

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH NEGARA

(Studi di PT.KAI Kel Gapura Kec. Kotabumi Kab. Lampung Utara)



Program Studi : Mu'amalah

FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
TAHUN 1440 H/2019 M

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH NEGARA

(Studi di PT.KAI kel. Gapura Kec. Kotabumi Kab. Lampung Utara)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syari'ah



Pembimbing I : Dr. H. Yusuf Baihaqi, M.A

Pembimbing II : Yufi Wiyos Rini Masykuroh, S.Ag, M.Si

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
1440 H/ 2019 M**

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH NEGARA (Studi di PT.KAI Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara)

Oleh:
Yuli Sri Lestari

Tanah adalah suatu kebutuhan utama bagi manusia terutama sebagai tempat tinggal dan sebagai tempat untuk menjalankan sebuah usaha, maka dari itu tidak heran permintaan akan tanah dipasaran semakin meningkat. Perkembangan zaman serta kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat menuntut agar manusia memanfaatkan tanah dalam bentuk apapun dan sebaik mungkin untuk dijadikan sumber ekonomi, salah satunya adalah jual beli tanah milik PT.KAI yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara. Dalam hal ini masih banyak sekali orang yang tidak mengetahui tatacara bertransaksi jual beli yang baik dan benar sesuai dengan hukum islam, dimana selain atas dasar suka sama diantara kedua belah pihak jual beli juga harus memenuhi syarat dari objek yang diperjualbelikan salah satunya adalah barang yang diperjualbelikan merupakan milik sah sipenjual yang nantinya akan mengakibatkan perpindahan hak kepemilikan yang sempurna atas barang yang diperjualbelikan. Pengetahuan masyarakat yang sangat kurang mengenai bagaimana syarat-syarat didalam jual beli secara rinci memberikan keleluasaan masyarakat untuk memperjualbelikan tanah yang bukan hak milik penjual.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana praktek jual beli tanah PT.KAI yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara dan Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah PT.KAI di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji tentang praktek jual beli tanah PT.KAI dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah PT.KAI di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan melalui wawancara (*interview*), observasi dan diperkaya dengan data kepustakaan yaitu mempelajari, memahami buku-buku, jurnal, kitab-kitab serta tulisan cendekiawan yang berkaitan dengan objek penelitian. Populasinya adalah seluruh masyarakat yang bertempat tinggal diatas tanah PT.KAI yang berjumlah 115 orang. Sedangkan tehnik pengambilan sampel yang digunakan adalah purposive sampling dengan keseluruhan sampel sebanyak 16 orang dengan rincian 3 penjual, 4 pembeli, 3 tokoh agama dan masyarakat, 5 orang masyarakat yang bertempat tinggal disekitar tanah PT.KAI serta 1 orang pihak PT.KAI. Metode analisis data yang digunakan adalah dengan metode deduktif dan induktif.

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa praktek jual beli tanah milik PT.KAI yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara dilakukan dengan cara menawarkan tanah yang akan dijual kepada orang lain yang pada akhirnya akan ada pihak yang membeli tanah tersebut, dimana proses jual beli yang dilakukan tanpa mengikuti prosedur hukum dan juga terjadi akibat dari faktor ekonomi serta kurangnya pemahaman agama didalam masyarakat khususnya mengenai bagaimana seharusnya transaksi jual beli dilakukan dengan prinsip-prinsip mu'amalah. Berdasarkan tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tanah Negara milik PT.KAI ini hukumnya menjadi tidak sah dan haram karena tidak sesuai dengan rukun dan syarat dalam segi objek jual beli yang telah ditentukan dalam hukum Islam dan juga tidak sesuai dengan hadist Nabi yang melarang adanya jual beli yang bukan kepemilikan dari penjual secara sah.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B/b	Be
ت	Ta	T/t	Te
ث	S a	S /s	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J/j	Je
ح	H{a	H{/h{	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh/kh	Ka dan Ha
د	Dal	D/d	De
ذ	Z al	Z / z	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R/r	Er
ز	Zai	Z/z	Zet
س	Sin	S/s	Es
ش	Syin	Sy/sy	Es dan ye
ص	S{ad	s}/s}	Es (dengan titik dibawah)
ض	D{ad	D{/ d}	De (dengan titik dibawah)

ط	T{a	T{/t}	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Z{a	Z{/z}	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘Ain	‘-	Apostrof terbalik
غ	Gain	G/g	Ge
ف	Fa	F/f	Ef
ق	Qof	Q/q	Qi
ك	Kaf	K/k	Ka
ل	Lam	L/l	El
م	Mim	M/m	Em
ن	Nun	N/n	En
و	Wau	W/w	We
ه	Ha	H/h	Ha
ء	Hamzah	‘-	Apostrof
ي	Ya	Y/y	Ye

Hamzahh (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya, tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak ditengah atau diakhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

2. Vokal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
-------	------	-------------	------

أَ	<i>Fath}ah</i>	A	A
إِ	<i>Kasrah</i>	I	I
أُ	<i>D}ammah</i>	U	U

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ئِي	Fath}ah dan ya	ai	a dan i
ئُو	Fath}ah dan Wau	au	a dan u

3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
أَ.....اِ	Fathah dan alif atau ya	a>	a dan garis diatas
إِ	Kasrah dan ya	i>	i dan garis diatas
أُ	Dammah dan wau	u>	u dan garis diatas

4. *Ta marbu>ta*

Transliterasi untuk *ta marbu>ta* ada dua, yaitu: *ta marbu>ta* yang hidup atau mendapat harakat *fath}ah*, *kasrah*, dan *d}ammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbu>ta* yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbu>ta* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbu>ta* itu ditransliterasikan dengan ha [h].

contoh:

الحِكْمَةُ : al h}ikmah

5. Syaddah (*Tasydi>d*)

Syaddah atau *Tasydi>d* yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydi>d* (َ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *Syaddah*...

contoh:

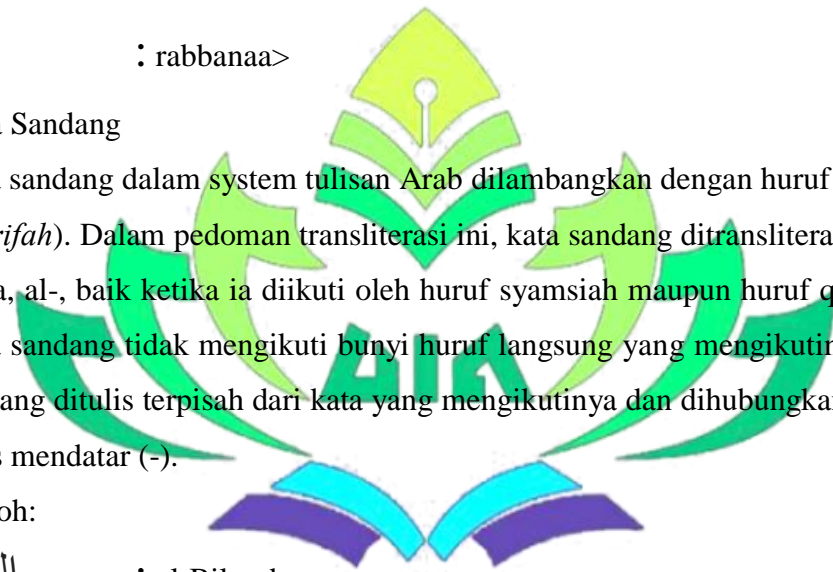
رَبَّنَا : rabbanaa>

6. Kata Sandang

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

contoh:

الْبِلَادُ : al-Bila>du





**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat : Jl.Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI
TANAH NEGARA (Studi di PT.KAI Kelurahan Gapura
Kecamatan Kotabumi Lampung Utara)**
Nama : **YULI SRI LESTARI**
NPM : **1521030159**
Fakultas : **Syari'ah**
Jurusan : **Mu'amalah**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang Munaqasyah
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Dr. H. Yusuf Baihaqi, M.A.
NIP.197403072000121002

Pembimbing II

Yufi Wiyos Rini Masykuroh, S.Ag, M.Si
NIP.197304142000032002

**Mengetahui,
Ketua Jurusan Mu'amalah**

Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag., M.H
NIP. 197208262003121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat : Jl.Letkol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PENGESAHAN

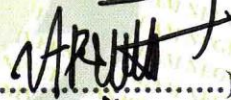
Skripsi dengan judul: **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI
TANAH NEGARA** (Studi di PT.KAI Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi
Kabupaten Lampung Utara). Disusun oleh Yuli Sri Lestari, NPM 1521030159,
Jurusan Mu'amalah, telah diujikan dalam sidang Munaqosah Fakultas Syari'ah
pada Hari/Tanggal: **Senin, 24 Juni 2019**

TIM DEWAN PENGUJI:

Ketua : Drs. H. Irwantoni, M. Hum

(.....)

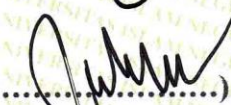
Sekretaris : Arif Fikri., S.H.I., M.Ag

(.....)

Penguji I : Relit Nur Edi., S.Ag., M.Kom.I

(.....)

Penguji II : Dr. H. Yusuf Baihaqi, Lc., M.A

(.....)

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah**

**Dr. Alamsyah S.Ag., M.Ag
NIP. 19700911997031002**



MOTTO

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ ظَلَمَ
قَيْدَ شِبْرٍ مِنَ الْأَرْضِ طُوقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ.

Artinya: “Dari Aisyah Radhiyallahu Anha, bahwa Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam bersabda: Barangsiapa menzalimi tanah orang lain walau seukuran satu jengkal, maka dia dikalungi dengan tujuh bumi”.(H.R Bukhori-Muslim)*



*Abdullah bin Abdurrahman Ali Bassam, *Syarah Hadits Pilihan Bukhori-Muslim*, diterjemahkan oleh Khatir Suhardi, Terjemahan *Taisirul-Allam Syarh Umdatul-Ahkam*, (Jakarta: Darul Falah, 2004),h. 680

PERSEMBAHAN

Sujud syukur kupersembahkan kepada-Mu Tuhan yang Maha Esa, atas takdirmu kau jadikan aku manusia yang senantiasa berfikir, berilmu, beriman dan bersabar dalam menjalani kehidupan ini. Semoga keberhasilan ini menjadi langkah awal bagiku untuk meraih cita-citaku. Maka dari itu skripsi sederhana ini ku persembahkan sebagai tanda cinta, sayang, dan hormatku tak terhingga kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Siswanto dan Ibunda Siti Ekowati yang telah membesarkan, mendidik, menuntun setiap langkahku dengan penuh kasih sayang, penuh kesabaran dan senantiasa selalu berdoa tulus ikhlas demi tercapainya cita-citaku.
2. Nenekku tersayang Sarimi yang telah memberikan dukungan kepadaku demi tercapainya keberhasilan serta cita-citaku.
3. Adikku tersayang Riki Eriyanto yang selalu memberi motivasi, semangat, dan dukungan kepadaku demi terwujudnya keberhasilanku.
4. Almamater tercinta Universitas Negeri Islam (UIN) Raden Intan Lampung yang telah mendewasakanku dalam berfikir dan bertindak.

RIWAYAT HIDUP

Penulis Mempunyai nama lengkap Yuli Sri Lestari lahir di Kotabumi Lampung Utara pada tanggal 30 Juli 1997 anak pertama dari pasangan Bapak Siswanto dan Ibu Siti Ekowati.

Menyelesaikan pendidikan dasar di Sekolah Dasar (SD) Negeri 03 Gapura, Kecamatan Kotabumi Lampung Utara lulus pada tahun 2009, kemudian melanjutkan di Madrasah Tsanawiyah (Mts) Negeri 02 Kotabumi Lampung Utara yang selesai pada tahun 2012 lalu melanjutkan di Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Negeri 01 Kotabumi Lampung Utara yang lulus pada tahun 2015.

Pada tahun 2015 melanjutkan pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi yaitu Strata Satu Prodi Muamalah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, Fakultas Syariah Jurusan Muamalah.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT karena atas karunia-Nya dan ridho-Nya, sehingga skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara” (Studi di PT.KAI Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara) dapat penulis selesaikan.

Adapun penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (SI) Jurusan Mu'amalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Ilmu Syari'ah.

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini sesuai dengan rencana, tak lupa dihaturkan terimakasih sebanyak-banyaknya. Secara rinci ucapan terimakasih itu disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mohammad Mukri, M.Ag selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba Ilmu di Universitas ini.
2. Bapak Dr. Alamsyah S.Ag., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa/I;
3. Bapak Dr. H. A. Khumedi Ja'far S.Ag., M.H. selaku ketua jurusan Mu'amalah dan Bapak Khoiruddin M.S.I sekretaris jurusan Mu'amalah;

4. Bapak Dr. H. Yusuf Baihaqi, M.A selaku pembimbing I dan Ibu Yufi Wiyos Rini Masykuroh, S.Ag., M.Si selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan dan memotivasi hingga skripsi ini terselesaikan;
5. Bapak dan Ibu Guru serta Dosenku yang telah membekali ilmu kepada penulis;
6. Kepala perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain;
7. Pj. Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara atas izin dan dukungan yang diberikan kepada penulis selama penelitian;
8. Bapak Rizwansyah selaku kepala pimpinan stasiun bagian asset Kotabumi Lampung Utara yang telah membantu dan meluangkan waktu untuk diwawancara di Stasiun.
9. Sahabat-sahabatku, Anis Faizah, Ayu Khodijah, Siti Izza Qomariya, Nur Asiah, Nikmatul Fitri, Laelatul Mukarromah, Puji Darmayanti, Dwi Oktaviani, Zeni Yusarlis S.H yang sudah memberi semangat, motivasi dan doa untuk keberhasilanku.
10. Hadi Nur Hidayat S.Pd, yang selalu memberi dukungan baik ilmu, fikiran, tenaga, maupun materi dan selalu memberikan semangat dan motivasi agar penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.

11. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Syari'ah khususnya Mu'amalah B 2015 yang telah membantu penulisan baik tenaga, pikiran maupun bantuan secara materi demi terselesaikannya penelitian ini.
12. Rekan-rekan KKN 275 Desa Sukoharjo 2 Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Pringsewu yang tidak bisa disebutkan satu per satu;
13. Almamater tercinta.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian dan tulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Hal itu disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang saya miliki. Oleh karena itu untuk kiranya dapat memberikan masukan dan saran-saran sehingga laporan penelitian ini akan lebih baik dan sempurna.

Saya berharap semoga hasil penelitian ini betapapun kecilnya kiranya dapat memberikan masukan dalam upaya praktek jual beli ditengah masyarakat agar bisa melakukan jual beli yang dianjurkan oleh Islam dan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang ekonomi masyarakat. Amiin.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb
Bandar Lampung, 2019

Penulis

Yuli Sri Lestari
NPM: 1521030159

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal guna mendapatkan gambaran secara jelas dan untuk memudahkan dalam memahami skripsi ini. Maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dalam skripsi ini yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH NEGARA (Studi di PT.KAI Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara)”**. Untuk itu penulis uraikan secara singkat mengenai judul di atas.

Hukum Islam adalah hukum-hukum Allah swt. Yang kewajibannya telah diatur secara jelas dan tegas di dalam Al-qur'an atau hukum-hukum yang ditetapkan secara langsung oleh wahyu, misalnya kewajiban sholat, zakat, puasa dan haji. Sedangkan persoalan-persoalan baru yang muncul secara terus menerus masih perlu dicari jawabannya dengan jalan ijtihad berdasarkan syariah yang disebut dengan istilah fiqh.¹

Jual beli (*Ba'i*) adalah al-tijarah yang berarti perdagangan. Secara bahasa (etimologi) adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain.² Sedangkan

¹Siti Mahmudah, *Historisitas Syari'ah: Kritik Relasi-Kuasa Khalil Abdul Karim* (Yogyakarta: LKS,2016), h.197.

