



Submitted : 06-07-2022

Reviewed : 27-09-2022

Approved : 23-10-2022

Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah oleh PT. KAI kepada PT. Herona Express Pekalongan: Analisis Akad *Ijarah*

Dewi Hasna Layalia, Heris Suhendar, Satria Budiman

Fakultas Syariah, UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan

dewihasnal@gmail.com

Abstract

*Economic transactions are carried out by humans in order to fulfill their needs, one of which is a land lease agreement as carried out by PT. KAI with PT. Herona Express Pekalongan. What's interesting about this case, one of the parties changed the contents of the lease agreement, and the change in the agreement was in the lease period that had not yet expired. So it is interesting to study using *ijarah* contract analysis, is there a unilateral change in an agreement whether it is in accordance with the concept of *ijarah* contract. This research is a field research with a qualitative approach. The results of the study show that based on the results of the analysis, in general the land lease agreement has fulfilled its pillars and conditions. The change in the agreement does not damage the pillars and terms of the agreement because the change in agreement is based on the approval of the related parties, besides that the party that changed the agreement (PT. KAI Express) also provides compensation in the form of relocation. Meanwhile, when viewed from the reasons for changing the agreement which prioritizes the public interest, it is in line with the concept of *maslahah 'ammah*.*

Keywords: Agreement, Lease, Land

Abstrak

Transaksi ekonomi dilakukan manusia dalam rangka melengkapi kebutuhannya, salah satunya yaitu perjanjian sewa-menyewa tanah seperti yang dilakukan oleh PT. KAI dengan PT. Herona Express Pekalongan. Yang menarik dari kasus ini, salah satu pihak merubah isi perjanjian sewa menyewa tersebut, dan perubahan perjanjian tersebut dalam masa sewa yang belum habis. Sehingga menarik untuk dikaji menggunakan analisis akad *ijarah* adanya perubahan sepihak dalam sebuah perjanjian apakah sesuai dengan konsep akad *ijarah*. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan hasil analisis, secara umum perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adanya perubahan dalam perjanjian, tidak merusak rukun dan syarat dalam perjanjian tersebut karena perubahan perjanjian berdasarkan persetujuan pihak terkait, selain itu pihak yang merubah perjanjian (PT. KAI Express) juga memberikan kompensasi berupa relokasi. Adapun jika dilihat dari alasan perubahan perjanjian yang memprioritaskan kepentingan umum maka selaras dengan konsep *maslahah 'ammah*.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanah.

Pendahuluan

Ada berbagai bentuk persewaan yang berkembang di masyarakat, salah satunya yakni sewa tanah. Baik itu berupa perkebunan, tanah kosong, sawah, atau kehutanan yang berawal dari rasa ketergantungan kedua belah pihak. Contoh dari sewa menyewa tanah yakni dilakukan oleh PT. KAI yang dijadikan sebagai objek penelitian.

Penyewaan tanah milik PT. KAI kepada beberapa perusahaan ekspedisi di area stasiun Pekalongan, salah satunya PT. Herona Express dengan disertai perjanjian resmi secara tertulis. Diawali pihak PT. Herona Express pusat (Pamulang) melakukan perjanjian dengan PT. KAI atas tanah yang berada di area stasiun di beberapa daerah yang termasuk dalam cabang Semarang seperti Bojonegoro, Tegal, Semarang, Cepu, dan Pekalongan. Luas tanah yang disewakan berbeda perdaerah sehingga pembebanan biayanya pun berbeda. Untuk penelitian yang dilakukan oleh peneliti bertempat di PT. Herona Express Pekalongan.

Menurut keterangan Supervisor Komisaris Non Angkutan PT. KAI, mereka menyewakan lahan kosong untuk dibangun kantor oleh pihak penyewa pada jangka waktu 5 tahun sesuai ketentuan dalam perjanjian. Jika sebelum jangka waktu perjanjian habis pihak penyewa melanggar ketentuan dalam perjanjian, maka perjanjian dapat diakhiri secara sepihak bahkan diberikan sanksi. Namun pada tahun 2019, tanah yang disewakan akan digunakan untuk dibangun kembali dalam hal kepentingan lain, pihak PT. KAI dapat mengakhiri perjanjian tersebut meskipun masih dalam jangka waktu sewa tanpa memberikan penyebab yang jelas. Menurut ibu Siti Munawaroh selaku Kepala Perwakilan PT. Herona Express Pekalongan merasa keberatan harus meninggalkan kantor tersebut secepatnya walaupun tidak melanggar aturan yang ada tanpa mendapatkan biaya kompensasi yang menjadi haknya.

Melihat permasalahan di atas, pihak peneliti mengkaji dokumen Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) No. HK.221/VII/1/KA-2014 bahwa tindakan pihak PT. KAI tidak sesuai dengan Pasal 11 ayat (3) Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) No. HK.221/VII/1/KA-2014 yang menyatakan bahwa pihak PT. KAI berhak mengakhiri perjanjian secara sepihak dengan beberapa sebab yaitu apabila penyewa melanggar kesepakatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dikenakan sanksi. Namun dalam hal ini pihak penyewa tidak melakukan pelanggaran sebagaimana hal-hal yang telah diperjanjikan.

