatalan sepihak ini dhukumi haram dalam hukum Islam dan melanggar dalam hukum positif sebab sangat merugikan pihak lain yakni driver. Para ulama menjelaskan bahwa ijarah tidak boleh dibatalkan tanpa persetujuan pihak lain karena adanya hubungan timbal balik di dalamnya yaitu antara *mu'jir* (konsumen) dan *musta'jir* (driver). Dijelaskan pula pada UU RI No. 8 Tahun 1999 bahwa hak seorang pelaku usaha adalah menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Disini *driver* tidak mendapatkan haknya, ia dapat menuntut ganti rugi kepada konsumen menggunakan pasal 1365 KUH Per.<sup>6</sup>

Perbedaan dari penelitian yang dilakukan peneliti adalah segi analisis yang dilakukan peneliti spesifik dengan hukum islam saja yakni akad ijarah sedangkan dalam penelitian Feby menganalisis dari hukum islam dan hukum positifnya.

---

<sup>6</sup>Febyolla Putri Bianca, Skripsi: “*Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Pembatalan Sepihak Oleh Konsumen Go-Food Di PT.Gojek Indonesia-Surabaya*” (Surabaya:UIN Sunn Ampel, 2018).

## F. Kerangka Teori

Sewa menurut KBBI adalah membayar uang atas pemakaian sesuatu baik berupa barang maupun jasa. Sedangkan menyewa dalam KBBI berarti menggunakan sesuatu disertai adanya pembayaran uang sewa.<sup>7</sup> Pada bahasa Belanda, sewa-menyewa yakni “*huurenverhuur*”, untuk kata “*rent*” atau “*hire*” dari bahasa Inggris. Terjadinya peristiwa sewa diiringi dengan timbulnya hubungan hukum kedua belah pihak dimana pihak penyewa diperkenankan untuk menggunakan dan menguasai objek tersebut disertai adanya pembebanan uang sewa. Unsur sewa-menyewa umumnya tersirat pada Pasal 1548 KUHPerduta:<sup>8</sup>

- a. pihak yang menyewakan dan pihak penyewa,
- b. *konsensual* pemilik barang dengan penyewa,
- c. benda yang dipersewakan (benda bergerak maupun benda tidak bergerak)
- d. keseimbangan kewajiban dan hak bagi pemilik benda untuk memberikan barang miliknya guna diambil manfaatnya oleh penyewa yang berkewajiban membayarkan uang sewa.

Praktik sewa-menyewa yang sering dijumpai di lingkungan sekitar yaitu pada perjanjian sewa kendaraan seperti motor, mobil, bis, dan sebagainya. Pada pelaksanaan sewa kendaraan pihak penyewa disyaratkan menjelaskan dalam perjanjian mengenai tempo waktu ataupun tempatnya serta manfaat yang diambil dari kendaraan yang akan disewa. Pihak yang menyewakan harus memaparkan biaya sewa dan prosedur pengembalian

---

<sup>7</sup>Ebta Setiawan, KBBI daring Edisi III, <https://kbbi.web.id/sewa/> diakses 30 Juli 2021, 15.16 WIB

<sup>8</sup>Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, ( Jakarta, Sinar Grafika, 2003), hal. 59.

kendaraan yang disewa. Setelah adanya kesepakatan dari para pihak, pihak penyewa bisa menggunakan kendaraan.<sup>9</sup>

Ijarah berdasar dari kata ‘*ajara*’ yang artinya menyewakan.<sup>10</sup> Pada KHES Buku II Bab I Pasal 20 ayat (9) menyebutkan ijarah yaitu menyewa benda dalam tenggat waktu yang telah ditentukan disertai adanya imbalan.<sup>11</sup> Menurut Fatwa Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah, definisi akad ijarah merupakan suatu kesepakatan peralihan manfaat barang ataupun jasa pada suatu tenggat waktu disertai pemberian bayaran, tanpa adanya penggantian kepemilikan barang tersebut.<sup>12</sup>

Maka dari itu tidak ada pemindahan kepemilikan pada ijarah, namun hanya terjadi pengalihan manfaat suatu barang maupun jasa dari *mu’jir* pada *musta’jir* pada jangka waktu yang telah ditentukan disertai pembayarannya. Jika ada kerusakan barang sebelum digunakan setelah akadnya dilakukan berarti *mu’jir* harus mengganti benda itu dengan benda sejenis yang baru.

Menurut *jumhur* ulama, dasar hukum ijarah terdapat di Al-Quran Surat Az-Zukhruf ayat 32:<sup>13</sup>

أَهْمُ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۖ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۖ وَفَعَلْنَا  
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرًا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا  
يَجْمَعُونَ

<sup>9</sup>Rendi A., Skripsi, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)*”, (Lampung, UIN Raden Intan, 2018), hal. 38.

<sup>10</sup>Dimyauddin D., *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010), hal. 153.