²A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Lampung: Permatanet Publishing, 2016), h.103.

menurut istilah (terminologi) penulis ambil dari pendapat Prof. Dr. Wahbah Zuhaili, jual beli adalah tukar menukar sesuatu, yang terkandung di dalamnya penjual dan pembeli.³

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang tercantum dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang saat ini di sebut dengan UUPA merupakan suatu elemen yang penting bagi kehidupan masyarakat karena didalam tanah banyak terkandung manfaat seperti sumber mata air yang dibutuhkan oleh manusia.⁴

PT.KAI (Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia), menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 13 Tahun 1992 Tentang Perkeretaapian, pasal 1 ayat 2 kereta api adalah kendaraan dengan tenaga gerak, baik berjalan sendiri maupun dirangkaikan dengan kendaraan lainnya, yang akan ataupun sedang bergerak di jalan rel.⁵

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan penulis memilih judul skripsi ini untuk di teliti adalah sebagai berikut:

1. Alasan objektif adalah suatu sikap yang lebih pasti, bisa di yakini keabsahannya tapi bisa juga melibatkan asumsi dan perkiraan yang didukung dengan data dan fakta. Maka judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam

³Mardani, *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.83.

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan ke-12, Jilid 1*,(Jakarta: Djambatan,2008), h.18.

⁵ Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 Tentang Perkeretaapian, pasal 1 ayat (2)

Terhadap Jual Beli Tanah Negara” merupakan sesuatu yang berkaitan erat dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat. Maka dari itu jika jual beli ini dapat merugikan salah satu pihak yang melakukan transaksi, penelitian ini dianggap perlu untuk dianalisis dari sudut pandang hukum Islam.

2. Alasan subjektif, agar penulis mendapatkan gelar sarjana di fakultas syariah, dimana penelitian ini merupakan permasalahan yang berkaitan dengan jurusan Muamalah fakultas syari’ah UIN Raden Intan Lampung, tempat penulis menimba ilmu dan memperbanyak pengetahuan, ditinjau dari aspek bahasan judul skripsi ini sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari di bidang Muamalah fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung.

C. Latar Belakang Masalah

Jual beli (*al-ba’i*) mempunyai kata lain yaitu *Asy-syira’*, *al-mubādalah*, dan *at-tijārah*. Secara *etimologis*, jual beli diartikan sebagai suatu pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain).⁶ Dalam Q.S Fathir : 29 dinyatakan:

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورَ ﴿٢٩﴾

Artinya : “Mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi” (29),⁷

Sedangkan menurut terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikannya, salah satunya adalah: Menurut ulama Hanafiah, jual beli

⁶Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h.73.

⁷Q,S Fathir (35): 29.

adalah “ pertukaran harta (benda) dengan harta (yang lain) berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan)”⁸. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli, dengan demikian perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dan satu peristiwa yaitu satu pihak membeli dan pihak lain menjual.⁹ Jual beli merupakan suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (pasal 1457 KUHperdata)¹⁰.

Inti dari jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai nilai sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan barang dan pihak yang lain menerima barang sesuai dengan ketentuan atau perjanjian yang telah dibenarkan syara' dan telah disepakati.

Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli adalah salah satu ikatan atau transaksi dalam bermualah yang di perbolehkan. Hal ini berdasarkan kepada dalil Al-quran berikut:

Q.S Al-Baqarah (2): 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”(275)¹¹

⁸Rachmar Syafe'i, *Op.cit.*, h.74.

⁹Suhrawardi k.Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h.139.

¹⁰R. subekti.Tjitrosudibio. *KUHPerdata*, (Bandung: Balai Pustaka, 2012), h.366.

¹¹Q.S Al-Baqarah (2): 275.

Selain daripada dalil Al-qur'an di atas dasar hukum jual beli adalah hadits dan ijma'. Ijma' para ulama sepakat tentang diperbolehkannya jual beli dalam masyarakat.

Sementara itu, rukun dan syarat-syarat dalam jual beli sebagai berikut:

1. Adanya penjual dan pembeli (subjek akad)

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi beberapa syarat yaitu berakal, dengan kehendak sendiri (tanpa paksaan), keduanya sudah baligh. Subjek dalam jual beli ini adalah pihak warga, dimana warga tersebut dianggap sudah melakukan perbuatan hukum dan telah mampu membedakan hal-hal yang baik dan buruk.

2. Objek akad

Objek akad harus memenuhi beberapa syarat yaitu:

- a. Bersih barangnya, barang yang diperjual belikan bukanlah barang najis atau benda yang tergolong barang yang haram
- b. Dapat dimanfaatkan, seperti dapat dikonsumsi atau dapat dimanfaatkan untuk hal lain
- c. Dapat diserahkan, hal ini berarti bahwa pihak penjual dapat menyerahkan barang yang akan di jual, sama halnya dengan barang tersebut nyata adanya dan bukan ghoror atau tidak jelas bentuknya.
- d. Milik orang yang melakukan akad atau milik sah si penjual, barang atau benda yang bukan milik sah di penjual atau mendapat izin dari pemilik barang tersebut.

- e. Barang jelas bentuknya, objek jual beli harus jelas wujudnya ada sewaktu dilakukan akad antara kedua belah pihak, sedangkan barang yang belum jelas bentuknya itu dilarang karena dikhawatirkan akan adanya kerusakan dan cacat pada barang yang diperjualbelikan
3. Adanya lafaz ijab qabul antara penjual dan pembeli.¹²

Praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Kotabumi objek jual beli tersebut atau tanah yang diperjualbelikan bukan milik sah sipenjual melainkan milik pihak PT.KAI. Hal ini banyak dilakukan oleh masyarakat di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi yang menjual tanah milik PT. KAI tanpa adanya persetujuan pihak PT.KAI dan juga tanpa adanya akta tanah yang resmi, mereka berdalih bahwa mereka berhak atas tanah yang sudah mereka tempati walaupun pihak PT.KAI sudah meminta uang sewa atas tanah yang mereka tempati, namun para warga yang mendiami tanah tidak mau membayar dengan alasan bahwa mereka sudah lama tinggal diatas tanah tersebut dan tidak perlu membayar uang sewa kepada siapapun.

Praktik jual beli ini sudah sering terjadi di wilayah Kotabumi, khususnya pada daerah warga yang bertempat tinggal radius 75 m sisi kanan dan kiri dari rel kereta api. Warga berdalih melakukan jual beli ini adalah karena mereka beranggapan sudah menguasai tanah tersebut dan sudah menempati tanah tersebut sejak lama. Penguasaan dan menguasai

¹²A. Khumedi Ja'far, *Op.cit.*, h.104.

dapat diartikan secara fisik dan yuridis, penguasaan yuridis dilandasi dengan hak, yang dilindungi oleh hukum dan memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di haki¹³. Dalam hal ini yang menguasai secara fisik adalah masyarakat dan yang memberi kewenangan adalah pihak PT.KAI, dan penguasa tanah berdasarkan hak yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepada si penguasa tanah. Jadi, dalam hal ini warga hanyalah pemegang secara fisik bukan sebagai pemilik. Warga boleh memanfaatkan tanah milik PT.KAI dan juga wajib untuk merawat tanah tersebut. Namun permasalahannya adalah warga mengambil kesempatan dari kewenangan yang diberikan atas tanah tersebut dan mengambil keuntungan secara pribadi yang hal ini pula bertentangan dengan tujuan dari jual beli dalam fiqh mu'amalah.

Berdasarkan fenomena yang terjadi dalam masyarakat mengenai jual beli tanah Negara milik PT.KAI terdapat kesenjangan antara praktik dilapangan dengan teori jual beli yang terdapat pada literatur-literatur yang penulis pelajari. Dalam ilmu fiqh, jual beli barang yang bukan kepemilikan sah sipenjual dapat dikatakan fasid atau rusak dimana jual beli yang mereka lakukan adalah untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka.

¹³Boedi Harsono, *Op.cit.*, h.23.

Praktik jual beli tanah Negara di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara tersebut dapat dideskripsikan sebagai berikut: Pihak penjual menjual tanah yang dikatakan miliknya kepada pihak pembeli yang sedang membutuhkan tanah dengan cepat, penjual menawarkan tanah PT.KAI yang akan dijual dengan harga yang cukup murah sehingga membuat si pembeli tergiur untuk membeli.

Akibatnya akan ada pihak yang akan dirugikan dan menimbulkan penyesalan dikemudian hari, sehingga akan mengurangi manfaat dari jual beli tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, menurut penulis masalah ini layak untuk diteliti lebih lanjut dengan pembahasan yang lebih jelas mengenai pelaksanaan jual beli tanah milik PT.KAI yang dilakukan oleh warga setempat.

Penelitian ini berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara (studi di PT.KAI Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara)”

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang diatas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas nanti. Adapun yang menjadi permasalahan pokok yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah Negara milik PT.KAI di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara?

2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah Negara milik PT.KAI di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas, terdapat beberapa tujuan dan kegunaan dalam penulisan skripsi ini diantaranya:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktek jual beli tanah Negara di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah Negara di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara

F. Metode Penelitian

Metode adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian adalah penyelidikan dari suatu bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta atau prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati serta sistematis.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, dengan pendekatan induktif. Alasannya metode kualitatif dengan pendekatan induktif lebih relevan dalam mengolah data. Untuk menghasilkan gambaran yang baik dibutuhkan serangkaian langkah yang sistematis dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Jenis dan sifat penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan. Adapun lokasi penelitian ini adalah jual beli tanah di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, gejala, fakta, keadaan seseorang atau kelompok tertentu secara sistematis dan akurat. Dalam kaitannya dalam penelitian ini menggambarkan tentang pelaksanaan sistem jual beli tanah Negara di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara.

2. Jenis dan Sumber data

a. Data Primer

Merupakan data yang diperoleh dari wawancara secara langsung dengan masyarakat sekitar tentang jual beli tanah Negara yang dilakukan oleh warga yang bertempat didaerah bantaran rel kereta api tersebut. Wawancara pula dilakukan terhadap penjual, pembeli serta masyarakat setempat mengenai adanya transaksi jual beli tanah Negara tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapatkan dari sumber secara tidak langsung yaitu buku-buku kepustakaan dan catatan-catatan atau dokumen-dokumen tentang segala sesuatu yang terkait dengan pembahasan ini. Data sekunder merupakan data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi diluar dari peneliti sendiri, walaupun yang dikumpulkan itu sesungguhnya adalah data yang asli.¹⁴

3. Populasi

Populasi adalah keseluruhan objek penelitian atau keseluruhan unit atau manusia, dapat juga berbentuk gejala atau peristiwa yang mempunyai ciri-ciri yang sama. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat kelurahan Gapura serta pihak PT.KAI. Sedangkan populasi dalam penelitian ini adalah sebanyak 115 orang yang bertempat tinggal diatas tanah milik PT.KAI.

4. Sample

Sample adalah sebagian anggota populasi yang memberikan keterangan data yang diperlukan dalam penelitian. Teknik pengambilan sample yang penulis gunakan adalah *purposive sampling* yaitu sampel yang anggotanya dipilih secara sengaja atas dasar pengetahuan dan keyakinan peneliti.¹⁵

¹⁴Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h.58.

¹⁵Toha Anggoro,dkk, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Univversitas Terbuka, 2008), h. 4.10

Adapun sample dalam penelitian ini adalah sebanyak 16 orang terdiri dari 3 penjual, 4 pembeli 1 orang pihak PT.KAI, 3 orang tokoh masyarakat dan agama, serta 5 orang masyarakat yang bertempat tinggal disekitar tanah PT.KAI.

5. Pengumpulan Data

Karena penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), maka pengumpulan data yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah usaha untuk mendapatkan data secara langsung dengan cara melihat, mendengar, mengamati dan merasakan hal-hal yang berkaitan dengan objek jual beli tanah Negara yang dilakukan antar warga di Kelurahan Gapura untuk kemudian dijadikan sebuah data berdasarkan gagasan pengetahuan yang sudah diketahui sebelumnya untuk mendapatkan informasi.¹⁶

b. Wawancara (interview)

Wawancara adalah suatu kegiatan pertemuan dari dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik. Wawancara digunakan sebagai tehnik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi

¹⁶Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Grup, 2009), h.252.

juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.¹⁷ Teknik wawancara ini digunakan untuk mendapat data tentang sistem jual beli tanah Negara di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pelengkap daripada metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif, dikumentasi dapat berbentuk tulisan, gambar, catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah atau karya-karya monumental dari seseorang.

6. Metode Pengolahan Data

Setelah data dari lapangan terkumpul, maka peneliti menggunakan teknik pengolahan data dengan tahapan sebagai berikut:

- a. Editing, yaitu penelitian kembali data yang telah dikumpulkan dengan menilai apakah data yang telah dikumpulkan tersebut cukup baik atau relevan untuk diproses atau diolah lebih lanjut.¹⁸
- b. Organizing, menyusun secara sistematis data mengenai jual beli tanah Negara yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara.

¹⁷Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2010), h.194.

¹⁸Moh. Pabundu Tika, *Op.cit.*, h.75.

- c. *Analizing*, penelitian yang dilakukan secara sistematis terhadap catatan-catatan atau dokumen sebagai sumber data mengenai jual beli tanah Negara.

7. Metode Analisa Data

Adapun metode analisis data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan menggunakan pola pikir deduktif dan induktif.

- a. *Deduktif*, yaitu menguraikan masalah-masalah yang umum sehingga menjadi khusus, atau menguraikan nash yang masih bersifat umum dan menafsirkan masalah yang dijumpai. Sehingga untuk memperoleh gambaran umum tentang praktek jual beli tanah Negara milik PT.KAI, dan dari gambaran umum tersebut maka akan ditarik sebuah kesimpulan yang bersifat khusus.
- b. *Induktif*, pola pikir induktif adalah dengan cara menarik kesimpulan yang berawal dari khusus lalu kepada yang umum atau menemukan ciri-ciri yang ada pada masalah sehingga dapat dikelompokkan kedalam suatu nash. Metode ini dapat digunakan dalam mengolah hasil penelitian lapangan yang berawal dari pendapat seseorang kemudian dijadikan sebuah pengetahuan yang bersifat umum. Kemudian penulis akan membandingkan antara teori dengan fakta yang ada di lapangan lalu akan ditarik sebuah kesimpulan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli Dalam Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut bahasa yaitu *mutlaq al-muba>dalah* yang berarti tukar menukar secara mutlak. Atau dengan ungkapan lain *muqo>balah syai'* *bi syai'* yang berarti tukar menukar sesuatu dengan sesuatu.¹⁹ Hal ini sebagaimana firman Allah dalam Q.S Fathir (35):29, sebagai berikut:

يَرْجُونَ تِجْرَةً لَّنْ تَبُورَ ﴿٢٩﴾

Artinya: “Mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi”(29).²⁰

Menurut Imam Nawawi mengatakan, jual beli adalah:

مُقَا بَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ تَمْلِيكًا

Artinya: “Pertukaran harta dengan harta (yang lain) untuk kepemilikan”.²¹

Jual beli secara syariat adalah tukar menukar suatu harta dengan harta walaupun dalam tanggungan atau tukar menukar harta dengan jasa yang mubah dengan transaksi selamanya (bukan temporal) atau bukan riba dan pinjaman.²²

¹⁹Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 63

²⁰Q.S Fathir (35): 29

²¹A. Khumedi Ja'far, *Op. Cit.*, h. 104

²²Syaikh Shalih bin Abdul Aziz Alu asy-Syaikh, *FIqh muyyasar*, (Jakarta: Darul Haq, 2016),

Jual beli terdiri dari dua kata, yaitu jual dan beli. Kata jual dan beli memiliki arti yang berbeda. Kata jual menunjukkan bahwa adanya perbuatan menjual sedangkan beli adalah perbuatan membeli.²³ Dengan demikian kata jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.