Merujuk pada KHES Buku II Bab III Pasal 38 tindakan pihak PT. KAI dapat dikategorikan pengingkaran kesepakatan sehingga dapat dibebankan sanksi berbentuk kompensasi, denda, pemindahan kerugian, batalnya akad, dan/atau membayar dana perkara (Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, 2009). Namun para pihak telah menempuh proses negosiasi yang menghasilkan perjanjian baru berupa relokasi sehingga tidak melalui jalur hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik menganalisis kasus tersebut dari perspektif akad *ijarah*, apakah adanya perubahan dalam perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak diperbolehkan, apakah hal tersebut merusak akad, apakah alasan perubahan secara sepihak dapat dibenarkan secara hukum, apakah perubahan tersebut kemudian berpengaruh terhadap akibat hukumnya, maka untuk menjawab beberapa problematika tersebut kajian ini menjadi penting dilakukan.

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini yaitu penelitian lapangan. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan konsep dan pendekatan kualitatif. Pendekatan konsep yang utama menggunakan konsep akad *ijarah* dan seluruh ketentuannya. Juga pendekatan kualitatif yang

digali dari hasil wawancara terhadap para narasumber. Sumber data berupa data primer yaitu hasil wawancara terhadap informan yang mengetahui perjanjian tersebut, dalam penelitian ini juga digunakan sumber sekunder, yaitu artikel, buku, dan sebagainya yang terkait dengan penelitian ini. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Teknik analisis data yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan verifikasi data.

Hasil dan Pembahasan

1. Tinjauan Umum Tentang Akad *Ijarah*

Kata “Akad” dalam bahasa Arab yaitu *al-‘aqd* yang berarti berikatan, perjanjian, persetujuan, dan pemufakatan. (Rahman Ritonga, 2006) Sedangkan kata “*aqdu*” mengarah pada terjadinya perjanjian, apabila seseorang mengadakan perjanjian kemudian disetujui pihak lain dan menyatakan suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan kedua dari dua orang yang memiliki hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan (*aqad*) (Suhendi, 2005).

Dalam pandangan fikih akad secara istilah ialah segala sesuatu yang mendasari seseorang dalam bertekad untuk melaksanakan sesuatu baik dari satu pihak seperti talak, wakaf, sumpah maupun dari kedua pihak seperti sewa, jual beli, *rahn*, dan *wakalah* (Hendi Suhendi, 2005). Merujuk pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad diartikan sebagai kesepakatan dalam perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum. (Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, 2009, p. 16). Berdasarkan beberapa pengertian akad tersebut, akad dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan yang dilakukan antara 2 orang atau lebih dalam melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum dengan sifat mengikat juga tidak melanggar ketentuan syara’.

Ijarah berdasar dari kata ‘*ajarah*’ yang artinya menyewakan (Djuwaini, 2010) Pada KHES Buku II Bab I Pasal 20 ayat (9) menyebutkan *ijarah* yaitu menyewa benda dalam tenggat waktu yang telah ditentukan disertai adanya imbalan. (Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, 2009, p. 58). Menurut Fatwa Nomor:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*, definisi akad *ijarah* merupakan suatu kesepakatan peralihan manfaat barang ataupun jasa pada suatu tenggat waktu disertai pemberian bayaran, tanpa adanya penggantian kepemilikan barang tersebut. (Fatwa DSN-MUI No: 09/DSN-MUI/VII/2000 Tentang *Ijarah*). Maka dari itu tidak ada pemindahan kepemilikan pada *ijarah*, namun hanya terjadi pengalihan manfaat suatu barang maupun jasa dari mu’jir pada musta’jir pada jangka waktu yang telah ditentukan disertai pembayarannya. Jika ada kerusakan barang sebelum digunakan setelah akadnya dilakukan berarti mu’jir harus mengganti benda itu dengan benda sejenis yang baru.

Selanjutnya rukun dan syarat *ijarah* menurut mayoritas ulama: (Soemitra, 2019)

a. Aqid (mu’jir dan musta’jir)

Al-‘aqid merupakan isim *fa’il* dari *aqoda* yang artinya orang yang melaksanakan *aqad* (عقد فهو عاقد). Keberadaan *aqid* sangat penting dalam pelaksanaan sebuah akad sebab apabila tidak ada *aqid*, akad tidak akan terjadi bahkan tidak mempunyai kekuatan hukum. Yang termasuk dalam *aqid* yakni *mu’jir* (pemberi sewa) dan *musta’jir* (penyewa). (Arifin, 2014)