<sup>11</sup>Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi, (Jakarta, Kencana, 2009), hal. 58.

<sup>12</sup>Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 09/DSN-MUI/VII/2000 Tentang Ijarah.

<sup>13</sup>Departemen Agama RI. 408, Al-Quran dan Terjemahannya, (Bandung, PT Sigma Examedia), hal. 392 diakses 30 Juli 2021.

Arti dari Al-Quran Surat Az-Zukhruf ayat 32:

*“Apakah mereka yang membagikan rahmat Tuhanmu? Kami sudah menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan duniawi, dan kami sudah meninggikan sebahagian derajat mereka atas sebahagian yang lain, agar sebagian mereka bisa membantu sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih bagus dari yang mereka kumpulkan.”*

Pada ayat tersebut menganjurkan untuk memberikan kelebihan (harta) yang dimiliki sebagian pada orang lain tujuannya bisa saling menolong. Misalnya dengan melakukan ijarah sebab seseorang dapat mempergunakan sebagian dari kelebihan harta milik yang lain.

Berdasarkan KHES Buku II Bab XI, rukun ijarah dan syaratnya adalah sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. *musta'jir* (pihak penyewa) disyaratkan cakap dalam bertindak hukum, berakal, dan tamyiz.
- b. *mu'ajir* (pihak yang menyewakan) disyaratkan cakap dalam bertindak hukum, berakal, *tamyiz*, serta harus merupakan pemilik, wakilnya atau pengampunya.
- c. *ma'jur* (benda yang diijarahkan) disyaratkan halal, suci, bermanfaat, milik sendiri, dan dapat diserahterimakan.
- d. akadnya dibutuhkan guna pengembangan usaha kedua belah pihak, jelas, dan pelaksanaannya secara langsung maupun tidak, baik dengan tulisan, lisan bahkan isyarat. Di dalam akad ijarah terdapat *sighat* yang merupakan pernyataan kesepakatan pihak penyewa dan pemilik aset yang bersepakat secara lisan ataupun cara lain.

## G. Metode Penelitian

---

<sup>14</sup>Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi, (Jakarta, Kencana, 2009), hal. 86-88.



## 1. Jenis Penelitian

Penelitian kepustakaan yang digunakan pada penelitian ini dengan pendekatan kualitatif yakni penelitian yang mengkaji suatu fakta secara langsung di lapangan dengan tindakan hukum yang dilakukan oleh PT. KAI yang melakukan perjanjian sewa asset dengan PT. Herona Express Pekalongan.

## 2. Sumber data

Berikut dua sumber data yang penulis akan sajikan pada penelitian ini:

### a. Data Primer

Data primer yakni data yang didapat dari sumber asli atau pertama (*primary resources*) secara langsung. Pada penelitian ini, pembagian data primernya ada dua, antara lain:

Pertama, data utama diperoleh dari informan kunci berupa dokumen Perjanjian Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) No. HK. 221/VII/1/KA-2014. Kedua, data hasil wawancara dengan para subjek penelitian yaitu Ibu Siti Munawaroh, Kepala Perwakilan PT. Herona Express Pekalongan dan Bapak Iman Sanyoto, Supervisor Komersialisasi Non Angkutan (KNA) PT. KAI serta Ibu Sri Astuti, Kepala Perwakilan PT. Herona Express Rogojampi sebagai informasi pendukung.

### b. Data Sekunder

Data sekunder yakni data yang bersifat pelengkap di suatu analisis. Pada penelitian ini, data sekunder kepustakaan yang dipakai

peneliti berupa buku, jurnal maupun dokumen tentang sewa-menyewa (*ijarah*) tanah.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data berguna ketika menggali kebutuhan informasi dalam menggapai tujuan riset. Berikut metode yang digunakan oleh penulis, yakni:

#### a. Observasi

*Observasi* yakni cara menghimpun data dengan meninjau secara cermat di lokasi penelitian. Peneliti akan melakukan *observasi* di kantor PT. Herona Express Pekalongan yang lokasinya di Jl. Gajah Mada No. 10 Kota Pekalongan.

#### b. Wawancara

*Interview* atau wawancara yakni suatu bentuk komunikasi dengan lisan antar individu yang melakukan tanya jawab dengan tujuan memperoleh informasi. Peneliti akan melakukan wawancara terstruktur pada ibu Siti Munawaroh selaku kepala perwakilan PT. Herona Express Pekalongan sekaligus bapak Iman Sanyoto selaku Supervisor KNA PT. KAI.

#### c. Dokumentasi

Dokumentasi berarti mengkaji dokumen-dokumen yang dapat dijadikan sebagai rujukan penelitian. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan buku, jurnal maupun dokumen mengenai penyewaan tanah juga mendokumentasikan data yang diperoleh dari lokasi penelitian.