Ada beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fikih. Dikalangan ulama mazhab Hanafi terdapat dua definisi, Pertama “saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu”. Kedua, “tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”. Definisi lain diungkapkan oleh mazhab Maliki, Syafi’I, dan Hambali, menurut mereka jual beli adalah saling tukar menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Alasan dengan milik dan kepemilikan adalah karena ada juga tukar menukar harta tersebut sifatnya bukan kepemilikan tapi sewa-menyewa (*ija>rah*).²⁴

Imam An-Nawawi menjelaskan bahwa umat Islam sepakat bahwa transaksi yang sah terjadi setelah adanya proses pemilihan barang oleh pembeli. Dalam kitab *al-Wasi>th*, Imam Al-Ghazali menyatakan bahwa umat Islam sepakat bahwa yang menyebabkan transaksi menyebabkan terjadinya perpindahan kepemilikan. Dalam kitab *al-Umm*, Imam Syafi’I

²³Rachmat Syafe’i, *Op. Cit.*, h. 73

²⁴Sirojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve,2006), h.

menjelaskan “Hukum dasar setiap transaksi jual beli adalah *muba>h* (diperbolehkan) apabila terjadi kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual”.²⁵ Menurut Sayyid Sabiq jual beli adalah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.²⁶

Ba’i menurut syariat adalah pemindahan hak milik kepada orang lain dengan imbalan harga. Sedangkan Syira’ (pembelian) adalah penerimaan barang yang dijual (dengan menyerahkan harganya kepada si penjual).²⁷

Menurut Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian menyerahkan hak milik atau suatu barang dengan menerima harga yang telah disetujui berupa uang, atau suatu perjanjian timbal balik dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²⁸

Pada masyarakat primitif, pelaksanaan jual beli dilangsungkan dengan cara saling menukarkan harta dengan harta, tidak dengan uang seperti yang terjadi pada saat ini. Masyarakat primitif belum mengenal adanya alat tukar

²⁵Ahmad Nahrawi Abdus Salam al-Indunisi, *Ensiklopedia Imam Syafi’I*, (Jakarta: PT. Mizan Publika, 2008), h. 558

²⁶Idri, *Hadis Ekonomi dalam persepektif Hadis Nabi*, (Jakarta:Prenadamedia Group, 2015), h. 156

²⁷Nendang Burhanudin, *Tafsir Al-Burhan edisi Al-Ahkam*, (Kalimantan: CV. Media Fitrah Rabbani, 2010), h. 121

²⁸Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT. Asdi Mahastya, 2007), h. 226

menukar yang berbentuk uang atau dapat dikatakan jual beli yang terjadi dinamakan *Barter* atau tukar menukar barang dengan barang yang lainnya.

Menurut pemaparan diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli adalah transaksi tukar menukar barang dengan uang atau barang dengan barang atas dasar suka sama suka menurut cara yang sudah ditentukan oleh syari'at, baik dengan *ijab qabul* yang jelas atau dengan cara saling memberikan barang atau uang tanpa mengucapkan ijab dan qabul.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berdasarkan dalil-dalil yang terdapat didalam Al-Qur'an dan Sunnah perkataan, serta Sunnah perbuatan dan ketetapan Rasulullah. Adapun dasar hukum disyari'atkannya jual beli dalam Islam yaitu:

a. Al-Qur'an

Dalam kajian ushul fiqh Al-Qur'an berarti *kalam* (perkataan) Allah yang diturunkan-Nya dengan perantaraan malaikat jibril kepada nabi Muhammad SAW. dengan bahasa arab serta dianggap beribadah membacanya.²⁹

Dalam Islam, melakukan jual beli itu diperbolehkan berdasarkan pada Q.S Al-Baqarah (2):275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

²⁹Satria Effendi, *ushul fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2009), h. 79

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”(275)³⁰

Riba adalah sebuah kegiatan yang mengambil kelebihan diatas modal dari yang butuh dengan mengeksploitasi. Orang-orang yang memakan riba, baik yang meminjam maupun memberi ataupun mengambil tidak dapat berdiri dan melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang dipengaruhi oleh setan sehingga ia tak tau arah disebabkan oleh sentuhan atau godaannya setan.³¹ Karena itu Allah melarang adanya praktik riba.

Q.S An-Nisa (4): 29



يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”(29).³²

Ayat ini menjelaskan bahwa keharusan mengindahkan peraturan yang ditetapkan dan tidak melakukan pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan agama yang sudah disepakati. Ayat ini juga menjelaskan bahwa dalam jual

³⁰Q.S Al-Baqarah (2): 275.

³¹M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah, Vol.I* (Jakarta: Lentera Hati, 2002), h. 588

³²Q.S An-Nisa (4): 29.

beli harus ada kerelaan antara kedua pihak dalam bertransaksi. Yang walaupun sebenarnya kerelaan itu tersembunyi dalam hati namun tandanya dapat terlihat seperti tata cara *jab qabu* dan lain sebagainya yang menampakkan adanya kerelaan antara penjual dan pembeli.³³

Q.S al-Baqarah (2): 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”.(198)³⁴

b. Sunnah

Kata Sunnah secara bahasa adalah perilaku seseorang tertentu, perilaku baik ataupun perilaku buruk. Sedangkan secara istilah menurut Muhammad ‘Ajjal al-khatib (Guru besar hadist Universitas Damaskus), berarti: segala perbuatan Rasulullah yang berhubungan dengan hukum, baik berupa ucapan (*sunnah qauliyyah*), perbuatan (*sunnah fi’liyyah*), atau pengakuan (*sunnah taqri’iyah*).³⁵

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ أَيُّ
الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ:

عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ، (رواه احمد)

³³M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-misbah*, Vol. 2 (Jakarta: Lentera Hati, 2002), h. 499

³⁴Q.S Al-Baqarah (2): 198

³⁵Abd. Rahman Dahlan, *ushul fiqh*, (Jakarta:Amzah, 2014), h. 131

Dalam sabda Rasulullah SAW, diantaranya adalah hadis dari Rifa'ah bin Rafi' al-Bazzar dan al-Hakim yang menyatakan bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda ketika ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan atau profesi apa yang paling baik, Beliau menjawab "usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati"(HR. Ahmad)³⁶

Ibnu Umar r.a meriwayatkan, Rasulullah saw, bersabda: "Ketika dua orang melakukan transaksi jual beli, maka keduanya memiliki hak *khiyar* selama belum berpisah, dimana sebelumnya mereka berkumpul". Dalam riwayat Al-Hakim bin Hizam r.a. Rasulullah saw bersabda: "penjual dan pembeli memiliki hak *khiyar* (hak memilih) selama mereka belum berpisah".³⁷

Manusia merupakan makhluk sosial yang senantiasa membutuhkan orang lain, namun seseorang tidak akan menyerahkan barang yang dimilikinya untuk kebutuhan orang lain tanpa adanya imbalan atau gantinya. Oleh sebab itu, jual beli diperbolehkan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia dan meminimalisir kesulitan dalam kehidupan manusia.

c. Ijma'

Ijma' merupakan sumber hukum ketiga dalam ajaran Islam setelah al-Qur'an dan Sunnah. Para ulama telah sepakat bahwa jual beli telah diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu untuk

³⁶Abu> Abdillah Ahmad bin Muhammad bin Hanbal, *Musnad al-Ima>m Ahmad bin Hanbal*, Juz. 28, No. 17265 (Beirut: Al-Risa>lah, 2001), h. 502

³⁷Nendang Burhanudin, *Op.Cit.*,h. 122

memenuhi kebutuhan dirinya tanpa bantuan dari orang lain. Para ahli ushul fiqh merumuskan kaidah fiqh yang berbunyi:

الأصل في المعاملة الإباحة حتى يدل الدليل على تحريمها

Artinya: “*Hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang mengharamkannya*”.³⁸

Kaidah ini dapat dijadikan dasar atau *hujjah* dalam menetapkan hukum berbagai permasalahan yang berkenaan dengan masalah-masalah syari’ah. Dari kaidah hukum tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli hukumnya adalah boleh atau mubah, artinya jual beli ini diperbolehkan selama memenuhi ketentuan rukun dan syarat serta tidak ada dalil yang melarangnya. Namun hukumnya juga bisa berubah menjadi wajib, makruh bahkan haram pada situasi tertentu.

3. Rukun dan Syarat Jual beli

Islam telah menetapkan rukun dan syarat jual beli, agar suatu proses jual beli dapat dikatakan sah menurut hukum Islam, yang apabila telah terpenuhinya rukun dan syarat jual beli yang sudah ditetapkan oleh hukum Islam tersebut maka proses jual beli yang dilakukan antara penjual dan pembeli dapat dikatakan sah secara hukum Islam, dimana secara bahasa, Syarat adalah suatu ketentuan, peraturan ataupun petunjuk yang harus

³⁸Beni Ahmad Saebani. *Ilmu Ushul Fiqh*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), h.59

diindahkan dan dilakukan. Sedangkan rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan yang sedang dilakukan.

Ada tiga macam rukun jual beli: orang yang melakukan akad (*'a>qid*) yang mencakup penjual dan pembeli, barang yang menjadi objek akad (*ma'qu>d 'alaih*) yaitu barang atau jasa yang dijual, *s/ighat* yaitu *i>jab qabu>l*. Ijab adalah kata-kata yang terucap dari penjual seperti “*Aku menjual*”. Sedangkan qabul adalah ucapan dari pihak pembeli seperti “*Aku membeli*”.³⁹

Rukun jual beli di kalangan Hanafiyah adalah *i>jab* dan *qabu>l*, yang ditunjukkan oleh saling tukar menukarnya barang atau saling memberi (*mu'a>thah*). Sedangkan dikalangan jumbuhur ada 4 macam, yaitu *ba>'i waal-musytari>* (penjual dan pembeli), *S/aman wa mabi>'* (harga dan barang), *s/ighat* (ijab dan qabul).⁴⁰

Didalam pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu: *Pertama*, adanya kesepakatan secara sukarela antara kedua belah pihak yang melakukan akad perjanjian. *Kedua*, kecakapan atau kedewasaan para pihak yang melakukan akad perjanjian. *Ketiga*, harus mengenai pokok atau adanya

³⁹*Ibid.*,

⁴⁰Rozalinda, *Op.Cit.*, h. 65.

objek tertentu atau dengan kata lain objeknya harus jelas. *Keempat*, dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.⁴¹

Adapun syarat sahnya jual beli yaitu:

a. Subjek jual beli, yaitu penjual dan pembeli harus memenuhi beberapa

syarat, diantaranya adalah:

b) Berakal, yaitu dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya.

c) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan), maksudnya adalah bahwa seseorang dalam melakukan transaksi jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan kepada pihak lain, sehingga pihak lain pun melakukan transaksi jual beli tersebut karena adanya paksaan.

d) Keduanya tidak mubazir, maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan diri dalam transaksi jual beli bukanlah orang-orang yang boros, sebab orang-orang yang boros menurut hukum dapat dikatakan sebagai orang yang tidak cakap bertindak, artinya ia tidak dapat melakukan sendiri suatu perbuatan hukum. Hal ini berdasarkan kepada Q.S An-Nisa (4):5

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَمًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا
وَأَكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا ﴿٥﴾

⁴¹Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 90

Artinya: “Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum Sempurna akal nya harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan Pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik”.(5)⁴²

- e) Baligh, menurut hukum Islam dikatakan baligh apabila telah berusia 15 tahun bagi anak laki-laki dan telah datang bulan (haidh) bagi anak perempuan.
- b. Objek jual beli, yaitu barang atau benda yang menjadi sebab terjadinya transaksi jual beli, yang harus memenuhi beberapa syarat yaitu:
 - a) Suci atau bersih barangnya, barang yang diperjual belikan bukanlah barang atau benda yang digolongkan sebagai barang atau benda najis dan diharamkan.
 - b) Barang yang diperjualbelikan dapat dimanfaatkan, maksudnya adalah kemanfaatan barang tersebut dengan ketentuan hukum Islam (syariat Islam) atau pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan agama Islam yang berlaku.⁴³
 - c) Barang yang diperjualbelikan adalah milik orang yang melakukan akad, yaitu orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang yang dijual atau sudah mendapatkan izin dari pemilik barang untuk menjual barang tersebut.

⁴²Q.S. An-Nisa (4): 5.

⁴³Mu'ammal Hamidy, Imron, Umar Fanany, *Himpunan Hadits-Hadits Hukum “Terjemahan Nailul Authar”*, Jilid 4, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1993), h. 1702

- d) Barang yang diperjualbelikan dapat diserahkan, artinya adalah barang tersebut nyata adanya dan dapat diserahkan terimakan oleh penjual kepada pembeli.⁴⁴
- e) Barang yang diperjual belikan dapat diketahui, yang berarti bahwa barang atau benda yang akan diperjual belikan dapat diketahui banyaknya, beratnya, kualitasnya dan ukuran lainnya.
- f) Barang yang diperjual belikan tidak boleh dikembalikan, artinya bahwa barang atau benda diperjualbelikan tidak boleh dikaitkan atau digantungkan kepada hal yang lain.⁴⁵
- c. Lafaz (*ijab qabul*), yaitu suatu ucapan pernyataan atau perkataan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sebagai gambaran kehendaknya dalam transaksi jual beli. Ada beberapa syarat ijab dan qabul, diantaranya sebagai berikut:
- a) Tidak ada yang memisahkan antara penjual dan pembeli, maksudnya jangan lah pembeli diam saja setelah penjual menyatakan akadnya begitupun sebaliknya.
- b) Jangan di selangi dengan kata-kata lain antara ijab dan qabul.
- c) Harus ada kesesuaian antara ijab dan qabul.
- d) Ijab dan qabul harus jelas.
- e) Ijab dan qabul dapat diterima oleh kedua belah pihak yang berakad.