Menurut ulama Syafi’iyah dan Hanabalah syarat *mu’jir* dan *musta’jir* dalam melakukan akad *ijarah* adalah orang yang sudah baligh, berakal sehat, cakap hukum sehingga dapat melakukan *tasharruf* dengan baik, adanya kesukarelaan, pemanfaatan jelas, dan kekuasaan dalam melaksanakan akad. Akan tetapi, menurut ulama Hanafiyah

dan Malikiyah bahwa orang yang berakad tidak harus baligh asalkan dengan persetujuan walinya dalam pengesahannya.

b. *Sighat* (ijab kabul)

Pernyataan kehendak yang biasanya disebut sebagai *sighat akad* adalah suatu ungkapan para pihak yang berakad berupa ijab dan qabul. Ijab ialah suatu penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan qabul berarti suatu pernyataan menerima dari pihak lain atas penawaran yang diberikan. (Afdawaiza, 2008)

Pada transaksi *ijarah*, *sighat* digunakan untuk mengungkapkan maksud dua pihak yang bertransaksi berupa lafal maupun sesuatu yang mewakilinya, misalnya ungkapan “*Aku pinjamkan tokoku selama sebulan dengan bayaran sekian.*” Hal ini karena meminjamkan dengan upah berarti *ijarah*. Kemudian orang yang menyewa berkata “*Aku terima*”. Jika lafal *sighat* tersampaikan, maka *ijarah* telah sah.

c. *Ujrah* (uang sewa)

Dalam transaksi *ijarah*, *ujrah* termasuk hak yang harus diberikan kepada yang berhak. Menurut jumhur ulama, upah harus jelas dan bernilai, juga tidak sejenis dengan barang manfaat dari *ijarah*. Sedangkan menurut KHES, *ujrah* ditentukan oleh orang yang ahli dalam bidangnya, tidak harus dibayarkan apabila *ijarah* batal, dan uang muka yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan kecuali sudah ditentukan sebelumnya ataupun *ijarah* dibatalkan oleh pihak mu’jir. Apabila ada kelebihan waktu *ijarah* harus dibayarkan berdasar kesepakatan atau kebiasaan.

d. Objek sewa

Benda-benda yang dapat dijadikan sebagai objek sewa dalam akad bentuknya tampak dan membekas. Barang tersebut dapat berbentuk harta benda, benda bukan harta. Terkait dengan pemeliharaan objek sewa dilakukan oleh musta’jir begitupula apabila terdapat kerusakan merupakan tanggungjawab dari musta’jir. Penggunaan objek *ijarah* bergantung pada kesepakatan *ijarah* secara mutlak atau terbatas.

Untuk jenis barang yang boleh dijadikan objek *ijarah* harus benda yang halal ataupun mubah. bahkan penggunaannya pun harus sesuai dengan ketentuan syariat. Selain itu, benda yang *dijarahkan* boleh secara keseluruhan maupun setengahnya.

Umumnya akad *ijarah* berakhir apabila tujuan dari perjanjian sudah tercapai. Namun kadangkala salah satu pihak ingin mengakhiri perjanjian tersebut. Pada dasarnya akad *ijarah* merupakan akad lazim yang mana dalam akad *ijarah* tidak diperbolehkan adanya pembatalan baik dari pihak mu’jir maupun musta’jir, kecuali ada suatu hal yang membatalkannya, sebagai berikut: (Harun, 2017)

a. Terjadinya aib (cacat) pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa.

Adanya aib atau cacat pada objek sewa ketika barang tersebut masih berada di tangan penyewa dapat menyebabkan suatu perjanjian batal. Sebab dengan adanya cacat tersebut, pihak penyewa tidak dapat mengambil manfaat barang yang disewanya secara maksimal. Maka, pihak penyewa diperbolehkan memilih untuk meneruskan *ijarah* atau tidak. Dalam pembatalan ini dilaksanakan dengan iqalah yakni pengakhiran akad *ijarah* atas kesepakatan kedua belah pihak.

b. Rusaknya objek yang disewakan.

Dengan kerusakan yang ada pada barang yang disewakan tentunya menyebabkan penggunaan barang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Baik karena

objek yang disewakan itu rusak, musnah, ataupun mati pada masa sewa, maka perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak batal demi hukum dan resiko ditanggung pemberi sewa.

- c. Terpenuhinya manfaat yang telah diakadkan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Tujuan yang ingin dicapai oleh penyewa sehingga menjadi dasar adanya pelaksanaan perjanjian tersebut sudah tercapai sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan kedua belah pihak.

- d. Adanya uzur dengan alasan yang dibenarkan sehingga diperbolehkan bagi pihak musta'jir membatalkan secara sepihak, sesuai dengan pandangan madzhab hanafi. (Mardani, 2013)

Pembatalan sepihak perjanjian yakni ketidaksediaan salah satu pihak dalam memenuhi kesepakatan yang dibuat kedua belah pihak di mana dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Terjadinya pembatalan perjanjian tidak memungkinkan untuk dilaksanakan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Meskipun demikian, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dalam keadaan berikut: (Lubis C. P., 2004, pp. 4-6)

Pertama, jangka waktu perjanjian telah berakhir. Apabila telah jatuh tempo yang telah diperjanjikan, secara otomatis perjanjian yang telah diadakan para pihak menjadi batal. Kedua, niscaya salah satu pihak melakukan perbuatan menyimpang dari kesepakatan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Misalnya, jika salah satu pihak tidak berlaku jujur, pihak yang lain boleh membatalkan perjanjian yang telah disepakati. Selanjutnya, apabila salah satu pihak melakukan kelancangan dan ada bukti-bukti yang menyertainya.