### 4. Teknik Pengecekan Kredibilitas Informasi Dan Data

Penulis akan menggunakan metode *Triangulasi* dalam penelitian ini. Metode triangulasi diperlukan karena dengan menggabungkan tiga metode seperti wawancara secara mendalam, ikut serta dalam pengamatan, dan *validasi* dokumen akan saling menguatkan informasi sehingga lebih terpercaya.

## 5. Teknik Analisis Data

Penulis akan memakai metode analisis deskriptif pada penelitian ini. Sesuai dengan teknik *interactive modal* Miles & Huberman bahwa sebelum melakukan reduksi data sudah memuat kerangka konsep lokasi penelitian, permasalahan, serta pendekatan dalam pengumpulan data yang dipilih. Dari data yang diperoleh berdasarkan penelitian lapangan berupa observasi dan wawancara dibuat ringkasan, menelisik tema, mendirikan gugus-gugus dan partisi, serta membuat catatan yang akan diteliti dan dianalisis kebenarannya dengan menajamkan sekaligus menggolongkan data yang penyajiannya bersifat *deskriptif*.<sup>15</sup> Kemudian dihubungkan dengan studi kepustakaan sehingga dapat menyimpulkan serta menjelaskan dampak pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa tanah oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan dalam analisis akad ijarah secara rinci. Terkait *verifikasi* data dapat dilakukan saat penelitian berlangsung sekaligus saat penarikan kesimpulan sehingga datanya lebih *valid*.

## H. Sistematika Penulisan

Guna memudahkan melihat keseluruhan yang akan dikaji dalam penelitian, terdapat sistematika seperti berikut:

---

<sup>15</sup>Ahmad R., "Analisis Data Kualitatif", Alhadharah, Volume 17 Nomor 33, (2018), 83.

Bab I Pendahuluan. Bab ini berisikan Judul, Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan, Kegunaan Penelitian, Kajian Pustaka, Penelitian Terdahulu yang Relevan, juga Kerangka Teori.

Bab II berisi Tinjauan Umum Tentang Akad Ijarah. Pada bab ini memuat teori-teori sewa menyewa dalam islam (*ijarah*) dari hakikat akad, definisi ijarah, dasar hukumnya ijarah, rukun beserta syarat ijarah, pembagian ijarah, pengingkaran akad, berakhirnya akad ijarah, serta pengembalian objek ijarah.

Bab III Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Oleh PT KAI Kepada PT Herona Express Pada bab ini membahas mengenai profil para pihak yang melakukan sewa menyewa, latar belakang kesepakatan sewa, klausul perjanjian sewa tanah antara PT. KAI dengan PT. Herona Express Pekalongan dan penyebab perubahan perjanjian oleh PT. KAI.

Bab IV Analisis Implementasi Sewa Menyewa Tanah PT. KAI Kepada PT. Herona Express Pekalongan Dalam Akad Ijarah. Pada bab ini memaparkan hasil riset dan bahasan terkait adanya perubahan perjanjian sewa tanah PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan dalam analisis akad ijarah.

Bab V Penutup. Bab berisi simpulan yang merupakan tanggapan terhadap rumusan permasalahan dan saran merupakan masukan bagi seluruh pihak.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian di atas, peneliti dapat memberikan kesimpulan bahwa:

- 1) Implementasi sewa menyewa tanah oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express bahwa perjanjian sewa tanah dimulai pada 2010. Kemudian di tahun 2014 diperpanjang pada hari Selasa, 08 Juli 2014 di Bandung dengan Perjanjian Sewa Aset PT. KAI (Perrsero) No.Hk..221/VII/1/KA-2014. Terkait objek sewa PT. Herona Express Pekalongan luasnya 15 m<sup>2</sup> dengan biaya Rp. 46,020,000 jangka waktu sewa empat tahun sebelas bulan mulai 01 Juni 2014 - 30 April 2019.
- 2) Analisis akad ijarah terhadap implementasi sewa menyewa tanah oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan dari segi rukun, syarat, dan prosedur pengakhiran akad ijarah sudah sesuai syara'. Apabila ditelisik dari penyebab perubahan perjanjian oleh PT.KAI yang disebabkan adanya rencana pembangunan foodcourt dapat dianggap sebagai sarana yang sangat dibutuhkan dengan mengutamakan hajat umum. Selain itu, PT. KAI telah memberikan kompensasi berupa relokasi. Maka, jika dianalisis spesifik dengan akad ijarah tindakan yang dilakukan oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan diperbolehkan dalam ketentuan akad ijarah.

**B. Saran****1. Bagi Pemberi Sewa/mu'jir (Pihak PT. KAI)**

Diharapkan agar lebih menaati suatu perjanjian agar tidak terjadi kesalahan seperti perubahan perjanjian sewa tanah yang memberikan kerugian pada pihak lain. Terutama lebih bijaksana dalam memberikan kompensasi agar sepadan.