⁴⁴Eka Nur'aini Rachmawati, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih", Jurnal Al-'adalah, Vol.XII, No.4, Desember 2015, h. 787

⁴⁵Mardani, *Fiqh ekonomi syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), h. 104

Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun aqad dalam ijab qabul terdiri atas 4 macam, yaitu: *Pertama*, pernyataan untuk mengikat diri (pernyataan aqad), *Kedua*, pihak-pihak yang berakad, *Ketiga*, obyek akad, *Kempat*, tujuan akad.⁴⁶

d. Macam-macam Jual Beli

Didalam Islam jual beli dapat terbagi menjadi beberapa macam, diantaranya yaitu:

a. Jual Beli yang shahih

Jual beli shahih yaitu apabila jual beli itu disyariatkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan dan tidak terkait dengan hak khair lagi. Jual beli semacam ini dikatakan jual beli yang shahih. misalnya seseorang yang membeli buku dan buku itu sudah diperiksa oleh pembeli dan penjual juga tidak ada kecacatan didalam buku tersebut, harga buku tersebut juga telah diserahkan serta tidak ada lagi khair dalam jual beli ini. Maka jual beli ini dapat dikatakan shahih dan mengikat kedua belah pihak.⁴⁷

b. Jual beli yang batil

⁴⁶Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 96

⁴⁷Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 202

Jual beli batil maksudnya adalah apabila pada jual beli itu salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi.⁴⁸ Jenis jual beli batil antara lain sebagai berikut:

- 1) Jual beli sesuatu yang tidak ada, Ulama sepakat bahwa jual beli semacam ini dikatakan tidak sah atau batil. misalnya memperjual belikan anak sapi yang belum lahir.
- 2) Menjual barang yang tidak bisa diserahkan kepada pembeli.
- 3) Jual beli yang mengandung unsur penipuan, yang pada lahirnya baik tetapi ternyata dibalik itu terdapat unsur penipuan
- 4) Jual beli benda-benda najis, seperti babi, khamar, bangkai dan darah, karena semua itu dalam pandangan Islam adalah najis dan tidak mengandung makna harta.
- 5) Memperjual belikan air sungai, danau, laut dan segala macam air yang tidak boleh dimiliki oleh seseorang.⁴⁹

c. Jual Beli yang *fa>sid* (rusak)

Ulama mazhab Hanafi membedakan antara jual beli *fa>sid* dan batil. Apabila kerusakan itu ada pada barang yang diperjual belikan maka hukumnya batil, namun apabila kerusakan itu ada pada harga maka hukumnya *fa>sid*.

e. **Jual Beli Yang Dilarang Dalam Islam**

⁴⁸Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani, 2005), h. 387

⁴⁹*Ibid.*, h, 388

Walaupun hukum asal jual beli adalah mubah (kebolehan), namun dalam Islam ada beberapa jual beli yang dilarang, beberapa diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Jual beli yang dilarang karena ahliyah atau ahli akad (penjual dan pembeli), antara lain :

- 1) Jual beli orang gila, maksudnya adalah bahwa jual beli dilakukan oleh orang yang gila itu tidak sah, begitu pula jual beli orang yang sedang mabuk, karena ia dipandang tidak berakal.
- 2) Jual beli anak kecil, jual beli yang dilakukan oleh anak yang belum *mumayyiz* dipandang tidak sah, kecuali dalam perkara-perkara yang ringan.
- 3) Jual beli orang buta, jumhur ulama sepakat bahwa jual beli yang dilakukan orang buta tanpa keterangan sifatnya tidak sah, karena orang buta dianggap tidak mampu untuk membedakan mana barang yang bagus dan mana barang yang jelek.⁵⁰
- 4) Jual beli *fudhu>l*, yaitu jual beli milik orang lain tanpa seizin pemiliknya. Menurut para ulama jual beli ini tidak sah karena dianggap sebagai pencurian.⁵¹ Barang yang dijual tersebut harus milik penjual saat terjadi akad jual beli, kalau bukan miliknya maka tidak boleh dijual begitu pula menjual air laut yang masih dilaut, pohon

⁵⁰A.Khamedi Ja'far, *Op.Cit.*, h, 111

⁵¹Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT.Gramedia, 2010), h,

yang masih dihutan karena air laut maupun pohon dihutan bukanlah milik personil manusia melainkan Allah ta'ala.⁵²

- 5) Jual beli orang yang terhalang (sakit, bodoh dan pemboros), maksudnya adalah bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang-orang yang terhalang dipandang tidak sah, sebab dianggap tidak punya kecakapan dan ucapannya dianggap tidak dapat dipercaya.
- 6) Jual beli *malja>*, yaitu jual beli yang dilakukan oleh orang yang sedang dalam bahaya.⁵³

b. Jual beli yang dilarang karena objek jual beli:

- 1) Jual beli *Gharar*, yaitu jual beli yang mengandung kesamaran. Hal ini sebagaimana sabda Nabi :

لَا تَشْتَرُوا السَّمَكَ فِي الْمَاءِ فَإِنَّهُ غَرَرٌ

Artinya: "Janganlah kamu membeli ikan di dalam air, karena jual beli seperti ini termasuk *gharar* (menipu)". (H.R Ahmad).⁵⁴


- 2) Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, contohnya adalah seperti menjual burung yang ada di udara dan ikan yang masih dalam air.⁵⁵

⁵²Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Ensiklopedi Fiqih Umar bin Khattab ra*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999), h. 40

⁵³A.Khamedi Ja'far, *Op.Cit.*, h , 111

⁵⁴Syaikh Abu Bakar Jabir Al- Jazairy, *Minhajul Muslim Pedoman Hidup Seorang Muslim*, (Jakarta: Ummul Qura, 2016), h. 695

⁵⁵Syamsul Hilal, "Urgensi *Qawa'id al-Fiqhiyyah* dalam pengembangan ekonomi Islam", *Jurnal Al-'adalah*, Vol.X, No. 1, Januari 2011, h. 04

- 3) Jual beli *Majhu>l*, yaitu jual beli yang tidak jelas misalnya jual beli singkong yang masih didalam tanah, buah-buahan yang masih berbentuk bunga. Jual beli ini menurut para ulama dianggap tidak sah karena akan menimbulkan perselisihan diantara manusia.⁵⁶
- 4) Jual beli sperma binatang, jual beli sperma hewan seperti ingin mengawinkan sapi jantan dan sapi betina agar mendapatkan keturunan yang baik hukumnya adalah haram.
- 5) Jual beli barang yang dihukumkan najis oleh agama (Al-Qur'an), maksudnya adalah jual beli barang-barang yang sudah jelas ketentuannya haram oleh agama seperti arak, babi,berhala dan lain-lain. hal ini sebagaimana sabda Nabi SAW sebagai berikut:
- 
إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ
- Artinya:“Dari Jabir RA, Rasulullah SAW bersabda: Sesungguhnya Allah dan Rasul-NYA telah mengharamkan jual beli arak, bangkai, babi dan berhala” (H.R Bukhori Muslim)⁵⁷
- 6) Jual beli *Muza>banah*, yaitu jual beli buah yang basah dengan buah yang kering, misalnya jual beli padi kering dengan bayaran padi yang basah sedangkan ukurannya sama hingga akan merugikan pemilik padi

⁵⁶*Ibid.*, h. 708

⁵⁷Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram Himpunan hadits dan hukum dalam fiqh islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2015), h. 412

kering. Jual beli semacam ini dilarang dalam Islam sebagaimana sabda Nabi:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، أَنَّهُ قَالَ: «نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْمُحَاقَلَةِ، وَالْمَخَاضِرَةِ، وَالْمَلَامَسَةِ، وَالْمُنَابَذَةِ، وَالْمُرَابِنَةِ

Artinya: “Dari Anas Ibn RA, beliau bersabda: Rasulullah SAW melarang jual beli muha>qalah, mukha>dharah, mula>massah, muna>bazah, dan muza>banah”.(H.R Bukhori)⁵⁸

- 7) Jual beli *Muha>qalah*, adalah jual beli tanaman yang masih diladang atau dikedondong atau disawah. jual beli ini dilarang karena ada unsur riba di dalamnya (untung-untungan).⁵⁹
- 8) Jual beli *Mukha>dharah*, yaitu jual beli buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen, misalnya buah durian yang belum tua dan masih diatas pohon. Jual beli ini dilarang karena masih samar (belum jelas), dengan kata lain buah tersebut bisa jatuh atau rontok dan merugikan pembeli ataupun juga bisa lebat dan merugikan penjual.⁶⁰
- 9) Jual beli *Mula>masah*, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh atau pada pedagang saat ini menggunakan kata-kata “*menyentuh berarti membeli*”. Jual beli ini dilarang karena mengandung unsur penipuan.

⁵⁸ Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Juz III, No. 2207 (Damaskus: Dar Ibn Katsir, 2002), h. 78

⁵⁹ Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Op.Cit.*, h. 412

⁶⁰ *Ibid.*,

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قَالَ: " يُنْهَى عَنْ صِيَامَيْنِ، وَعَنْ بَيْعَتَيْنِ: الْفِطْرُ وَالنَّحْرُ، وَالْمَلَامَسَةُ، وَالْمَنَابَذَةُ "

Artinya: "Abu Hurairah r.a berkata: Nabi saw melarang dua macam puasa dan dua macam jual beli. Puasa hari raya idul fitri dan idul adha, dan jual beli dengan hanya menyentuh dan melempar.(HR Bukhāri)"⁶¹

10) Jual beli *Muna>bazdah*, yaitu jual beli secara lempar melempar. Jual beli ini pula dilarang karena termasuk mengandung unsur penipuan dan merugikan salah satu pihak.⁶²

c. Jual beli yang dilarang karena lafadz (*i>jab qabu>l*)

- 1) Jual beli *Mu'athah*, yaitu jual beli yang disepkati namun tidak dengan adanya ijab qabul, hal ini dianggap tidak sah karena tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli.
- 2) Jual beli yang tidak sesuai dengan ijab dan qabul, hal ini dilarang karena ada kemungkinan untuk meninggalkan barang ataupun menurunkan kualitas barang.
- 3) Jual beli *Munjiz*, jual beli yang digantungkan dengan syarat tertentu atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang.
- 4) Jual beli *Najasyi*, dilakukan dengan cara menambah atau melebihi harga temannya, dengan maksud untuk menarik pembeli.⁶³

⁶¹Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Op.Cit.*, Juz III, No. 2147, h. 79.

⁶²*Ibid.*, h. 426

⁶³Syaikh Abu Bakar Jabir Al-Jazairy, *Op.Cit.*, h.694

- 5) Menjual diatas penjualan orang lain, menjual dengan cara menurunkan harga hingga mau membeli kepadanya dan meninggalkan pembeli yang lain.
- 6) Jual beli dibawah harga pasar, dilakukan dengan cara menemui orang-orang (petani) desa sebelum merka masuk pasar dengan harga semurah mungkin sebelum tau harga pasar.⁶⁴
- 7) Menawar barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain, sebagai seorang pemebeli adakalanya kita juga harus bersikap toleran, pembeli dilarang untuk menawar barang yang sudah ditawarkan oleh orang lain dengan cara menaikkan harga.⁶⁵

f. *Khiya>r* dalam Jual Beli

Khiya>r adalah hak kebebasan memilih bagi penjual dan pembeli untuk meneruskan perjanjian jual beli atau membatalkannya. Dilihat dari sebab terjadinya, khiair dapat dibagi menjadi beberapa macam yaitu :

a. *Khiya>r* majelis

yaitu jual beli dimana kedua belah pihak bebas memilih, baik untuk meneruskan atau membatalkan jual beli selama keduanya belum berpisah dari tempat akad jual beli.

b. *Khiya>r* syarat

⁶⁴Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 78

⁶⁵Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani, *Op.Cit.*, h. 423

yaitu *khiya>r* jual beli yang disertai dengan suatu perjanjian atau syarat tertentu. Contoh seseorang berkata: saya jual benda ini dengan harga sekian dengan syarat *khiya>r* selama 3 hari.

c. *Khiya> raib*

yaitu *khiya>r* jual beli yang memperbolehkan bagi pembeli suatu barang untuk membatalkan akad jual beli dikarenakan terdapat cacat pada barang yang dibeli, baik cacat itu sudah ada pada waktu akad tawar-menawar atau sesudahnya yang sebelumnya tidak diketahui oleh pembeli.⁶⁶

g. **Batal dan Berakhirnya jual beli**

Jual beli dapat dikatakan batal adalah apabila akad yang menurut dasar dan sifatnya tidak di perbolehkan seperti akad yang tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat, yaitu:

- a. Bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar'i (tidak pernah dianggap ada) dan karena itu tidak melahirkan akibat hukum apapun.
- b. Bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak akad batal itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum di laksanakan akad batal tersebut.
- c. Akad batal tidak perlu di *fasakh* (dilakukan pembatalan) karena sejak awal akad ini sudah batal dan dianggap tidak pernah ada.

⁶⁶A. Khumedi Ja'far, *Op.Cit.*, h. 118

d. Ketentuan lewat waktu (*at-taqaddum*) tidak berlaku terhadap kebatalan.⁶⁷

Berakhirnya akad antara *fasakh* dan *batalnya* akad ini berbeda, berakhirnya akad karena *fasakh* adalah rusak atau putus akad yang mengikat antara muta'qidain (kedua belah pihak yang melakukan akad) disebabkan karena adanya kondisi atau sifat-sifat tertentu yang dapat merusak perjanjian. Para fuqaha berpendapat bahwa suatu akad dapat berakhir apabila:

- a. Telah jatuh tempo atau berakhirnya masa berlaku akad yang telah disepakati.
- b. Terealisasinya tujuan dari pada akad secara sempurna.
- c. Berakhirnya akad dikarenakan *fasakh* atau digugurkan oleh pihak-pihak yang berakad.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hal ini tidak semua ulama fiqh menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang berakad.
- e. Berakhirnya akad dengan sebab tidak ada kewenangan dalam akad yang mauquf. Akad mauquf akan berakhir jika yang berwenang tidak mengizinkan.

B. TANAH

1. Pengertian Tanah

⁶⁷Ahmad Nahrawi Abdus Salam al-Indunisi, *Op.Cit.*, h. 563

Tanah merupakan sumber daya alam yang menunjang kehidupan banyak orang karena merupakan tempat tinggal dan mata pencaharian setiap orang, maka dari itu tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan manusia. Tanah juga merupakan kekayaan Negara yang dibutuhkan baik untuk perorangan maupun badan hukum atau kelompok yang penguasaannya diatur oleh Negara yang pemanfaatannya diperuntukan penuh untuk masyarakat.

Tanah dalam hukum agraria berasal dari kata *akker* (belanda) yang berarti tanah pertanian, namun dalam bahasa latin *agger* berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* (latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *agrarian* (inggris) berarti tanah pertanian.⁶⁸

Dalam hukum tanah Malaysia, pengertian Tanah yang disebut land, memiliki beberapa arti, beberapa diantaranya yaitu sebagai berikut:

- a. Permukaan bumi dan semua bagian pembentukannya
- b. Bagian bumi dibawah permukaan dan segala isi yang dikandungnya
- c. Seluruh tanaman dan sumber daya alam, baik yang sudah diolah menjadi satu barang produksi maupun yang masih berada diatas atau dibawah bumi
- d. Segala sesuatu yang didapat secara permanen atau sementara diatas atau dibawah permukaan bumi⁶⁹

⁶⁸M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h. 1

⁶⁹*Ibid.*, h. 2

e. bagian bumi dibawah air

Menurut Pasal 1 ayat 4 UUPA *junto* Pasal 4 ayat 1 UUPA tanah adalah permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Yang berarti bahwa pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air termasuk air laut⁷⁰.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), tanah adalah: *Pertama*, permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, *Kedua*, keadaan bumi disuatu tempat, *Ketiga*, permukaan bumi yang diberi batas *Keempat*, bahan-bahan dari bumi, bumi segala bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dll).⁷¹

Kata tanah dalam arti yuridis kata tanah yang mana telah diberikan batasan resmi oleh UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 4 yang menyatakan bahwa: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian arti "Tanah" dalam pengertian yuridis

⁷⁰Boedi Harsono, *Op.Cit.*, h. 18

⁷¹Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Op.Cit.*, h. 183

adalah permukaan bumi, makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum.⁷²

Definisi tanah dalam statute 205 (1 ix) *Law of property act* (Undang-undang perumahan), tanah meliputi lahan umum dan areal pertambangan dan mineral, bangunan atau bagian bangunan dan tanah hak bersama yang turun-temurun juga yang disewakan, dan fasilitas lain yang diwarisi dan kemudahan memperoleh hak, hak pribadi atau sesuatu yang menguntungkan yang dihasilkan dari tanah.⁷³

Menurut Maria R. Ruwiasuti, Tanah adalah sesuatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai, gunung, sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan. Apabila disintesiskan pengertian tanah baik yang tercantum dalam undang-undang atau pandangan yang dikemukakan oleh para ahli, maka konsep tanah dapat disarikan sebagai berikut:

1. Pengertian tanah dari aspek fisiknya
2. pengertian tanah dari aspek penguasaannya
3. pengertian tanah dari aspek fungsi atau manfaatnya

Dari ketiga hal diatas maka dapat dikemukakan tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh Negara, masyarakat adat, dan/atau

⁷²Supriyadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Rafika, 2007), h. 3

⁷³*Ibid.*, h. 9

perorangan, dan/atau badan serta dapat dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya.

2. Manfaat Tanah

Pada umumnya manfaat tanah bagi masyarakat adalah digunakan sebagai tempat tinggal, mendirikan rumah, membangun sebuah usaha dan untuk menjalani kegiatan sehari-hari. Namun untuk lebih jelas akan penulis uraikan manfaat tanah bagi kehidupan masyarakat dibawah ini.