Keempat, adanya uzur yang dimaksud dari pendapat ulama Hanafiyah yakni salah satu pihak wafat maupun kehilangan kecakapan dalam bertindak hukum. Selain itu, terjadinya keadaan darurat diluar kendali, seperti kebakaran gedung atau barang dagangannya dicuri.

Adanya pembatalan akad *ijarah* harus melalui prosedur yang dibenarkan oleh hukum perjanjian dalam Islam, maka dari itu berikut adalah prosedur yang sesuai dalam hukum islam: (Lubis, 2004)

- 1) Memberitahukan pada pihak lain yang melakukan perjanjian, misalnya pemberi sewa memberitahukan kepada penyewa atau sebaliknya.
- 2) Menjelaskan alasan yang mendasari diajukannya pembatalan beserta bukti-buktinya apabila terjadi suatu pelanggaran.
- 3) Memberikan jangka waktu pada pihak yang akan menerima pembatalan untuk menyiapkan keadaan.
- 4) Pembatalan perjanjian harus dilakukan dengan damai (keridhoan kedua belah pihak) sehingga tidak mengakibatkan permusuhan dan/atau putusya tali silaturahmi.
- 5) Pembatalan dapat dilakukan dengan jalan perang apabila pihak lain mendahului penyerangan dan pengkhianatan terhadap perjanjian.

Berdasarkan prosedur pembatalan tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu akad dapat dibatalkan apabila adanya persetujuan atau keridhaan dari kedua belah pihak yang berakad tersebut. Tentunya dengan memberikan bukti-bukti adanya indikasi pelanggaran yang dilakukan salah satu pihak agar alasan pembatalannya jelas.

Apabila pembatalan tersebut dilakukan secara sepihak ataupun tanpa adanya persetujuan dari pihak lain yang melakukan akad tersebut, maka akadnya dinyatakan masih mengikat kedua belah pihak hingga berakhirnya akad.

e. Wafatnya salah satu pihak yang berakad membuat perjanjian berakhir

Pandangan ulama hanafiyah. Sebab, dalam akad *ijarah* ini hanya terdapat hak manfaat sehingga hak tersebut tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut mayoritas fuqaha wafatnya salah satu pihak tidak menyebabkan akad *ijarah* berakhir karena sifat *ijarah* disamakan dengan jual beli dan termasuk dalam harta (*al-Maal*) sehingga dapat diwariskan perjanjiannya (Lubis S. K., 2004)

f. Jangka waktunya sudah habis dan tidak dapat diperpanjang.

Tenggat waktu yang ditetapkan dalam perjanjian sudah habis dan tidak ada pengajuan perpanjangan kontrak dari pihak penyewa sehingga kedua belah pihak sepakat untuk tidak mengadakan kerjasama kembali.

2. Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Oleh PT. KAI Kepada PT. Herona Express Pekalongan

Perjanjian antara PT. KAI dengan PT. Herona Express sudah terjalin sejak tahun 1980 dimulai dari resminya PT. Herona Express menjadi kontraktor PT Kereta Api melalui kontrak pertama berupa satu kereta, yakni kereta Api Bima. Selaku mitra PT KAI, PT. Herona Express mengirimkan paket berupa barang maupun dokumen melalui kereta api, seperti: Gajayana, Turangga, Harina, Malabar, Sri Tanjung, Parcel. Selain menggunakan kereta api, PT. Herona Express juga menggunakan armada truck box container. (PT. Herona Express, 2020)

Kerjasama antara PT. Herona Express dengan PT. KAI yang semula hanya penyewaan gerbong saja, merambah pada sewa menyewa tanah yang berlokasi di area stasiun di beberapa daerah seperti Jakarta, Bandung, Semarang, dan sebagainya. Salah satunya di area stasiun Semarang (Daop IV) dimana memuat pengelolaan cabang Pekalongan, Cepu, Bojonegoro, dan Tegal. (Munawaroh, 2021)

Perjanjian sewa asset PT. KAI dan PT. Herona Express Pekalongan dengan dengan nomor HK. 221/VII/I/KA-2014 yang dilakukan di Bandung pada 08 Juli 2014, diwakili oleh Direktur Utama PT. Herona Express yakni Pak Dodie A. Arifin dengan Direktur Aset dan Bangunan PT. KAI yakni Pak Edi Sukmoro. Objek yang disewa oleh PT. Herona Express yakni tanah/bangunan untuk dipergunakan sebagai kantor dan gudang ekspedisi yang berlokasi di area stasiun Daop 4, khususnya yang berada di bawah cabang semarang yakni stasiun Pekalongan, Tegal, Cepu, Bojonegoro yang berada di bawah cabang Semarang dengan rincian luas dan biaya sebagai berikut : (PT. KAI, PT. Herona Express Pekalongan, 2014).

Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, biaya sewa yang ditanggung PT. Herona Express sebesar Rp. 1.310.986.490 (beserta PPN) pada jangka waktu sewa empat tahun sebelas bulan mulai 01 Juni 2014 hingga 30 April 2019 dengan metode pembayaran secara bertahap. Apabila ada keterlambatan pembayaran tersebut, maka dibebankan denda sebesar 2%.

Dari sekian besar biaya yang dibebankan pada PT. Herona Express, untuk biaya sewa PT. Herona Express Pekalongan selama 4 tahun 11 bulan yang belum beserta PPN sebesar Rp. 46,020,000. Namun, pihak kepala perwakilan PT. Herona Express Pekalongan tidak dibebankan biaya sewa karena berdasarkan peraturan dalam PT. Herona Express pembangunan biaya sewa menjadi tanggungjawab pihak pusat.

Setelah segala kepengurusan administrasi dan persyaratan sudah terpenuhi, PT. Herona Express diperbolehkan membangun kantor dan gudang PT. Herona Express Pekalongan di lokasi sewa tersebut. Pembangunan tersebut, diserahkan pada Ir. Ferly. Meskipun biaya sewa dengan biaya pembangunan menjadi tanggungjawab PT. Herona Express ditanggung oleh Direktur Utama PT. Herona Express, namun pihak perwakilan PT. Herona Express Pekalongan tetap dibebankan biaya pengisian sarana prasarana dalam kantor tersebut. Oleh sebab itu, dengan adanya pengeluaran tersebut menyebabkan pengelola PT. Herona Express Pekalongan merawat segala objek yang berada di kantor tersebut tak terkecuali objek yang disewakan PT. KAI.

Namun pihak PT. KAI secara tiba-tiba membatalkan perjanjian sewa menyewa tanah secara sepihak dengan PT. Herona Express Pekalongan. Diawali dengan pengiriman surat peringatan yang dikirimkan pada PT. Herona Express Pekalongan Bu Muna. Beliau memaparkan: "Saya menerima (surat peringatan) pada 14 Januari 2020. Kemudian disusul surat peringatan kedua dan ketiga seperti yang dijelaskan surat tiga kali. Pertama sekitar tanggal 14 Januari 2019; kedua, 16 Januari 2019; ketiga, 18 Januari 2019. Kemudian saya kirimkan suratnya ke pihak pusat sekitar 19 Januari 2019." (Munawaroh, 2021)

Penjelasan yang diberikan oleh Bu Munawaroh juga sesuai dengan keterangan yang diberikan pihak PT. KAI yakni Pak Iman yang membenarkan adanya pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa tanah sehingga menambah kebenaran validitas data. Menurut peneliti, dari segi tindakan yang dilakukan oleh Kepala Perwakilan PT. Herona Express Pekalongan sudah tepat dengan memberikan surat peringatan pada pihak yang lebih berwenang yakni Direktur Utama PT. Herona Express yang melakukan perjanjian. Sedangkan dari tindakan yang dilakukan PT. KAI dalam memberikan somasi 3x ini, sudah sesuai dengan aturan dalam perjanjian yang telah dibaca peneliti.

Keterangan yang diperoleh dari kedua belah pihak, dianalisis lebih mendalam untuk menemukan alasan yang diberikan oleh PT. KAI terkait dengan terjadinya pembatalan sepihak perjanjian sewa tanah tersebut. Berdasar pada keterangan yang diberikan oleh Pak Iman, pihak PT. KAI membatalkan perjanjian tersebut dikarenakan tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan PT. KAI Pak Iman menjelaskan: "Dalam surat peringatan yang diberikan PT. KAI menyebutkan bahwa objek sewa yang berupa tanah tersebut akan digunakan terkait kepentingan pihak PT. KAI. Berhubung tanah yang disewa oleh ekspedisi itu termasuk dalam daftar perencanaan pembangunan yang akan dibuat *foodcourt*. Jadi tidak hanya tanah yang di sewa PT. Herona Express Pekalongan saja, melainkan juga milik beberapa ekspedisi juga seperti K18, K1B, Benny Putra, Index dan LNP (Sanyoto, 2021)

Keterangan yang diberikan Pak Iman ini semakin jelas : "Bisa dibilang karena kesalahan saat itu sedang ada pergantian kepemimpinan pada periode itu sehingga dapat terjadi kesalahan sedemikian rupa, mba. Terlebih lagi penyewa biasanya tidak terlalu detail dalam membaca pasal-pasal dalam perjanjian." (Sanyoto, 2021) Berdasarkan informasi dari Pak Iman ini, peneliti menyimpulkan bahwa alasan yang diberikan pihak PT. KAI sehingga terjadi pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa tanah dengan PT. Herona Express Pekalongan tersebut adalah terdapatnya suatu kepentingan pihak PT. KAI yang telah dibahas dalam rapat internal perencanaan pembangunan sesudah adanya pergantian kepemimpinan pada periode tersebut. Selain itu, kesalahan yang kadang terjadi, pihak penyewa kurang detail dalam membaca pasal yang ada dalam perjanjian yang langsung menandatangani perjanjian tersebut.