**2. Bagi Penyewa/musta'jir (Pihak PT. Herona Express Pekalongan)**

Penyewa lebih teliti dan pemahamannya lebih ditingkatkan lagi sehingga dapat mengantisipasi adanya ketidaksesuaian perjanjian dengan praktiknya. Selain itu, penyewa harus lebih terbuka apabila merasa keberatan dengan kompensasi yang diberikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah bin Abdurrahman Ali Basan. (2013). *Syarah Hadist Pilihan Bukhari-Muslim*. Jakarta: Darul Falah.
- Abu Nimer, Mohammed. (2010). *Nirkekerasan dan Bina-Damai dalam Islam Teori dan Praktik*. Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Afdawaiza. (2008). *Terbentuknya Akad Dalam Hukum Perjanjian Islam*. Jurnal Hukum Islam XVIII, 188.
- Alim, Zainul. “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3d) Kota Malang*”. Skripsi, UNISMA, 2020.
- Arifin, Djohar. (2014). *Substansi Akad Dalam Transaksi Syariah*. Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syariah 6, No. 1, 171.
- Azelia Nabela, Ulfa. “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Sewa Menyewa Motor Akibat Wanprestasi Penyewa*”. Skripsi, UIN Raden Intan, 2020.
- A., Rendi. “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)*”. Skripsi, UIN Raden Intan, 2018.
- D., Dimyauddin. (2010). *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Departemen Agama RI. 408. *Al-Quran dan Terjemahannya*. Bandung: PT Sigma Examedia. diakses 30 Juli 2021, 16.00 WIB.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2002). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Dokumen Perjanjian Sewa Aset PT KAI (Persero) No. HK. 221/VII/1/KA-2014
- Eddy, Richard. (2010). *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: ANDI.
- Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 09/DSN-MUI/VII/2000 Tentang Ijarah.
- Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*ta’wid*).
- Firmanda, Hengki. (2017). “*Hakikat Ganti Rugi dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Perdata Indonesia*”. Jurnal Hukum Respublica, Vol. 16 No. 2, 239.
- Harun. (2017). *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.

<https://heronaexpress.co.id/> diakses 27 Januari 2022.

<https://kai.id/> diakses 26 Januari 2022 11.30 WIB

- Isnawan, Husain. (2017). *Al-Ijarah dalam Perspektif Hadits dengan Metode Maudhu'iy*, Li Falah Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 2, No. 1, 144.
- Majah, Ibnu Abu Abdillah Muhamad Yazid al-Qazwani, Sunan Ibnu Majah, dalam *Maktabah asy-Syamilah*, Jilid II, (t.tp.: Dar Ihyaul Kutub al-Arabiyyah, t.th.), hal. 817.
- Mardani. (2013). *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Mardani. (2009). *Praktik Jual Beli via Telepon dan Internet*. Tangerang: Majalah Hukum dan HAM, Vol.IV No. 8.
- Miharja, Jaya. (2016). *Konsep Ganti Rugi Dalam Islam*. Jurnal Muamalat, Volume VIII, Nomor 2.
- Mushaf Al-Madinah Al-Muyassar. cet. 2. (2015). Jakarta: Darsyafii.
- Novianty, Indah. “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Dari Adanya Wanprestasi (Studi Putusan MA RI Nomor 10/Pdt. G/2013/Pn.I.w.k)*”. Skripsi, Universitas Sumatera Utara, 2020.
- Pasaribu, Chairuman dan Suharwadi K Lubis. (2004). *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. (2009). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana.
- Putri Bianca, Febyolla. “*Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Pembatalan Sepihak Oleh Konsumen Go-Food Di PT.Gojek Indonesia-Surabaya*”. Skripsi, UIN Sunan Ampel, 2018.
- Rahman G, Abdul. dkk. (2010). *Fiqh Muamalat*. Edisi pertama, cet.1. Jakarta: Kencana.
- Rahman Ritonga, A. dkk.. (2006). *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve. 6 Jil, Cet. Ke-1.
- R., Ahmad. (2018). *Analisis Data Kualitatif*. Alhadharah, Volume 17 Nomor 33, 83.
- Rosidin. (2020). *Modul Fikih Muamalah*. Malang: Edulitera.
- Sahari, Sohari. (2011). *Fiqh Mulamalat*. Bogor:Ghalia Indonesia.