Maria R. Ruwistuti mengemukakan ada dua macam fungsi tanah yaitu:

1) potensi ekonomis, merupakan potensi yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada diatas tanah tersebut. Tanah itu dapat dikelola dan digunakan oleh pemiliknya, tanah yang berfungsi ekonomi dapat berupa tanah hutan, sungai, gunung, sumber mineral maupun lahan pertanian. 2) potensi budaya, tanah dari fungsi budaya merupakan bertemunya dua atau lebih budaya dalam suatu masyarakat, sehingga pada tanah itulah masyarakat melakukan transaksi satu sama lain.⁷⁴

Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial merupakan landasan yuridis Negara untuk mengambil alih atau mencabut hak tanah yang dimiliki dan dikuasai rakyat untuk kepentingan umum. Dalam pasal 18 disebutkan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dalam

⁷⁴M. Arba, *Op.Cit.*,h, 12

masyarakat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang telah diatur dalam undang-undang.⁷⁵

Fungsi sosial hak atas tanah ini berasal dari teori fungsi sosial hak atas tanah yang dikemukakan oleh ahli hukum Prancis Leon Duguit. Awalnya teori ini muncul akibat adanya upaya untuk menentang konsep liberal klasik yang berkembang saat itu. Menurut Sheila R. Foster dan Daniel Bonilla konsep liberal klasik berkaitan dengan kepemilikan property atau hak kepemilikan tanah mendominasi pemikiran hukum dan politik modern. Gagasan yang berkembang dalam konsep itu adalah kepemilikan hak atas tanah adalah hak subyektif dan sifatnya mutlak. Konsep ini dikritik oleh perspektif teoritis yang beragam seperti liberalism egaliter, sosialisme dan komunisme, kritik-kritik tersebut lalu memunculkan gagasan baru yaitu konsep alternatif yang paling memberikan keyakinan dan berpengaruh pada abad ke-20, yaitu fungsi sosial hak atas tanah.⁷⁶

Fungsi sosial ini dikenal dengan istilah *the social function of property*. Fungsi ini didasari pada teori yang dikembangkan oleh Leon Duguit pada Tahun 1992, menurutnya bahwa property atau dikenal dengan kepemilikan hak atas tanah bukan merupakan hak tapi lebih dari itu merupakan fungsi sosial.

⁷⁵Triana Rejekiningsih, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum", Jurnal Yustisia, Vol. 5 No. 2, Mei 2016, h. 299

⁷⁶*Ibid.*, h.300

Selain itu Martin Dixon menyatakan bahwa tanah merupakan asset fisik dan merupakan suatu hak. Tanah mengandung kekhususan yakni harus memenuhi kebutuhan dalam kehidupan sosial yang mengandung makna adanya sistem hukum tanah yang berfungsi untuk menjamin kemanfaatan tanah untuk kepentingan bersama. Pendapat ini diperkuat oleh Maria S.W Sumardjono yang menegaskan keberadaan tanah sebagai *social asset* dan *capital asset*.

Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat untuk hidup dan berkehidupan, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.⁷⁷

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa tanah sangat bermanfaat untuk kehidupan manusia dan sangat erat kaitannya dengan kehidupan bermasyarakat dimana tanah harus menjalankan fungsi sosialnya dalam masyarakat, fungsi sosial inilah yang nantinya akan memaksimalkan pemanfaatan tanah baik bagi individu, badan hukum maupun Negara.

C. Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PT.KAI)

1. Pengertian Perseroan Terbatas

Istilah Perseroan Terbatas (PT) dulunya dikenal dengan istilah *Naamloze Vennotschap* (NV). Namun sebutan PT sudah menjadi baku

⁷⁷*Ibid.*, h, 305

didalam masyarakat bahkan juha dibakukan didalam berbagai peraturan perundang-undangan, misalnya UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang sebelumnya diatur dalam UU No.1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

Perseroan Terbatas terdiri dari dua kata yaitu perseroan dan terbatas. Perseroan merujuk kepada modal PT yang terdiri dari sero-sero atau saham-saham sedangkan terbatas merujuk kepada tanggung jawab pemegang saham yang luasnya hanya terbatas pada nilai nominal semua saham yang dimilikinya. Menurut Pasal 1 UUPPT, Perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

Menurut Rudi Prasetya, istilah PT yang digunakan di Indonesia sebenarnya mengawinkan antara sebutan yang digunakan hukum Inggris dan hukum Jerman. Disatu pihak ditampilkan segi sero atau sahamnya tetapi sekaligus di sisi lain juga ditampilkan segi tanggung jawab yang terbatas.⁷⁸

2. Sejarah Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PT.KAI)

⁷⁸Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, (Yogyakarta: FH UUI Press, 2013), h.63

Perseroan Terbatas kereta api Indonesia (PT.KAI) mempunyai sejarah panjang dimulai dari masa penjajahan kolonial, penjajahan jepang, dan sampai Indonesia merdeka. Berikut pemaparannya:

a. Pada Masa Kolonial Belanda

Sejarah Perkeretaapian Indonesia dimulai dengan pencangkulan pertama di Desa Kemijen pada hari jum'at 17 juni 1864 oleh Gubernur Jendral Hindia Belanda, Mr. L.A.J Baron Sloet van de Beele. Pembangunan diprakasai oleh *Naamloze Venotschap Nederlandsch Indische Spoorweg Maarschappij* (NV NISM) yang dipimpin oleh Ir. J.P De Bordes dari Kemijen menuju desa Tanggung 26 KM dengan lebar sepau 1435 mm. Ruas jalan ini dibuka untuk umum pada hari sabtu, 10 agustus 1867.

Pada tahun berikutnya dibuka angkutan umum lintas Semarang, Kedung Jati, Gundih, Surakarta, Yogyakarta dan Lempuyangan, Bogor-Jakarta yang selanjutnya diambil alih oleh perusahaan kereta api SS (Staart Spoorweg) yang kemudian dilanjutkan kelintas Bogor, Bandung, Sukabumi, Banjar, Yogyakarta dan Surabaya. Setelah pemasangan lintas Semarang dan Surabaya, pemerintah mengizinkan modal swasta turut serta mengusahakan perusahaan perkeretaapian di Indonesia. Sampai pada tahun 1939 panjang rel kereta api di Indonesia mencapai 6.811 km. Namun pada tahun 1950 panjangnya berkurang menjadi 5.910 karena dibongkar semasa pendudukan jepang dan diangkut ke Burma untuk

memebangun rel kereta di Burma. Jalan rel yang dibongkar pada masa pendudukan jepang (1942-1943) sepanjang 473 km sedangkan yang dibangun adalah 83 km.

b. Masa Penjajahan Jepang

Pada tanggal 8 maret 1942 pemerintah Hindia Belanda menyerah pada jepang, perusahaan kereta api SS dan VS pengelolaannya disatukan oleh pemerintah jepang. Kereta api di jawa dikuasai oleh angkutan darat jepang dan diberi nama *Rikuyu sokyoku* dan dibagi kedalam 3 daerah exploitasi yaitu: *Seibu kyoku* di jawa barat, *chubu kyoku* di jawa tengah dan *tobu kyoku* di jawa timur. Sedangkan perkeretaapian di Sumatra dikuasai oleh Angkatan Laut Jepang dan dibagi dalam 3 daerah esplotasi, yaitu: *Nambu sumatora tetsudo* di Sumatra Selatan termasuk Lampung, *Seibu Sumatora Tetsudo* di Sumatra Barat dan *Kit Sumatora Tetsudo* di Aceh dan Sumatra Utara.

c. Masa Kemerdekaan

Setelah proklamasi kemerdekaan 17 Agustus 1945 karyawan kereta api yang tergabung dalam Angkatan Moeda Kereta Api (AMKA) mengambil alih kekuasaan perkeretaapian dari pihak jepang. Pada tanggal 28 September 1945, pembacaan pernyataan sikap oleh Ismail dan sejumlah anggota AMKA lainnya, menegaskan bahwa mulai tanggal 28 September 1945 kekuasaan perkeretaapian berada ditangan bangsa Indonesia. Jepang tidak diperkenankan lagi ikut campur tangan dengan

urusan perkeretaapian di Indonesia, dan inilah yang melandasi ditetapkannya 28 September sebagai Hari kereta api di Indonesia serta dibentuknya “Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) ” yang kemudian diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) menurut UU No. 19 Tahun 1960 Jo. PP No. 22 Tahun 1963 yang kemudian diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menurut PP No. 61 Tahun 1971 pada tanggal 15 September 1971. Pada tanggal 2 Januari 1991, PJKA diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) menurut PP No. 57 Tahun 1990 dan sejak tanggal 1 Juni 1999 menjadi PT. Kereta Api Indonesia (persero).⁷⁹

Berdasarkan uraian sejarah perkeretaapian Indonesia masalah tentang kekayaan PT.KAI terutama tanah tidak diungkap secara jelas, namun pada perkembangan terakhir yaitu saat perubahan status dari perumka menjadi persero, ditegaskan secara jelas bahwa semua kekayaan Negara di perumka beralih menjadi kekayaan PT.KAI kecuali prasarana yang didalamnya termasuk tanah. Dalam pasal 8 ayat 2 PP No. 57 Tahun 1990 mengenai perubahan status PJKA menjadi perumka menyebutkan bahwa: “Besarnya modal adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di perusahaan jawata (PERJAN) kereta api pada saat dialihkan kecuali terowongan, instansi sentral listrik, beserta aliran atas

⁷⁹ www.wikipedia.org, *Sejarah PT. Kereta Api Indonesia*, diakses tgl 27 Desember 2018

dan tanah dimana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat kereta api”⁸⁰.



⁸⁰Prasatya Nurul Ramadhan, *Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT.KAI oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar Lampung*, (Lampung: Skripsi Unila, 2016), h. 27

BAB III

LAPORAN PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi

1. Keadaan Geografis Kelurahan Gapura

Kelurahan Gapura memiliki luas wilayah mencapai ± 68 Ha. Kelurahan Gapura berpenduduk ± 3.926 jiwa yang terdiri dari laki-laki 1.934 jiwa dan perempuan 2.028 jiwa yang tersebar dalam 10 RT. Kelurahan Gapura memiliki jarak 2 KM dari pusat pemerintahan Kecamatan Kotabumi, 0,25 KM dari pusat pemerintahan kota serta 100 KM dari Ibukota Provinsi, kelurahan Gapura memiliki suhu udara rata-rata 33-34° C. Kelurahan Gapura memiliki batas wilayah sebagai berikut:

- 
- a. Sebelah Utara : Kelurahan Sribasuki dan Rejosari
 - b. Sebelah Selatan : Kelurahan Tanjung Aman
 - c. Sebelah Barat : Kelurahan Tanjung Aman
 - d. Sebelah Timur : Kelurahan Kelapa Tujuh⁸¹

2. Demografis Kelurahan Gapura

Berdasarkan jenis kelamin dan umur Kelurahan Gapura memiliki jumlah penduduk 3.926 jiwa yang terdiri dari laki-laki 1.934 jiwa dan perempuan 2.028 jiwa. Berikut merupakan tabel jumlah penduduk berdasarkan beberapa klasifikasi:

⁸¹Monografi Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara Tahun 2015, h. 1

Tabel. 1
Jumlah Penduduk Menurut Agama

No	Agama	L	P	Jumlah (Orang)
1.	Islam	1.682	1.762	3.444
2.	Kristen	116	120	236
3.	Katholik	80	82	162
4.	Hindu	36	39	75
5.	Budha	45	50	95
JUMLAH		1.959	2.053	4.012

* Sumber: Monografi Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara Tahun 2015, h. 2

Tabel. 2
Jumlah Penduduk Menurut Umur

No.	Kelompok Umur (Tahun)	L	P	Jumlah (orang)
1.	00-04	70	80	150
2.	05-06	80	69	149
3.	07-12	90	65	155
4.	13-15	91	55	146
5.	16-18	246	310	556

6.	19-26	380	473	853
7.	27-40	390	397	787
8.	41-45	295	300	595
9.	56-60	238	249	487
10.	60 Tahun keatas	60	74	134
JUMLAH		1940	2027	4012

* Sumber: Monografi Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara, Tahun 2015, h. 2

Tabel. 3
Jumlah Penduduk Menurut Suku Bangsa

No.	Suku Bangsa	L	P	Jumlah (orang)
1.	Lampung	1190	1260	2450
2.	Jawa	275	265	540
3.	Sunda	145	115	260
4.	Palembang	221	201	422
5.	Padang	87	92	179
6.	Bali	39	35	74
7.	Tapanuli	18	17	35

8.	Lain-lain	24	28	52
JUMLAH		1999	2013	4012

* Sumber: Monografi Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara, Tahun 2015, h. 3

Tabel. 4
Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

No.	Pendidikan	L	P	Jumlah (orang)
Lulusan Pendidikan Umum				
1.	SD	280	279	559
2.	SMP/SLTP	310	211	521
3.	SMU/SLTA	590	352	942
4.	Akademi/D.1-D.III	391	450	841
5.	Sarjana/ S.I-S.3	451	382	833
Lulusan Pendidikan khusus				
1.	Pondok Pesantren	75	38	113
2.	Madrasah	79	29	108
3.	Pend. Keagamaan	-	-	-
4.	SLB	-	-	-
5.	Kursus/Keterampilan	70	25	95

6.	Lain-lain	-	-	-
JUMLAH		2246	1766	4012

* Sumber: Monografi Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara, Tahun 2015, h. 4

Tabel. 5
Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencapaian

No.	Pekerjaan	L	P	Jumlah (orang)
1.	Pegawai Negeri			
	Pegawai Negeri Sipil	181	225	406
	TNI/POLRI	15	3	18
	Karyawan (swasta/BUMN/D)	9	4	13
2.	Wirausaha/Pedagang	53	53	106
3.	Tani	9	5	14
4.	Pertukangan	-	-	-
5.	Buruh	132	141	273
6.	Pensiunan	217	100	317
7.	Industri kecil	11	15	26

8.	Sektor Informal	35	12	47
9.	Jaasa	12	81	93
JUMLAH		674	639	1313

* *Sumber: Monografi Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara, Tahun 2015, h. 4*

B. Status Hukum Tanah Negara Yang di Pakai oleh Masyarakat

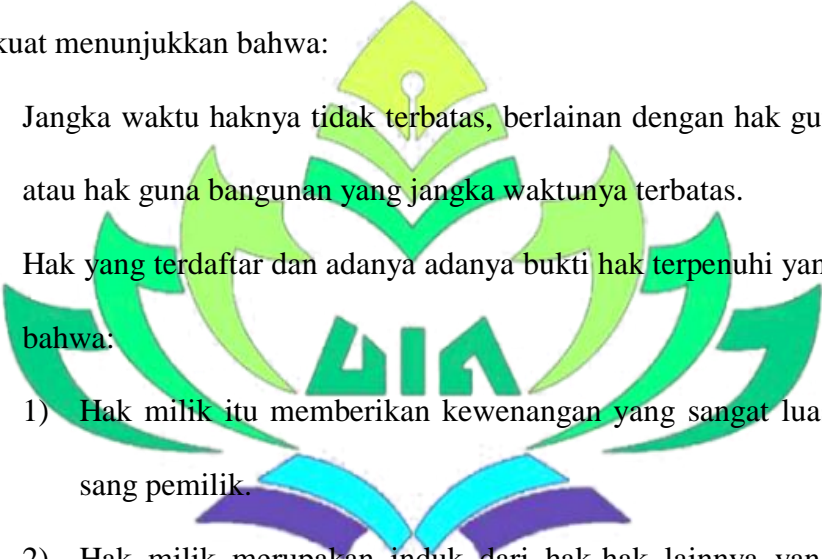
Hubungan manusia dengan tanah diperlukan penataan dan pengaturan, khususnya yang berkaitan dengan penguasaan, peruntukan, persediaan serta pemeliharaan. Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah merupakan elemen yang sangat penting bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional dan untuk mewujudkan kemakmuran rakyat Indonesia.⁸² Sedangkan terkait dengan hak penguasaan atas tanah Negara dilakukan menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965 *jo* Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966, yang mana dalam hak penguasaan tanah PT.KAI apabila dikuasai oleh badan/instansi pemerintah menjadi hak pakai, dan apabila digunakan untuk kepentingan sendiri atau kepentingan masyarakat menjadi hak

⁸²Ramli Zein, *Hak Pengelolaan dalam Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), h. 2

pengelolaan.⁸³ Mengenai hak-hak yang ada pada tanah telah diatur didalam pasal 16 ayat 1 UUPA, diantaranya sebagai berikut:

a. Hak Milik

Didalam pasal 20 UUPA menyebutkan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada orang lain. Bersifat turun temurun maksudnya adalah hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemilik sebelumnya telah meninggal dunia. Terkuat menunjukkan bahwa:

- 
- a) Jangka waktu haknya tidak terbatas, berlainan dengan hak guna usaha atau hak guna bangunan yang jangka waktunya terbatas.
 - b) Hak yang terdaftar dan adanya bukti hak terpenuhi yang berarti bahwa:
 - 1) Hak milik itu memberikan kewenangan yang sangat luas kepada sang pemilik.
 - 2) Hak milik merupakan induk dari hak-hak lainnya yang berarti bahwa pemilik dapat memberikan hak dibawah hak milik kepada orang lain.
 - 3) Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah yang lain karena hak milik merupakan hak yang paling penuh.