3. Analisis Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Oleh PT. KAI Kepada PT. Herona Express Pekalongan

Islam memandang sewa menyewa sebagai suatu hal yang penting. Sebab Islam memandang kegiatan sewa menyewa dapat digunakan sebagai sarana tolong menolong terhadap sesama manusia. Baik bagi pihak pemberi sewa yang memiliki kelebihan harta dapat berbagi dengan pihak penyewa yang berusaha memenuhi kebutuhan barang atau benda yang dibutuhkan. Dasar hukum sewa menyewa (*ijarah*) dalam Al-Qur'an terdapat dalam surat Ath-Thalaq (65) ayat 6 yang berbunyi:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِتَضَيَّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأَنْتُمْ رَا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسْتَزِضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ ۗ

Artinya :

“Tempatkanlah mereka (para istri di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang telah ditalaq) sedang hamil, maka berilah pada mereka nafkah hingga melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (Q.S. Ath-Thalaq ayat 6)

Ayat tersebut menunjukkan bahwa Allah SWT memperbolehkan penyusuan seorang anak yang diserahkan pada perempuan lain, namun dengan pemberian upah yang pantas. Hal ini dapat dianalogikan dengan konsep *ijarah* (sewa menyewa) dengan pemberian upah yang pantas sebagai imbalan atas manfaat yang telah diambilnya pada waktu tertentu.

Selain itu, berdasar hadits *shahih* yang diriwayatkan Ibn Majah dalam kitabnya Sunah Ibn Majah : *“Berikanlah olehmu upah orang sewaan (buruh) sebelum keringatnya kering.”* Hadits ini menjelaskan bahwa pemberian upah dilaksanakan sesegera mungkin setelah dilakukannya suatu pekerjaan. Sebab para pekerja ingin menikmati (upah) hasil keringatnya setelah menyelesaikan suatu pekerjaan. Baik digunakan untuk pemenuhan kebutuhan pribadi atau bahkan kebutuhan keluarganya. (Isnawan, 2017)

Namun, dalam praktiknya tidak sedikit manusia mengabaikan ketentuan-ketentuan mengenai *ijarah* yang diatur oleh agama Islam baik dalam Al-Qur'an maupun hadis untuk mencari keuntungan bagi diri sendiri. Hal ini sangat disayangkan karena umat tidak mengindahkan ketetapan dalil-dalil itu dengan alasan apapun. Ketidaksesuaian ini terjadi akibat pemahaman masyarakat mengenai *ijarah* yang sesuai syariah masih rendah. Berbagai macam pelanggaran dapat dilakukan, baik oleh salah satu pihak maupun kedua belah pihak melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sehingga menimbulkan sengketa. Seperti halnya yang terjadi pada PT. Herona Express Pekalongan dengan PT. KAI.

Kasus antara PT. KAI dengan PT. Herona Express Pekalongan berupa pemutusan perjanjian sewa menyewa tanah secara sepihak yang dilakukan oleh PT KAI. Dalam Perjanjian tersebut PT. Herona Express sudah melakukan hak dan kewajibannya yang tertera dalam perjanjian seperti membayar biaya sewa, mengurus segala perijinan terkait objek sewa, memelihara objek sewa dengan baik, dan menaati segala peraturan baik peraturan dalam perjanjian maupun peraturan perundang-undangan.

Salah satunya adalah tindakan PT. KAI yang secara tiba-tiba mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 kali diawali pada tanggal 14 Januari 2019 yang berisi peringatan agar PT. Herona Express Pekalongan segera meninggalkan tanah yang telah disewanya. Alasan pembatalan sepihak perjanjian itu adalah bahwa PT. KAI memiliki kepentingan

terhadap tanah sewa tersebut. Padahal, dalam perjanjian disebutkan bahwa jangka waktu sewa PT. Herona Express Pekalongan akan berakhir pada tanggal 30 April 2019.

Awalnya pihak PT. Herona Express Pekalongan tidak mengindahkan surat tersebut karena merasa masih dalam jangka waktu sewanya. Akan tetapi, dua hari setelahnya pihak PT. KAI kembali memberikan surat peringatan kedua dan ketiga tepatnya tanggal 16 Januari 2019 dan 18 Januari 2019. Kemudian pihak PT. Herona Express Pekalongan segera mengirimkan surat tersebut pada Direktur Utama PT. Herona Express. Direktur Utama memberikan perintah agar pihak PT. Herona Express Pekalongan tidak perlu meninggalkan kantornya berpedoman pada Perjanjian Sewa Aset PT. KAI (Persero) No. HK. 221/VII/I/KA-2014.