- Salim, H.S. (2003). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, Ebta. KBBI daring Edisi III, <https://kbbi.web.id/sewa/> diakses 30 Juli 2021, 15.16 WIB
- Soemitra, Andri. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana.
- Suhendi, Hendi. (2005). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sumiyati. “*Perbuatan Melawan Hukum Akibat Pemutusan Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Secara Sepihak Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Di Hadimulyo Barat Metro Pusat*” Skripsi, IAIN Metro, 2019.
- Susiawati, Wati. (2017). *Jual Beli Dalam Konteks Kekinian*. Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 8, No. 2, 175.
- Tafsir <https://tafsirq.com/topik/al+baqarah+233/> diakses pada 26 Januari 2022 pukul 08.57 WIB.
- Tafsir <https://tafsirq.com/topik/al+qashash+26/> diakses pada 26 Januari 2022 09.00 WIB.
- Tafsir <https://tafsirq.com/topik/ath+thalaq+6/> diakses pada 26 Januari 2022 pukul 09.00 WIB.
- Trendi, Aldi. “*Analisis Kekuatan Dan Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Akibat Pembatalan Sepihak Oleh Konsumen Dalam Sistem Pre Order Jual Beli Online Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 UU ITE*”. Skripsi, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2021.
- Wahid, Nur. (2020). *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Cet. I. Jakarta: Kencana.
- Wardi Muslick, Ahmad. (2015). *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP****I. IDENTITAS PRIBADI**

Nama : Dewi Hasna Layalia  
TTL : Pekalongan, 21 November 1999  
Alamat : Jl. KH. Ahmad Dahlan Gg. 10 No. 410 RT. 03/ RW. 03  
Kec. Pekalongan Barat Kota Pekalongan  
Umur : 23 Tahun  
No. Tlp / WA : 0878-8335-5919  
E-mail : dewihasnal@gmail.com  
Instagram : @dewihasnl

**II. PENDIDIKAN**

SD : MIS TIRTO  
SMP : SMPN 15 PEKALONGAN  
SMA : SMAN 3 PEKALONGAN

## Foto Kegiatan



Gambar 1. Kartu Nama Kepala Perwakilan PT. Herona Express  
Pekalongan



Gambar 2. Lokasi kantor PT.Herona Express Pekalongan yang dibatalkan secara sepihak sewa tanahnya oleh PT.KAI



Gambar 3. Lokasi kantor-kantor ekspedisi yang baru.



Gambar 4. Kantor PT. Herona Express Pekalongan sekarang.



Gambar 5. Pemberiaan hadiah pada PT. KAI dalam rangka perayaan ulang tahun PT. Herona Express.



Gambar 6. Perayaan ulang tahun PT. Herona Epress Pekalongan dengan mengundang PT. KAI.



Gambar 7. Peneliti berfoto dengan kepala perwakilan PT. Herona Express Pekalongan.

**TRANSKIP WAWANCARA PEMBERI SEWA (PT. KAI)**

Nama : Iman Sanyoto  
Tempat : Tegal  
Hari, Tanggal : 28 Mei 2021  
Pewawancara : Dewi Hasna Layalia

**Daftar Pertanyaan**

1. Siapa nama Bapak ?

Jawaban:

Saya pak Iman Sanyoto biasa dipanggil pak Iman.

2. Adakah gelar yang disandang atau tidak ?

Jawaban:

Tidak ada

3. Bapak lahir dimana dan tanggal berapa?

Jawaban:

Tegal, 1 April 1965.

4. Apakah posisi pekerjaan Bapak di PT. KAI ?

Jawaban:

Saya bekerja sebagai Supervisor Komesialisasi Non Angkutan (KNA).

5. Adakah kriteria penyewa yang ditetapkan oleh PT.KAI ?

Tidak ada kriteria khusus yang diterapkan, yang terpenting pihak penyewa sanggup membayar biaya sewa saja. Namun dalam aturan peraturan perundang-undangan yang berlaku ditetapkan beberapa kriteria seperti cakap hokum. Begitu pula pada perjanjian disebutkan syarat lain yang harus dipenuhi oleh penyewa.

6. Adakah pembagian jenis sewa?

Jawaban:

Ada mba tergantung pada jenis pemanfaatan lahannya. Ada yang digunakan sebagai hunian dengan bentuk rumah-rumah yang berada di area depan stasiun pekalongan. Ada pula yang digunakan sebagai usaha seperti yang digunakan PT. Herona Express Pekalongan. Tentunya dengan nilai sewa yang berbeda.

7. Sudah berapa lama Bapak bekerja di PT. KAI ?

Jawaban:

Kurang lebih 14 tahun mba, 2022 saya pension.

8. Apakah benar PT.KAI menjalin kerjasama dengan PT. Herona Express ?

Jawaban :

Benar, kami sudah melaksanakan kerjasama dari tahun 1980 dengan sewa menyewa gerbong di mana PT. Herona Express saat itu menjadi kontraktor Kereta Api Bima. Kemudian beberapa tahun kemudian kami bermitra kembali dengan sewa menyewa asset berupa tanah yang berlokasi di beberapa daerah untuk dibangun kantor dan gudang PT. Herona Express salah satunya di Pekalongan.