⁸³Oky Nasrul, "Pemanfaatan Tanah Aset PT.KAI oleh Pihak Ke-3", Jurnal Ilmu Hukum, Vol.20 No.3, Desember 2018, h.528

Seseorang yang memiliki tanah dengan hak milik dapat menggunakan tanah tersebut secara bebas namun harus dengan tujuan kesejahteraan dan pemanfaatan bagi masyarakat serta Negara. Hal yang tidak diperbolehkan adalah apabila tanah tersebut digunakan semata-mata untuk kepentingan secara pribadi saja bahkan sampai menimbulkan kerugian bagi orang lain.⁸⁴

b. Hak Pakai

Pengertian hak pakai dalam pasal 41 ayat 1 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberikannya atau dalam putusan pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyawa atau perjanjian pengolahan tanah. Segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dan Undang-Undang Pokok Agraria. Hak pakai atas tanah merupakan hak tanah yang bersifat primer, yang memiliki cara-cara tersendiri yang tidak akan dijumpai pada hak-hak tanah lain.⁸⁵

Jadi, hak pakai adalah hak untuk memungut atau menggunakan hasil dari suatu lahan yang dikuasai oleh Negara ataupun yang dikuasai oleh perorangan.

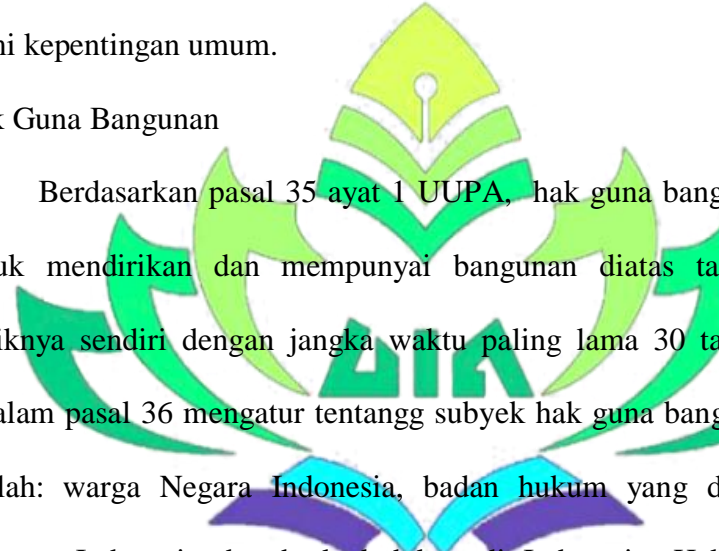
Hak pakai atas tanah Negara diberikan dengan landasan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau

⁸⁴Boedi Harsono, *Op.,Cit*, h. 237

⁸⁵Urip Santosa, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2006), h. 114.

pejabat BPNP yang diberikan pelimpahan kewenangan. Hak pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian hak pakai didaftarkan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Pertanahan dan diterbitkan sebagai bukti haknya. Sedangkan subyek daripada hak pakai adalah warga Negara Indonesia atau yang dapat berkedudukan di Indonesia. Hak pakai atas tanah Negara dapat terhapus apabila jangka waktu telah berakhir, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, tanahnya musnah dan juga tanah tersebut dapat diambil kembali oleh Negara demi kepentingan umum.

c. Hak Guna Bangunan



Berdasarkan pasal 35 ayat 1 UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan didalam pasal 36 mengatur tentang subyek hak guna bangunan diantaranya adalah: warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna bangunan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Hak guna bangunan tergolong hak yang kuat, artinya tidak mudah hapus dan mudah untuk dipertahankan terhadap gangguan pihak yang lain.
- b) Hak guna bangunan dapat beralih, yang berarti bahwa dapat diwarisi oleh ahli waris yang memiliki hak tersebut.
- c) Jangka waktu hak guna bangunan terbatas dan dapat berakhir.

- d) Hak guna bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
- e) Hak guna bangunan dapat dialihkan yaitu dijual, ditukarkan, dihibahkan atau diberikan dengan wasiat.
- f) Hak guna bangunan dapat diberikan untuk kepentingan pembangunan bangunan-bangunan.

Hak guna bangunan dapat terjadi karena tanah yang dikuasai oleh Negara karena penetapan Pemerintah dan juga mengenai hak milik tanah dengan perjanjian autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan tersebut.

d. Hak Sewa

Didalam pasal 44 UUPA menyebutkan bahwa:

- a) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, yang apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- b) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan dapat juga dibayarkan sebelum atau sesudah tanah dipergunakan.
- c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Berdasarkan isi dari pasar tersebut diatas dapat dikatakan bahwa hak sewa adalah hak yang memberi kewenangan kepada orang lain untuk menggunakan tanahnya. Hak sewa untuk bangunan berbeda dengan hak sewa atas bangunan. Dalam hak sewa bangunan, pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah yang telah disewakan.

C. Praktek Jual Beli Tanah PT.KAI

Kebutuhan yang semakin banyak akan Tanah menyebabkan banyak pihak menghalalkan berbagai macam cara agar mendapatkan sebidang tanah sebagai tempat tinggal bagi keluarganya tanpa memikirkan akibat yang akan ditanggungnya. Seperti halnya jual beli tanah Negara milik PT.KAI yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi ini juga termasuk peluang bisnis bagi penjual dan pembeli tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penjual dan pembeli tanah PT.KAI maka diperoleh keterangan sebagai berikut:

Adapun tata cara penjual melakukan jual beli yaitu dengan promosi dari mulut ke mulut atau dengan kata lain si penjual menceritakan kepada salah satu tetangganya bahwa ia akan menjual sebidang tanah yang ia miliki dengan harga yang murah dibandingkan dengan tanah lain, kemudian tetangga tersebut menceritakan kembali dan menawarkan kepada orang lain sampai ada yang berminat untuk membeli tanah PT.KAI tersebut. Setelah ada yang berminat maka

proses tawar menawar pun dilakukan, penjual menawarkan harga dibawah pasaran kepada pembeli sehingga tergiur dan membeli tanah tersebut. Namun proses jual beli tersebut tidak disertai dengan adanya tanda bukti yang sah, melainkan hanya dengan kwitansi yang menandakan adanya proses penyerahan dan penerimaan uang bahkan ada pula yang hanya berdasarkan saling percaya antara penjual dan pembeli saja, kemudian tanahpun akan langsung berpindah tangan dan kepemilikan.

Harga yang cukup terjangkau bagi masyarakat menengah kebawah serta semakin banyaknya kebutuhan akan tanah membuat tanah milik PT.KAI ini semakin banyak diminati. Kebanyakan orang yang membeli tanah ini untuk dijadikan sebagai tempat tinggal ataupun dibuatkan rumah-rumah bedeng sebagai kontrakan. Kebanyakan dari seseorang yang menjual tanah ini alasannya sebenarnya bukan hanya untuk kebutuhan namun keuntungan yang ditawarkan cukup menggiurkan, maka dari itu tidaklah heran jika masih ada saja yang berani untuk menjual tanah PT.KAI ini ditambah lagi pihak PT.KAI memperbolehkan bagi masyarakat untuk menempati tanah dalam tempo yang tidak ditentukan.⁸⁶

Adapun harga yang ditawarkan para penjual berbeda-beda, ada yang menawarkan dengan harga 10-20 juta, 40 juta bahkan 60 juta perbidang tanah sesuai dengan kehendak penjual dan disesuaikan ada atau tidak adanya bangunan diatas tanah yang akan dijual tersebut. Seperti halnya dengan ibu juniyem (38

⁸⁶Wawancara dengan Bapak Sutrisno, selaku penjual tanah PT.KAI, tanggal 10 Desember 2018

Th) yang membeli tanah PT.KAI dengan harga 17 juta tanpa ada bangunan diatas tanah tersebut, ia membeli tanah tersebut pada tahun 2012 silam dengan alasan bahwa beliau belum memiliki tanah serta rumah sebagai tempat tinggal dan juga harga yang ditawarkan masih bisa dijangkau olehnya. Karena itu ibu juniyem dan suaminya memutuskan untuk membeli tanah dengan harga 17 juta dan membangun sebuah rumah sebagai tempat tinggal untuk keluarganya. Ibu juniyem menceritakan bahwa penawaran dari penjual tanah adalah dengan harga 20 juta, namun setelah terjadi proses tawar menawar dan harga menjadi 17 juta rupiah dengan lebar tanah 9x13m.⁸⁷

Ibu Syofinar (56 th) menceritakan bahwa ia membeli tanah PT.KAI ini dengan harga 53 juta rupiah pada tahun 2014 silam dengan adanya bangunan berupa rumah diatas tanah tersebut, namun ibu syofinar tidak mengetahui secara jelas berapa ukuran tanah tersebut, ia mengatakan bahwa penjual menawarkan dengan harga 80 juta rupiah dan ia tertarik untuk membeli karena dirasa sangat menguntungkan, ia mengatakan bahwa dengan membeli tanah ini beliau mendapatkan dua keuntungan sekaligus yaitu tanah serta rumah yang cukup besar. Setelah terjadi proses tawar menawar terjadilah kesepakatan antara penjual dan ibu syofinar dengan harga 53 juta rupiah.⁸⁸

Bapak Agus (58 th) menyatakan bahwa ia membeli tanah PT.KAI pada tahun 2002 dengan harga 8 juta rupiah, bapak agus juga tidak mengetahui secara

⁸⁷Wawancara dengan Ibu Juniyem, selaku pembeli tanah PT.KAI, tanggal 11 Desember 2018.

⁸⁸Wawancara dengan Ibu Syofinar, selaku pembeli tanah PT.KAI, tanggal 12 Desember 2018

jelas berapa ukuran tanah yang ia beli pada tahun 2002 tersebut. Menurutnya dengan ada seseorang yang menjual tanah dengan harga yang terjangkau di bandingkan dengan tanah-tanah yang lain sangatlah menguntungkan untuk dirinya sebagai pembeli, walaupun ia mengetahui bahwa yang ia beli bukanlah milik pribadi namun menurutnya hal ini tetap menguntungkan. Mengenai dibolehkan atau tidaknya transaksi jual beli ini bapak agus mengatakan bahwa selama pihak PT.KAI tidak mempermasalahkan maka hal ini boleh-boleh saja karna tidak akan menimbulkan masalah yang besar. Dan ketika beliau ditanya mengenai resiko dimasa yang akan datang seperti akan adanya penggusuran bagi masyarakat yang menempati tanah PT.KAI beliau menjawab “selama isu itu belum terbukti dan belum resmi diedarkan oleh pihak PT.KAI maka kami yang tinggal disini akan tetap tinggal disini, dan apabila nanti ada surat resmi yang menyatakan bahwa akan ada penggusuran tanah maka kamipun akan menerima uang ganti rugi dari pihak PT.KAI untuk perpindahan kami”.⁸⁹

Sedangkan menurut bapak Khoiri (54 th) adanya orang yang menjual tanah yang cukup terjangkau ini sangat membantu dan menguntungkan bagi masyarakat yang belum mempunyai tanah dan rumah, beliau menyatakan bahwa ia membeli tanah PT.KAI ini dengan harga 12 juta rupiah tepatnya pada tahun 2010, awalnya penjual menawarkan dengan harga 15 juta rupiah namun setelah terjadi proses tawar menawar maka terjadilah kesepakatan dengan harga 12 juta

⁸⁹Wawancara dengan Bapak Agus, selaku pembeli tanah PT.KAI, tanggal 11 Desember 2018

rupiah, dan dengan tanah yang sudah dibeli bapak khoiri mendirikan rumah diatas tanah tersebut.⁹⁰

Mengenai tata cara pembayaran dan penyerahan uangpun beraneka ragam ada yang dilakukan langsung dibayar lunas setelah akad jual beli dilakukan, ada pula yang menyerahkan uang muka terlebih dahulu dan pembayarannya dilakukan secara berangsur beberapa kali. Hal ini diungkapkan oleh bapak Sarimin (40 th) selaku penjual tanah PT.KAI, ia menyatakan bahwa saat ia menjual tanah tersebut pembayarannya dilakukan secara bertahap yang diawali dengan adanya uang muka. Alasan ia menjual tanah PT.KAI adalah beliau berpendapat bahwa tanah tersebut sudah merupakan hak miliknya walaupun status yang sah adalah milik PT.KAI karena tanah tersebut sudah dirawat serta ditempati sejak ia masih kecil dan merupakan peninggalan kedua orang tua nya. Bapak Sarimin mengatakan bahwa jual beli yang ia lakukan sesuai dengan apa yang diadakan dan selama apa yang dijual dapat dimanfaatkan dan menguntungkan antara ke dua belah pihak maka hal itu diperbolehkan⁹¹

Menurut bapak Jumadi (52 th) selaku penjual tanah PT.KAI menceritakan bahwa saat ia menjual tanahnya pembayarannya dilakukan dengan cara langsung melunasi setelah akad dilakukan. Hal itu dimintanya karena saat itu ia sangat membutuhkan uang untuk membiayai kebutuhannya ia menjual tanah tersebut dengan harga 15 juta kepada pembeli, beliau mengatakan harga tersebut sudah

⁹⁰Wawancara dengan Bapak khoiri, selaku pembeli tanah PT.KAI, tanggal 12 Desember 2018

⁹¹Wawancara dengan Bapak Sarimin, selaku penjual tanah PT.KAI, tanggal 10 Desember

sangat murah dibandingkan dengan harga tanah pada umumnya juga karena tanahnya berukuran cukup luas yaitu 23x25m. Sedangkan saat ditanya mengenai bagaimana status jual beli dan status tanah yang beliau jual, ia berpendapat bahwa sebenarnya jual beli yang ia lakukan sama halnya dengan jual beli pada umumnya, prosesnya pun sama halnya dengan apa yang sudah diajarkan dalam islam yaitu saling sepakat, yang membedakan hanyalah tanah tersebut statusnya bukanlah miliknya melainkan milik pihak PT.KAI. Namun sampai saat ini pihak PT.KAI tidak melarang untuk menempati tanah tersebut maka prosesnya dapat dikatakan sah-sah saja yang terpenting adalah penjual ataupun pembeli tidak merasa rugi.⁹²

Dari sumber diatas dapat dinyatakan bahwa jual beli tanah PT.KAI ini sangat menguntungkan baik bagi pihak pembeli maupun pihak penjual, walaupun saat penulis wawancarai mengenai status kepemilikan tanah mereka tidak keberatan bahwa sesungguhnya tanah yang mereka beli adalah tanah milik PT.KAI, mereka menyatakan bahwa sebelum membeli tanah ini pun mereka sudah mengetahui bahwa tanah tersebut adalah tanah milik PT.KAI.