Surat perjanjian tersebut menyebutkan bahwa perjanjian dapat berakhir karena beberapa sebab, baik karena waktu perjanjian sudah habis maupun terjadi pelanggaran atau wanprestasi dari salah satu pihak. Apabila terjadi pelanggaran dengan syarat tertentu, tentunya dapat dilakukan pemutusan perjanjian secara sepihak. Dengan sebab-sebab tersebut, pihak PT. KAI diperbolehkan membatalkan perjanjian secara sepihak apabila PT. Herona Express Pekalongan melakukan pelanggaran seperti melanggar isi perjanjian atau perundang-undangan yang berlaku, tidak memiliki kedudukan hukum, mengulangsewakan objek sewa, maupun ada indikasi penyimpangan berupa manipulasi data, pemalsuan identitas dan tidak terpenuhinya administrasi yang disepakati. Akan tetapi dalam praktiknya, pihak PT. Herona tidak melanggar aturan yang telah dijabarkan dalam perjanjian sewa asset itu.

PT. Herona Express Pekalongan sudah memenuhi syarat sebagai penyewa dengan memberikan identitas yang jelas dan tidak ada manipulasi di dalamnya. Bahkan PT. Herona Express merupakan perusahaan sah yang bernomor hukum dan tidak dalam keadaan pailit. Dalam pelaksanaan kegiatan kerja perharinya pihak PT. Herona Express tetap tertib pada ketentuan di perjanjian juga peraturan perundang-undangan yang berlaku. Merujuk pada objek sewa, tanah yang disewa PT. Herona Express Pekalongan ini telah dibangun kantor dan gudang perusahaannya bukan disewakan ulang pada pihak lain.

Berdasarkan dari prosedur pemutusan *ijarah* yang diperbolehkan dalam hukum Islam seperti berikut: (Lubis, 2004)

- a. Memberitahukan pada pihak lain yang melakukan perjanjian, misalnya pemberi sewa memberitahukan kepada penyewa atau sebaliknya.
- b. Menjelaskan alasan yang mendasari diajukannya pembatalan beserta bukti-buktinya apabila terjadi suatu pelanggaran.
- c. Memberikan jangka waktu pada pihak yang akan menerima pembatalan untuk menyiapkan keadaan.
- d. Pembatalan perjanjian harus dilakukan dengan damai (keridhoan kedua belah pihak) sehingga tidak mengakibatkan permusuhan dan/atau putusanya tali silaturahmi.
- e. Pembatalan dapat dilakukan dengan jalan perang apabila pihak lain mendahului penyerangan dan pengkhianatan terhadap perjanjian.

Melihat tindakan yang dilakukan PT. KAI ada prosedur yang sudah terpenuhi seperti adanya pemberitahuan terlebih dahulu dan pemberian jangka waktu pada pihak PT. Herona Express untuk menyiapkan keadaan. Untuk penjelasan yang diberikan PT. KAI karena kepentingan operasional. Oleh sebab itu, langkah yang dilakukan sudah tepat karena tidak adanya tanggapan dari PT. Herona Express Pekalongan sehingga mengirimkan surat hingga tiga kali terlebih mendesakny keadaan.

Perbuatan PT. KAI dapat dikategorikan sebagai ingkar janji, namun hal tersebut dilakukan karena adanya sebab-sebab yang dianggap sebagai *force majeure* atau keadaan kahar. Pada Pasal 11 ayat (2) pada Dokumen Perjanjian Sewa Aset PT. KAI (Persero) No. HK. 221/VII/1/KA-2014 menyebutkan bahwa perjanjian dapat berakhir apabila disebabkan oleh hal berikut: (PT. KAI, PT. Herona Express Pekalongan, 2014)

- a. Salah satu pihak ataupun para pihak mengalami *force majeure* dan hasil perundingan memutuskan perjanjian ini tidak dapat dilanjutkan; atau
- b. Usaha milik penyewa bubar, melakukan penggabungan yang menyebabkan perubahan kepemilikan yang berpengaruh terhadap kepentingan usaha penyewa.

Ditelisik pada Pasal 16 ayat (1) dalam Dokumen Perjanjian Sewa Aset PT. KAI (Persero) No. HK. 221/VII/1/KA-2014 (PT. KAI, PT. Herona Express Pekalongan, 2014) dapat ditafsirkan salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertera dalam perjanjian dikarenakan suatu keadaan kahar atau *force majeure*. Dalam hal ini yang dikategorikan sebagai *force majeure* seperti bencana alam, *blockade*, keadaan perang, pemogokan, kegaduhan masyarakat, dan Kebijakan Pemerintah, maupun keadaan yang di luar kuasa pihak terkait dengan sebab-sebab tertentu. Maka, pihak PT. KAI memiliki alasan yang kuat terhadap pengingkaran perjanjian tersebut dengan sebab adanya *force majeure* disebabkan adanya kebijakan dari pihak pusat sehingga di luar kekuasaannya.