9. Apakah bapak ikut menyaksikan proses perjanjian sewa menyewa aset kedua perusahaan tersebut?

Jawaban :

Saya tidak hadir disitu, akan tetapi saya cukup mengetahui perjanjian sewa aset tersebut karena kebetulan ruang lingkup kerja saya juga di Daop 4

10. Kapan PT.KAI pertama kali melakukan perjanjian sewa menyewa tanah dengan PT. Herona Express Pekalongan ?

Jawaban :

Kira-kira dimulai sejak tahun 2010 yang mana PT.Herona Express Pekalongan sedang dibawah kepemimpinan Pak Taufik. Umumnya perjanjian yang dilakukan dengan PT. KAI minimal 1 tahun dan maksimal 5 tahun.

11. Apakah benar pihak PT.KAI memerintahkan PT.Herona Express Pekalongan untuk berpindah ?

Jawaban :

Benar mba, kami memberikan surat pada PT. Herona Express Pekalongan hingga 3 kali.

12. Bolehkah saya meminta atau melihat surat tersebut pak ?

Jawaban :

Maaf ya mba karena itu dokumen rahasia saya tidak dapat memberi akses kesitu, terlebih saya kurang mengetahui spesifiknya penulisannya. Tapi saya akan memberitahukan gambarannya saja. Isi surat tersebut berisi perintah PT.Herona Express Pekalongan untuk meninggalkan kantornya karena tanah di lokasi tersebut akan digunakan untuk kepentingan operasional PT. KAI.

13. Jika hanya pemberitahuan saja mengapa surat tersebut dikirimkan hingga 3X seperti bentuk somasi atas adanya pelanggaran dalam perjanjian pak?

Jawaban :

Kami mengirimkan surat hingga 3X karena belum adanya tanggapan lebih lanjut dan mendesaknya keadaan. Terlebih saat itu sedang ada pergantian kepemimpinan pada periode tersebut sehingga dapat terjadi kesalahan sedemikian rupa, mba.

14. Apakah pihak PT.Herona Express Pekalongan tidak melakukan pelanggaran terhadap kontrak ?



Jawaban :  
tidak mba.

15. Lalu bagaimana prosesnya hingga PT.Herona Express Pekalongan berpindah ke kantor yang saat ini yang statusnya masih sama milik PT.KAI?

Jawaban :

Setelah adanya surat perintah untuk pindah, pihak PT.Herona Express menghubungi kami untuk melakukan negosiasi. Kemudian kami memperbarui perjanjian dengan perjanjian sewa yang baru Perjanjian Sewa Aset PT. KAI (Persero) No. HK. 341/V/II/KA-2018. Isi perjanjiannya tetap sama meskipun terjadi pembaharuan kontrak karena itu sudah ada formatnya langsung sejak dahulu dari pihak pusat. Khususnya pada pasal-pasal yang tertera cukup mengganti nama pihak terkait, waktu, dan penggambaran letak geografisnya saja.

16. Sebenarnya kepentingan operasional seperti apa yang dimaksudkan oleh PT. KAI?

Jawaban :

Tanah yang disewa ekspedisi tersebut termasuk dalam daftar perencanaan pembangunan yang akan dibuat *foodcourt*. Jadi tidak hanya tanah yang di sewa PT.Herona Express Pekalongan saja, melainkan juga milik beberapa ekspedisi lain seperti KI8, KIB, Benny Putra, Index dan LNP. Selain itu, kami mempertimbangkan dengan melihat kondisi kantor PT. Herona Express Pekalongan yang di depannya banyak kubangan air di mana kami rasa kurang layak akhirnya kami putuskan untuk memberikan lokasi baru yang lebih nyaman bagi PT.Herona Express Pekalongan.

17. Apakah biaya pembangunan yang dilakukan PT.Herona Express Pekalongan juga ditanggung PT.KAI pak ?

Jawaban

tidak mba, masalah pembangunan kantor baru biayanya ditanggung oleh masing-masing ekspedisinya. Kami hanya memberikan sewa tanahnya sebagai usaha.

18. oh iya pak, Kapan surat peringatan tersebut dikirimkan pihak PT. KAI ke PT. Herona Express Pekalongan ?

Jawaban :

Saya kurang tahu spesifiknya mba. perkiraan pada bulan Januari tahun 2018.

**TRANSKIP WAWANCARA PENYEWA (PT.HERONA EXPRESS  
PEKALONGAN)**

Nama : Siti Munawaroh  
Tempat : Pekalongan  
Hari, Tanggal : 20 Mei 2021  
Pewawancara : Dewi Hasna Layalia

**Daftar Pertanyaan**

1. Siapa nama Ibu ?

Jawaban:

Saya Siti Munawaroh biasa dipanggil Bu Mun.

2. Ibu lahir dimana dan tanggal berapa ?

Jawaban:

Saya lahir di Pekalongan, 8 September 1971.

3. Apakah posisi pekerjaan Ibu di PT. Herona Express Pekalongan ?

Jawaban:

Posisi saya sebagai Kepala Perwakilan PT. Herona Express Pekalongan.