⁹²Wawancara dengan Bapak Jumadi, selaku penjual tanah PT.KAI, tanggal 12 Desember 2018

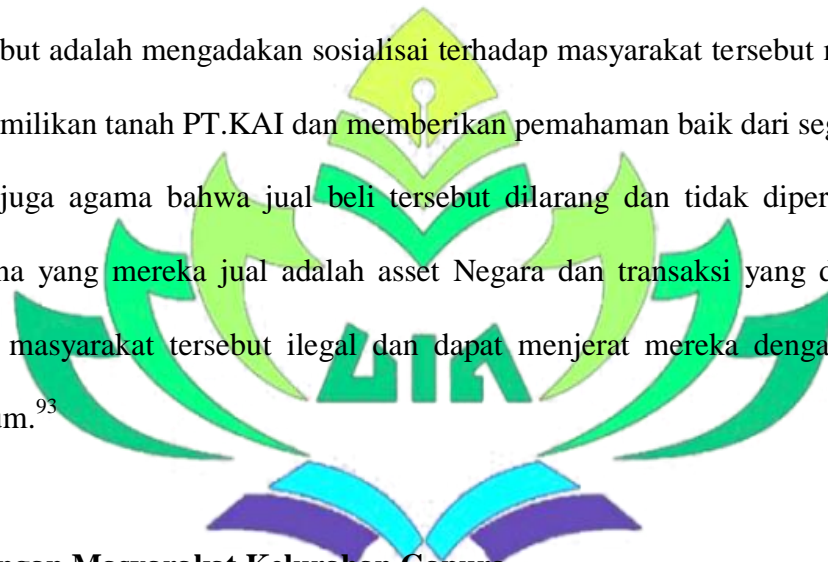
D. Pandangan Pihak PT.KAI Terhadap Jual Beli Tanah Negara Milik PT.KAI

Menurut Bapak Rizwansyah (55 th) selaku kepala stasiun bagian pengembangan asset, beliau mengatakan bahwa tidak ada istilah jual beli bagi PT.KAI yang ada adalah kegiatan sewa menyewa asset PT.KAI yang berupa tanah sisi kanan dan kiri jalan kereta api antara pihak PT.KAI dengan masyarakat yang menempati tanah PT.KAI tersebut. Sewa menyewa tersebut dibayarkan sama seperti halnya pajak kepada Negara dimana masyarakat membayar sewa setiap tahun kepada pihak PT.KAI atas tanah yang ditempati. Beliau mengatakan walaupun masyarakat yang menempati tanah tersebut kebanyakan enggan membayar uang sewa yang ditentukan oleh pihak PT.KAI namun pihak PT.KAI tetap selalu rutin melakukan sosialisasi setiap tahun mengenai asset berupa tanah tersebut kepada masyarakat agar terhindarnya hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya tuntutan masyarakat bahwa tanah tersebut adalah tanah milik mereka.

Sedangkan mengenai praktek jual beli yang dilakukan masyarakat setempat, beliau mengatakan bahwa istilah yang tepat bukanlah jual beli melainkan perpindahan hak milik bagi mereka dengan cara membayar sejumlah uang, karena jika jual beli tersebut memang benar dilakukan pasti aparat desa setempat ikut terlibat dalam transaksi tersebut, atau dapat dikatakan yang mereka lakukan adalah jual beli dibawah tangan, dapat dikatakan demikian karena pihak aparat desa ataupun pihak PT.KAI tidak mengetahui serta tidak terlibat dengan transaksi tersebut. Dan jika memang

jual beli tersebut ada sangatlah jelas bahwa hal tersebut melanggar hukum, karena asset PT.KAI tidak bisa dipindahtangankan kepada masyarakat atau rakyat. Namun pihak PT.KAI memberikan kelonggaran dengan cara memperbolehkan mereka untuk memanfaatkan tanah sisi kanan dan kiri rel kereta api sepanjang pihak PT.KAI belum membutuhkan tanah tersebut untuk kepentingan pembangunan sarana dan prasarana PT.KAI yang nantinya juga bermanfaat bagi masyarakat.

Tindakan yang bisa dilakukan pihak PT.KAI terhadap praktek jual beli tersebut adalah mengadakan sosialisasi terhadap masyarakat tersebut mengenai kepemilikan tanah PT.KAI dan memberikan pemahaman baik dari segi hukum dan juga agama bahwa jual beli tersebut dilarang dan tidak diperbolehkan karena yang mereka jual adalah asset Negara dan transaksi yang dilakukan oleh masyarakat tersebut ilegal dan dapat menjerat mereka dengan urusan hukum.⁹³



E. Pandangan Masyarakat Kelurahan Gapura

1. Pandangan Tokoh Masyarakat dan Tokoh Agama

Menurut Bapak Syahpirin, S.H selaku tokoh masyarakat di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi, berpendapat bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat setempat merupakan hal illegal, karena BPN sudah

⁹³Wawancara dengan Bapak Rizwansyah, selaku Pimpinan stasiun Kotabumi Bagian Aset, Tanggal 8 Februari 2019

mendapat surat dari pihak PT.KAI bahwa 75 m sisi kiri dan kanan dari rel kereta api adalah milik PT.KAI, warga hanya mempunyai hak pakai dan tidak boleh menjadi hak milik. Karena hal itu lah bapak syahpirin mengatakan bahwa tidak mungkin tanah tersebut menjadi hak milik oleh seseorang karena lurahpun tidak ingin mentandatangani serta mengetahui proses jual beli tersebut. Dan apabila nanti terjadi pengusuran karena akan ada pelebaran jalan kereta api maka yang didapat oleh warga bukanlah dana ganti rugi melainkan dana kerohiman atau belas kasih dari pihak PT.KAI dan dana itu hanya cukup untuk biaya perpindahan saja bukan untuk membangun rumah yang sama persis seperti rumah yang telah mereka bangun diatas tanah tersebut.⁹⁴

Menurut Ust. Zulkarnain yang merupakan salah satu tokoh agama di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi, beliau menjelaskan bahwa perihal jual beli hukumnya adalah boleh yang merujuk kepada Q.S Al-baqarah: 175 yang artinya “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” jadi jual belinya itu boleh namun yang membuat jual beli tanah PT.KAI ini tidak sah adalah objeknya karena tanah tersebut bukanlah milik sipenjual melainkan milik PT.KAI yang tidak mungkin akan menjadi milik orang lain. Beliau mengatakan jual belinya itu sah yang tidak sah adalah tanah yang dijual, jadi seharusnya jual beli ini tidak boleh dilakukan karena menurut islam barang yang dijual harusnya milik sipenjual. Namun tidak dapat

⁹⁴Wawancara dengan Bapak Syahpirin, selaku tokoh masyarakat, tanggal 12 Desember 2018

dipungkiri bahwa banyak sekali masyarakat yang melakukan jual beli ini bahkan dari orangtua mereka terdahulu, menurut ust. zulkarnain jika dilihat dari sisi agama mereka melakukan hal ini karena tidak terlalu paham hakikat jual beli itu seperti apa, jadi mereka berfikir dan berpendapat hanya dari satu sisi saja yaitu hakikatnya jual beli itu boleh dilakukan.⁹⁵

Menurut Ibu Rosayari selaku tokoh masyarakat di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara, berpendapat bahwa adanya jual beli tanah milik PT.KAI dikalangan masyarakat sebenarnya bukanlah hal yang benar untuk dilakukan karena tanah tersebut merupakan tanah milik Negara yang tidak bisa dimiliki oleh warga negaranya, namun masyarakat membeli ataupun menjual tanah tersebut bukanlah tanpa alasan dan dasar. Mereka membeli karena membutuhkan tanah mengingat harga tanah biasanya sangatlah mahal yang mungkin tidak terjangkau oleh masyarakat menengah kebawah, dan menurut beliau transaksi ini sah-sah saja selama tidak ada masalah dan apabila nanti pihak PT.KAI ingin mengambil kembali tanah tersebut mereka dengan sukarela menyerahkannya.⁹⁶

2. Pandangan Masyarakat Yang Bertempat Tinggal di Sekitar Tanah PT.KAI

Menurut Ibu Lili (52 th), beliau mengatakan bahwa sebenarnya dulu batas tanah PT.KAI ini hanyalah 25m sisi kanan dan kiri jalan kereta api namun berubah menjadi 75m sisi kan dan kiri jalan kereta api. Mungkin faktor

⁹⁵Wawancara dengan Ust. Zulkarnain, selaku tokoh agama, tanggal 12 Desember 2018

⁹⁶Wawancara dengan Ibu Rosayari, selaku Tokoh Masyarakat, Tanggal 10 Desember 2018

yang mendorong seseorang untuk menjual tanah tersebut dikarenakan ia memang merasa memiliki dan diluar batas 25m tersebut. Ibu lili mengatakan bahwa separuh tanah dari rumah yang ditempati juga termasuk tanah PT.KAI. Menurut beliau jual beli yang dilakukan masyarakat adalah hal yang biasa dan wajar saja karena setiap orang berhak untuk mendapatkan tempat tinggal, masalah dengan pihak PT.KAI selama mereka tidak meminta masyarakat untuk pergi dari tanah tersebut maka setiap orang berhak untuk mengelola tanah tersebut.⁹⁷

Menurut Bapak Warnoto (57 th), jual beli yang dilakukan oleh masyarakat setempat adalah hal yang tidak benar dengan alasan apapun, karena tanah tersebut adalah milik PT.KAI yang kepemilikannya tidak akan bisa berpindah tangan. Sebenarnya masyarakat tidak diperbolehkan membangun bangunan yang sifatnya permanen dan hanya boleh semi permanen seperti terbuat dari papan ataupun rumah geribik. Namun dapat kita lihat sekarang ini rumah-rumah yang ada di atas tanah PT.KAI sudah dapat dikatakan mewah, hal itu menurut bapak warnoto adalah hal yang salah baik dimata hukum maupun agama.⁹⁸

Sedangkan Bapak Atin (49th) dan Bapak Wahyudin (45th), mengatakan bahwa setiap kegiatan jual beli adalah hak dari setiap manusia, selama pembeli bersedia menanggung resiko yang akan datang dan menerima bahwa

⁹⁷Wawancara dengan Ibu Lili, selaku Masyarakat setempat, tanggal 13 Desember 2018

⁹⁸Wawancara dengan Bapak Warnoto, selaku Masyarakat setempat, tanggal 13 Desember

tanah tersebut bukanlah milik penjual, maka menurut mereka hal itu sah dan diperbolehkan. Karena yang selama ini diketahui masyarakat mengenai jual beli adalah hukumnya diperbolehkan oleh agama. Sedangkan mengenai syarat dan rukun secara detail, masyarakat umum tidak banyak mengetahui bagaimana yang seharusnya, Bapak Atin dan Bapak Wahyudin mengatakan seharusnya pemerintah lebih banyak melakukan sosialisasi mengenai bagaimana jual beli yang seharusnya dilakukan secara baik dan benar selain suka sama suka antara penjual dan pembeli.⁹⁹

Menurut Ibu Muti'ah (39th), berpendapat bahwa jual beli dimana barang yang dijual bukanlah milik penjual maka transaksi tersebut dapat dikatakan tidak sah dan batal demi hukum walaupun dalam transaksi tersebut penjual dan pembeli saling ridho atas harga yang diberikan dan tanah yang diterima, dikatakan batal demi hukum karena transaksi tersebut tidak disertai dengan tanda bukti dan juga dilakukan tanpa sepengetahuan pemerintah setempat seperti lurah. Jadi, menurut beliau sudah sangat jelas bahwa jual beli yang dilakukan oleh masyarakat setempat itu tidak diperbolehkan.¹⁰⁰

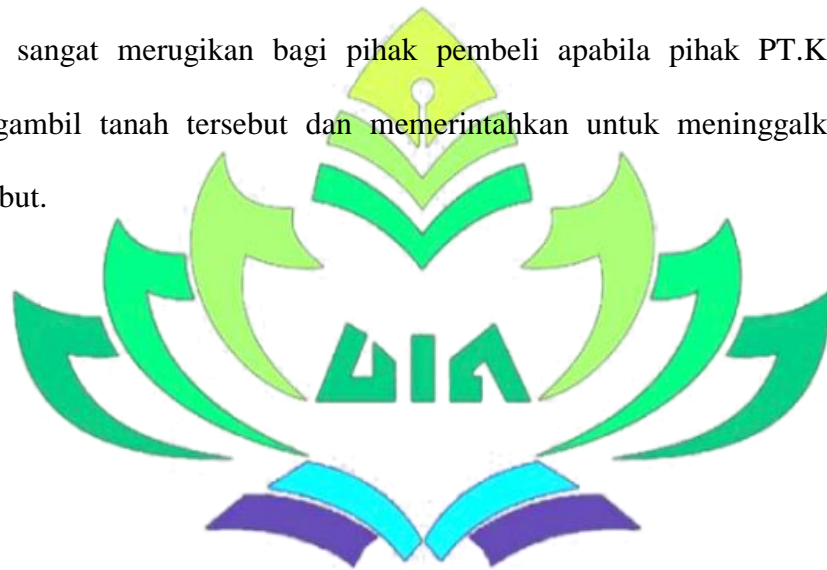
Menurut Bapak Oktavian (25th), berpendapat bahwa sebenarnya pada tahun 2016 silam pihak PT.KAI sudah datang untuk bersosialisasi mengenai status kepemilikan tanah dan juga lebar tanah sisi kanan dan kiri rel kereta api, jadi apabila sampai saat ini masih banyak praktek jual beli tanah PT.KAI

⁹⁹Wawancara dengan Bapak Atin dan Bapak Wahyudin, selaku Masyarakat setempat, tanggal 13 Desember 2018

¹⁰⁰Wawancara dengan Ibu Muti'ah, selaku Masyarakat setempat, tanggal 13 Desember 2018

sudah jelas bahwa uang penjualan tanah tersebut haram karena yang dijual bukan milik penjual melainkan milik PT.KAI, dan apabila suatu saat pihak PT.KAI ingin mengambil tanah tersebut masyarakat tidak memiliki hak apapun untuk tetap bertahan diatas tanah tersebut.¹⁰¹

Dari beberapa pendapat diatas dapat penulis simpulkan bahwa masyarakat setempat tidak menyetujui dengan adanya jual beli tersebut, dan berpendapat bahwa jual beli tanah milik PT.KAI dilarang dan tidak diperbolehkan karena resiko yang akan ditanggung oleh pembeli nantinya akan sangat merugikan bagi pihak pembeli apabila pihak PT.KAI ingin mengambil tanah tersebut dan memerintahkan untuk meninggalkan tanah tersebut.



¹⁰¹Wawancara dengan Bapak Oktavian, selaku Masyarakat setempat, tanggal 13 Desember 2018

BAB IV

ANALISIS DATA

A. Praktek Jual Beli Tanah PT.KAI di Kelurahan Gapura Kecamatan

Kotabumi

Jual beli merupakan suatu sarana untuk memenuhi kebutuhan manusia serta sebagai sarana interaksi sosial antar manusia. Pada dasarnya jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara menggunakan cara yang sudah cukup baik yaitu atas dasar suka sama suka, namun jika dilihat secara seksama terdapat hal-hal yang kurang sesuai dengan aturan syarat dan rukun jual beli yaitu status kepemilikan tanah tersebut adalah milik pihak PT.KAI. Sekilas memang transaksi jual beli tersebut jika ditela'ah merupakan jual beli yang wajar dalam konteks dunia kerja secara umum, karena jika diamati jual beli ini sama dengan jual beli pada umumnya yaitu penjual menawarkan tanah yang akan dijual dan pembeli menawar harga yang sesuai dengan penjual atas tanah tersebut.