4. Sudah berapa lama Ibu bekerja di PT. Herona Express Pekalongan ?

Jawaban:

Saya bekerja di PT. Herona Express Pekalongan kurang lebih sudah 8 tahun. Namun saya baru menjabat sebagai kepala perwakilan pada tahun 2015.

5. Seperti apa proses yang dijalani sehingga dapat menjadi kepala perwakilan PT. Herona Express Pekalongan ?

Jawaban:

Proses yang saya lalui panjang mba. Awalnya saya bekerja sebagai karyawan saja selama kurang lebih 3 tahun dengan dua kali pergantian kepemimpinan di kantor perwakilan pekalongan ini. Pertama Pak Taufiq, lalu Pak Sujarwo. Namun karena keduanya mengalami kasus yang sama pada terjadinya indikasi penggalapan dana, keduanya diberhentikan sehingga ada kekosongan kepemimpinan. Saat itu, saya mengajukan diri untuk menjabat sebagai kepala perwakilan PT. Herona Express Pekalongan dengan memberikan uang jaminan kemitraan awal sebesar 15 juta dan pengajuan saya diterima oleh Bapak Arifin selaku Direktur Utama.

6. Apakah benar PT. Herona Express menjalin kerjasama dengan PT. KAI?

Jawaban:

Benar sekali mba, sudah sejak lama kami bekerja sama. Diawali dengan kerjasama sewa gerbong kereta api Bima pada tahun 1980 yang selanjutnya merambah pada sewa tanah milik PT.KAI yang akan dibangun kantor dan gudang PT. Herona Express yang berarea di stasiun.

7. Kerjasama apa yang dilakukan dan apakah buktinya ?

Jawaban:

Awal kerjasama kami di bidang sewa menyewa gerbong saja. Kemudian merambah di bidang sewa asset berupa tanah sejak tahun 2010. Jadi tanah yang digunakan PT.Herona Express Pekalongan itu sebenarnya milik PT.KAI. Masalah buktinya bisa dilihat dari perjanjian sewa asset yang saya berikan.

8. Apakah ibu ikut menyaksikan proses perjanjian sewa menyewa aset kedua perusahaan tersebut?

Jawaban:

Tidak mba, yang ikut menyaksikan hanya jajaran direksi dan petinggi dari PT.KAI yang mengelola bidang asset saja. Saya hanya diberikan fotokopi surat perjanjiannya saja.

9. Benarkah ada perubahan perjanjian secara sepihak oleh PT.KAI ?

Jawaban:

Iya benar mba, kantor saya pindah dikarenakan pembaharuan perjanjian yang dilakukan oleh PT. KAI.

10. Apakah alasan dari pihak PT. KAI dalam perubahan perjanjian ?

Jawaban:

Saya mendapat surat dari PT.KAI bahwa tanah yang sudah disewa PT. Herona Express Pekalongan akan digunakan PT. KAI yang katanya pada saat rapat terdapat rencana pembangunan akan dibangun *foodcourt*. Oleh karena itu, pihak kami diperintahkan segera meninggalkan kantor.

11. Apa yang ibu lakukan setelah menerima surat tersebut ?

Jawaban:

Jadi, saya telah menerima surat sebanyak tiga kali. Pertama sekitar tanggal 14 Januari 2018; kedua, 16 Januari 2018; ketiga, 18 Januari 2018. Kemudian saya kirimkan suratnya ke pihak pusat agar disampaikan pihak

direktur utama sekitar 19 Januari 2018 melalui fox kereta yang gerbangnya disewa PT. Herona Express.

12. Menurut ibu, mengapa bisa terjadi kesalahan sedemikian rupa ?

Jawaban:

Menurut saya, kesalahan ini terjadi karena adanya pergantian kepemimpinan di mana pihak yang baru belum menelusuri lebih lanjut perjanjian kerjasama yang dilakukan PT. KAI dengan PT. Herona Express sudah dilaksanakan sejak dulu sehingga tidak melakukan negosiasi sebelumnya.

13. Benarkah pihak PT. Herona Express Pekalongan tidak melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang ada dalam perjanjian sehingga terjadi pengubahan perjanjian secara mendadak ?

Jawaban:

Tidak. kami sudah melaksanakan ketentuan yang ada. Mulai dari syarat kebenaran dokumen pengajuan dan data yang kita berikan sudah valid. Kemudian penggunaan objek sewa secara pribadi atau tidak disewakan ulang. Selain itu, pihak kami memelihara objek sewa dengan baik.

14. kapan kantor lamanya di kosongkan?

jawaban :

sekira 4 Juli 2018 kami meninggalkan kantor lama. Tepat tanggal 10 Juli 2018 kami berpindah di kantor baru dan melakukan peresmian.

**TRANSKIP WAWANCARA PENYEWA (PT.HERONA EXPRESS  
ROGOJAMPI)**

Nama : Sri Astuti  
Tempat : Pekalongan  
Hari, Tanggal : 20 Mei 2022  
Pewawancara : Dewi Hasna Layalia

**Daftar Pertanyaan**

1. Siapa nama Ibu ?

Jawaban:

Saya Sri Astuti biasa dipanggil Bu Tuti.

2. Ibu lahir dimana dan tanggal berapa ?

Jawaban:

Saya lahir di Surabaya, 10 Maret 1977.

3. Apakah posisi pekerjaan Ibu di PT. Herona Express ?

Jawaban:

Posisi saya sebagai Kepala Perwakilan PT. Herona Express Rogojampi.

4. Sudah berapa lama Ibu bekerja di PT. Herona Express ?

Jawaban:

Saya bekerja di PT. Herona Express Rogojampi kurang lebih sudah 10 tahun.

5. Apakah benar PT.Herona Express bekerja sama dengan PT.KAI ?

Jawaban :

Iya benar mba agar lokasi nya lebih dekat untuk bongkar – muat barang.

6. Sejak kapan PT. Herona Express Rogojampi menyewa tanah milik PT.KAI ?

Jawaban :

PT.Herona Express Rogojampi menyewa tanah milik PT.KAI sejak tahun 2008.

7. Apakah PT. Herona Express Rogojampi juga mengalami relokasi ?

Jawaban :

Iya mba. Beberapa kantor PT.Herona Express cabang lain juga mengalami relokasi seperti Pekalongan, Bogor, dan sebagainya.

8. Bagaimana isi surat pemberitahuan untuk pindahnya itu, bu ?

Jawaban :

Seingat saya kita diperintahkan untuk pindah karena tanah yang dibangun kantor PT. Herona Express itu akan digunakan sebagai operasional PT. KAI.

9. Berapa kali surat pemberitahuan pindah tersebut dikirimkan ?

Jawaban :

Dua kali mba, ketika ada surat saya langsung menanggapi untuk menyampaikan perihal tersebut ke pusat. Kebetulan tanggapan dari pusat cukup cepat jadi pembangunan di kantor saya memakan waktu lebih cepat.

10. Adakah ganti rugi lain selain relokasi ?

Jawaban :

Tidak ada. Karena lahannya kan asset milik PT.KAI. Kita sebagai mitra kerja hanya menyewa saja. Kadang kantor yang sudah jadi saja jika dibutuhkan PT.KAI kita disuruh pindah. Meskipun kantornya itu baru dibangun mba seperti kantor PT. Herona Express Bogor. Oleh karena itu,kita mulai menyewa lahan diluar induk PT. KAI.

11. Bagaimana proses relokasinya ?

Jawaban:

Jadi kepengurusan terkait relokasi kantor ditangani pihak PT. Herona Express Pusat yang bernegosiasi dengan PT.KAI. Kemudian saya diberikan salinan buku kontrak yang baru. Disusul dengan kedatangan Direktur Properti beserta staffnya ke kantor yang mengalami relokasi tersebut untuk memulai pembangunan kantor baru.

12. Berarti setelah adanya surat pemberitahuan pindah pihak PT. Herona Express tidak langsung meninggalkan kantornya ?

Jawaban :

Tidak mba, kita diberi waktu untuk membangun kantor baru.

13. Kira-kira berapa lama waktu pembangunannya ?

Jawaban :

Kurang lebihnya 4-5 bulan prosesnya itupun jika tidak ada kendala.

14. Apakah biaya pembangunan di tanah relokasi ditanggung PT.KAI ?

Jawaban :

Untuk segala biaya dalam pembangunan ditanggung PT.Herona Express pusat, mba.



## KEMENTERIAN AGAMA

### INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PEKALONGAN

Jl. Pahlawan Km.5 Rowolaku Kajen, Telp. (0285) 412575 ext : 112 | Faks. (0285) 423418  
Website : [perpustakaan.uingusdur.ac.id](http://perpustakaan.uingusdur.ac.id) | Email : [perpustakaan@uingusdur.ac.id](mailto:perpustakaan@uingusdur.ac.id)

#### LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : DEWI HASNA LAYALIA  
NIM : 1218140  
Jurusan/Prodi : HUKUM EKONOMI SYARIAH / SYARIAH  
E-mail address : dewihasnal@gmail.com  
No. Hp : 087883355919

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 (.....)  
yang berjudul :

#### IMPLEMENTASI SEWA MENYEWAWA TANAH OLEH PT. KAI KEPADA PT. HERONA EXPRESS PEKALONGAN DALAM ANALISIS AKAD IJARAH

Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan IAIN Pekalongan berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan 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.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, 29 Oktober 2022



**DEWI HASNA LAYALIA**  
NIM : 1218140