Seperti yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa jual beli tanah PT.KAI ini dalam pelaksanaannya terjadi seperti jual beli pada umumnya dimana penjual dan pembeli melakukan akad transaksi seperti jual beli yang lainnya.

Jika dilihat dari segi subjeknya, syarat mengenai akad jual beli dalam Islam haruslah baligh ,berakal, dengan kehendak sendiri atau bukan karena paksaan dan tidak dalam keadaan mubazir. Dalam jual beli yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara pelaku jual beli

tersebut sudah dewasa dan dapat membedakan mana yang baik dan tidak baik. Dalam prosesnya penjual menjual tanah PT.KAI dan pembeli datang untuk membeli tanah tersebut atas dasar suka sama suka diantara kedua belah pihak. Jadi, dari segi subjek jual beli yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara dalam masalah akad jual beli sudah sesuai dengan rukun dan syarat jual beli.

Hal yang menjadi sorotan dalam jual beli yang penulis teliti adalah objek jual beli tersebut yaitu tanah dimana status tanah tersebut adalah milik PT.KAI. Dalam segi objek jual beli harus memenuhi syarat yaitu suci dan bersih barangnya, dapat dimanfaatkan, milik sah penjual, dapat diserahkan, diketahui barangnya dan barang tersebut dapat diserahkan. Dari syarat-syarat objek yang sudah disebutkan, dalam praktek yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara sudah memenuhi persyaratan kecuali poin ke-empat yaitu milik sah penjual.

Selain itu, dalam segi sighthat akad jual beli yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara sudah memenuhi syarat yaitu tidak ada yang membatasi, tidak diselingi dengan kata-kata lain, tidak digantungkan dengan hal lain, tidak dibatasi dengan waktu, dan adanya kesepakatan *I<jab* dan *Q<abul* diantara kedua pihak yang saling merelakan antara barang yang dijual dan harga yang diberikan. Namun jika ditelaah kembali praktek jual beli tanah Negara milik PT.KAI ini pada umumnya terjadi selain daripada alasan-alasan yang sudah penulis uraikan pada bab sebelumnya juga karena adanya keinginan

masyarakat untuk mendapatkan keuntungan secara pribadi tanpa memikirkan kerugian yang akan di tanggung baik untuk penjual maupun pembeli tanah itu sendiri.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah PT.KAI

Pada dasarnya jual beli tanah yang dilakukan oleh setiap orang jika dipandang melalui masalah hukum boleh atau tidaknya sebenarnya hukum setiap kegiatan bermu'amalah adalah boleh. Sesuai dengan kaidah fiqh bahwa hukum asal mu'amalah adalah boleh sebelum ada dalil yang melarangnya. Namun, dalam bermu'amalah ada ketentuan syarat dan rukun yang harus dipenuhi bagi setiap orang yang melakukan transaksi dalam bermu'amalah yang akan berpengaruh kepada sah atau tidaknya transaksi yang dilakukan. Secara kontekstual, jual beli yang peneliti bahas memiliki banyak kejanggalan didalam proses pelaksanaannya. Akan tetapi, dalam Islam jual beli ini sudah memenuhi unsur yang ada, yaitu suka sama suka sebagaimana yang tercantum dalam Q.S An-Nisa: 29 yang menerangkan bahwa pelaksanaan jual beli harus didasari suka sama suka tanpa adanya unsur paksaan. Sedangkan yang menjadi permasalahan dalam jual beli ini adalah jual beli yang dilakukan oleh masyarakat tidaklah sesuai dengan rukun dan syarat dalam jual beli yaitu tanah yang mereka perjual belikan adalah milik PT.KAI dan bukan sah milik pribadi dan transaksinya juga tidak disertai dengan bukti kepemilikan tanah. Menjual barang yang bukan kepemilikan yang sah hukumnya dilarang, karena menyalahi aturan syarat dalam

objek yang seharusnya diperjual belikan.Syarat yang harus terpenuhi dari objek jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Suci atau bersih barangnya, barang yang diperjual belikan bukanlah barang atau benda yang digolongkan sebagai barang atau benda najis dan diharamkan, seperti menjual bangkai, babi, khamer, berhala dan lain-lain. Sedangkan tanah merupakan sesuatu yang boleh diperjual belikan dan bukan termasuk kedalam golongan sebagai barang yang diharamkan.
- b. Ada manfaatnya, barang tersebut harus bermanfaat menurut *Syara'* kepada para pihak yang terlibat dalam melakukan akad. Objek yang ada pada jual beli yang terjadi di Kelurahan Gapura dapat memberikan manfaat baik bagi penjual maupun pembeli. Tanah dapat bermanfaat sebagai lahan pertanian, perkebunan, dan sebagai tempat tinggal.
- c. Barang yang diperjualbelikan adalah milik orang yang melakukan akad, yaitu orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang yang dijual atau sudah mendapatkan izin dari pemilik barang untuk menjual barang tersebut. Dengan demikian, jual beli tanah PT.KAI yang terjadi di Kelurahan Gapura tidak diperbolehkan menurut *Syara'* karena tanah tersebut bukanlah milik sah penjual. Hukum dilarangnya menjual sesuatu yang tidak dimiliki oleh penjual telah dijelaskan dalam sebuah hadits :

يَا رَسُولَ اللَّهِ يَا أَيُّنِي الرَّجُلُ فَيُرِيدُ مِنِّي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي أَفَأَتْبَعُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ
فَقَالَ: لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ.

Artinya: *Wahai Rasulullah, seseorang mendatangiku lantas ia menginginkan dariku menjual barang yang bukan milikku. Apakah aku harus membelikan untuknya dari pasar? Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda "Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu".*(H.R Abu Daud)¹⁰²

Hadist diatas menjelaskan Rasulullah SAW menyampaikan dengan jelas, "janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak ada padamu". Hal ini berarti bahwa tidak boleh dan tidak sah jual beli sesuatu yang tidak dimilikinya atau barang tersebut tidak dalam kekuasaannya. Sedangkan kasus yang terjadi di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi adalah masyarakat setempat menjual tanah PT.KAI tanpa persetujuan pihak PT.KAI, dalam istilah fiqh jual beli semacam ini disebut juga dengan *bai'fudhu>li* (menjual barang milik orang lain). Sebagaimana yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa jual beli dianggap sah salah satu syaratnya adalah bilamana barang tersebut adalah milik penjual dan tidak sah jual beli barang yang bukan milik dari penjual.

Dalam kaitannya dengan jual beli tanah milik PT.KAI yang terjadi di Kelurahan Gap ura Kecamatan Kotabumi merupakan suatu tindakan jual beli yang termasuk kedalam jual beli *fasakh* (rusak) disebabkan salah satu syarat dari objek jual beli tersebut tidak terpenuhi. Namun bagi sebagian masyarakat yang masih berpola pikir sempit hanya memandang asalkan sesuatu yang dijual atau

¹⁰²Abu> Daud Sulaiman bin Asyats bin isha>q al-Sajista>ni>, *Sunan Abi> Daud*, Juz. III, No. 3503 (Beirut: Al-Maktabah al-Ashriyah, 2010), h. 283

dibeli itu bermanfaat, maka hal itu diperbolehkan tanpa melihat dari sisi sah atau tidaknya tindakan tersebut.

Sebagai umat Islam, secara jelas ditegaskan untuk melakukan jual beli dalam bentuk apapun dengan cara yang halal, untuk memenuhi kebutuhan masing-masing. Namun bukan berarti perintah jual beli dengan landasan saling ridha disini dilakukan dengan mementingkan diri sendiri, tanpa memperhatikan rukun dan syaratnya.

Kesepakatan memang merupakan faktor yang sangat diperlukan dalam jual beli, namun didalam mengadakan kesepakatan, terhadap perkara yang jelas yang berarti diantara kedua belah pihak yaitu penjual serta pembeli dapat memperkirakan dengan jelas. Apabila yang dijadikan suatu kesepakatan itu tidak jelas baik dari sisi keadaan maupun kepemilikan barang, maka kesepakatan yang demikian tidak dibenarkan.

Jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Gapura dalam hal ini dilarang, sebab tanah yang dijadikan objek jual belinya bukanlah sah milik penjual. Hal ini diharamkan dalam hukum Islam sesuai dengan hadits yang sudah penulis sebutkan sebelumnya, jual beli ini cenderung akan mengakibatkan penyelesaian dikemudian hari.

Berdasarkan keterangan diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Gapura hukumnya adalah haram. Karena tidak

sesuai dengan apa yang telah ditetapkan oleh *Syara'* khususnya dalam jual beli tanah di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab-bab sebelumnya, baik dalam bab II tentang landasan teori maupun pada bab III tentang laporan penelitian “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara (di PT.KAI Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara)”. Maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

2. Praktek jual beli tanah Negara milik PT.KAI yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Gapura di lakukan dengan cara menawarkan tanah yang akan dijual kepada orang lain yang pada akhirnya akan ada pihak yang membeli tanah tersebut, dimana proses terjadinya jual beli ini dilakukan tanpa mengikuti prosedur hukum dan juga disebabkan karena adanya faktor tekanan dari sisi ekonomi dan faktor kurangnya pemahaman dari sisi agama mengenai masalah jual beli yang lebih rinci. Sehingga para penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli tanah yang bukan milik sipenjual melainkan milik PT.KAI. Praktek jual beli ini merupakan jual beli yang tidak dibenarkan karena tidak sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam ketentuan fiqh mu'amalah.
3. Pandangan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah di Kelurahan Gapura, dimana ada kecacatan dalam syarat jual beli tersebut dan tanah

tersebut adalah milik PT.KAI, maka praktek jual beli tanah PT.KAI yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Gapura hukumnya menjadi tidak sah dan haram karena sebenarnya penjual tidak memiliki hak untuk menjual tanah tersebut, yang berarti bahwa jual beli ini tidak memenuhi salah satu syarat sahnya jual beli yaitu dalam segi objek jual beli dimana barang yang dijual haruslah milik sah penjual.

B. Saran

Berdasarkan analisis data di lapangan dan telah disimpulkan bahwa jual beli tanah PT.KAI di Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara hukumnya dilarang atau tidak diperbolehkan, maka peneliti mempunyai beberapa saran antara lain:

1. Bagi para penjual tanah, hendaknya lebih memperhatikan bagaimana Islam mengatur sistem jual beli yang seharusnya dan tidak hanya memandang keuntungan secara pribadi saja, karena jual beli ini mengakibatkan kerugian dari dua pihak sekaligus yaitu pihak pembeli dan juga pihak PT.KAI. Selain itu penjual juga telah melanggar UU PerkeretaApian No. 13 Tahun 1992.
2. Bagi pembeli tanah, hendaknya lebih memperhatikan resiko yang akan diterima dimasa yang akan datang tentang status kepemilikan tanah tersebut, karena lebih baik membeli dengan harga yang sedikit lebih mahal namun status tanah yang dibeli dapat menjadi kepemilikan sendiri secara sah. Dan juga lebih dalam untuk mempelajari hukum Islam mengenai tata cara jual beli

yang baik dan benar sehingga lebih meningkatkan pengetahuan diri serta masyarakat luas.



DAFTAR PUSTAKA

I.

- al-Asqalani, A.-H. I. (2015). *Bulughul Maram Himpunan Hadits dan Hukum dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Darul Haq.
- al-Bukhari, M. b. (2002). *Shahih al-Bukhari, Juz. III No. 2207*. Damaskus: Dar Ibn Katsir.
- al-Fauzan, S. (2005). *Fiqh Sehari-hari*. Jakarta: Gema Insani.
- al-Indunisi, A. N. (2008). *Ensiklopedia Imam Syafi'i*. Jakarta: PT. Mizan Publika.
- Al-Jazairy, S. A. (2016). *Minhajul Muslim Pedoman Hidup Seorang Muslim*. Jakarta: Ummul Qura.
- al-Sajistani, A. D. (2010). *Sunan Abi Daud, Juz.III*. Beirut: Al-maktabah al-ashriyah.
- Anwar, S. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ar, S. (2006). *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Arba, M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- asy-Syaikh, S. S. (2016). *Fiqh Muyyasar*. Jakarta: Darul Haq.
- Burhanuddin, N. (2010). *Tafsir Al-Burhan edisi Al-Ahkam*. Kalimantan: CV. Media Fitrah Rabbani.
- Dahlan, A. R. (2014). *Ushul Fiqh*. Jakarta: Amzah.
- Effendi, S. (2009). *Ushul Fiqh*. Jakarta: Kencana.
- Hanbal, A. A. (2001). *Musnad al-Imam Ahmad bin Hanbal, Juz. 28 No. 17265*. Beirut: Al-Risalah.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan undang-undang pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Hilal, S. (2011). Urgensi Qowaid al-Fiqhiyyah dalam pengembangan ekonomi Islam. *journal: Al-adalah*, Vol. X.

Idri. (2015). *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Pranadamedia Group.

Indonesia, D. A. (2005). *Al-Qur'an dan Terjemahan*. Bandung: Cv. Diponegoro.

Ja'far, A. K. (2016). *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Lampung: Permatanet Publishing.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ke-4. (2008). Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Khairandy, R. (2013). *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*. Yogyakarta: F.H UUI.

Mahmudah, S. (2016). *Historisitas Syariah: Kritik relasi-kuasa Khalil Abdul Karim. LKS*.

Manan, A. (2012). *Hukum Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Kencana.

Mardani. (2013). *Fiqh Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Pranadamedia Group.

Mardani. (2013). *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Marzuki, P. M. (2009). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

Monografi Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara. (2015). Lampung: Kelurahan Gapura.

Mu'amal Hamady, I. U. (1993). *Himpunan Hadits-Hadits Hukum "Terjemahan Nailul Authar", Jilid 4*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.

Muslich, A. W. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah.

- Nasaul, O. (2018). Pemanfaatan Tanah asset PT.KAI oleh Pihak ke Tiga. *Jurnal Ilmu Hukum* , Vol.20, h. 528.
- Nawawi, I. (2012). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Qal'ahji, M. R. (1999). *Ensiklopedi Fiqih Umar bin Khattab ra*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rachmawati, E. N. (2015). Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih. *Al-'adalah* , Vol. XII.
- Ramadhan, P. N. (2016). *Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT.KAI oleh Masyarakat Kel. Gunung Sari Bandar Lampung*. Lampung: Skripsi Unila.
- Ramli, Z. (1995). *Hak Pengelolaan dalam UUPA*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Rejekiingsih, T. (2016). Asas Fungsi Hak atas Tanah pada Negara Hukum. *Jurnal Yustisia* (Vol. 5).
- Rozalinda. (2016). *Fikih Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Saebani, B. A. (2009). *Ilmu Ushul Fiqh*. Bandung: Pustaka Setia.
- Sejarah PT. Kereta Api Indonesia*. (2018, Oktober). Retrieved Desember 2018, from www.wikipedia.org
- Shihab, M. Q. (2002). *Tafsir Al-Misbah vol. 1*. Jakarta: Lentera Hati.
- Shihab, M. Q. (2002). *Tafsir al-Misbah Vol. 2*. Jakarta: Lentera Hati.
- Sholihin, A. I. (2010). *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia.
- Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Asdi Mahastya.
- Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta.
- Suhrawardi k.Lubis, F. w. (2014). *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.

Supriyadi. (2007). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syafe'i, R. (2001). *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.

Tika, M. P. (2006). *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara.

Tjitrosudibio, R. S. (2012). *KUHPerdata*. Bandung: Balai Pustaka.

Toha Anggoro, d. (2008). *Metode Penelitian*. Jakarta: Universitas Terbuka.

Undang-Undang No. 13 Tentang PerkeretaApian . (1992).