Keadaan darurat juga dibahas dalam KHES Pasal 41 Buku II Bab III bahwa sesuatu dapat dikategorikan sebagai keadaan darurat jika memenuhi syarat, seperti : (Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, 2009)

- a. peristiwa yang menyebabkan memaksa tersebut tidak terduga para pihak;
- b. peristiwa tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap pihak yang seharusnya melakukan prestasi;
- c. peristiwa yang menyebabkan memaksa di luar kesalahan pihak yang seharusnya melaksanakan prestasi;
- d. pihak yang seharusnya melaksanakan prestasi tidak memiliki i'tikad buruk.

Apabila dilihat dari persyaratan di atas, alasan dari pihak PT. KAI memenuhi poin a di mana PT. KAI mendapati kondisi eksternal yang memaksa dan tidak terduga sehingga adanya pengakhiran perjanjian yang dilakukan PT. KAI dapat dipertimbangkan kembali.

Bentuk *force majeure* yang terjadi adalah adanya kebijakan dari pihak pusat untuk membangun fasilitas umum berupa perencanaan pembangunan *foodcourt*, tentunya dapat digolongkan sebagai kepentingan umum yang kebutuhannya sangat diperlukan bagi penumpang kereta yang memerlukan makanan dilihat dari segi kepentingan hajatnya lebih cenderung pada PT. KAI. Hanya saja hingga saat ini belum direalisasikan oleh PT. KAI.

Pengakhiran perjanjian tersebut menyebabkan kerugian bagi pihak penyewa, yaitu PT. Herona Express Pekalongan. Karena sudah diharuskan meninggalkan kantornya padahal masa sewanya belum habis. Di lain pihak, deposit sewa yang telah dibayarkan tidak dapat diambil kembali. Terkait dengan permasalahan ini, pihak PT. Herona Express Pekalongan berhak mendapatkan kompensasi. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 38 ayat (a) KHES Buku II Bab III tentang sanksi yang dapat dijatuhkan bagi pihak yang ingkar janji dalam akad yakni: (Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, 2009)

- a. Membayar ganti rugi, dengan ketentuan berikut ini:
Pihak yang dinyatakan melakukan ingkar janji tetap melakukan ingkar janji; tidak tepat waktu dalam memberikan atau membuat sesuatu yang harus dibuat dalam perjanjian;

pihak yang ingkar janji tidak dapat membuktikan perbuatan ingkar janjinya tidak di bawah paksaan.

Ditinjau dari pasal di atas, pihak PT. KAI sudah memenuhi ketentuan tidak tepat waktu dalam memberikan atau membuat sesuatu dalam perjanjian yakni dalam jangka waktu sewa yang sebenarnya masih berstatus hak PT. Herona Express Pekalongan malah diperintahkan untuk ditinggalkan. Seharusnya pihak PT. KAI memberikan ganti rugi yang sepadan pada pihak PT. Herona Express Pekalongan.

Selain berpedoman pada KHES, mengenai ganti rugi/kompensasi juga diatur pada Fatwa DSN Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (Ta'wid). Dalam ketentuan fatwa tersebut menyebutkan apabila pihak yang secara sengaja atau lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad sehingga menimbulkan kerugian maka berhak dibebankan ganti rugi sebagai bentuk perlindungan pada *mustajir*. Tentunya pihak PT. Herona Express Pekalongan berhak mendapatkan *kompensasi* sebagai bentuk keringanan dari kerugian yang terjadi akibat pembatalan sepihak tersebut. Oleh sebab itu, pihak PT. Herona Express pusat mengambil langkah bernegosiasi terlebih dahulu dengan PT. KAI. Hasil negosiasi tersebut menghasilkan kesepakatan baru berupa relokasi kantor.

Pada kesepakatan barunya, pihak PT. KAI hanya memberikan tanah sebagai ganti sewa tanah yang belum habis jangka waktunya. Dalam proses relokasi kantor tersebut prosesnya yaitu Direktur Properti beserta staff nya hadir di kantor PT. Herona Express Pekalongan, kemudian mulai melakukan pembangunan kantor. Terkait biaya pembangunan kantor barunya ditanggung PT. Herona Express pusat. Pastinya memerlukan biaya tambahan yang cukup besar sehingga sudah tepat mengenai pembangunan kantor PT. Herona Express cabang lain mulai dilakukan diluar induk PT. KAI.

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah selesai dilaksanakan, praktik perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT. KAI Pekalongan dengan PT. Herona Express Pekalongan telah memenuhi rukun dan syarat akad *ijarah*. Adanya perubahan dalam perjanjian yang dilakukan secara sepihak oleh salah satu pihak, berdasarkan konsep akad *ijarah* tidak merusak keabsahan akad tersebut, karena alasan yang mendasari adanya perubahan dalam perjanjian tersebut merupakan alasan yang dibenarkan secara syariat bahkan ditujukan untuk kepentingan masyarakat, di mana dalam konsep hukum islam masuk dalam kategori "masalah 'ammah". Selain itu, PT KAI Pekalongan selaku pihak yang secara sepihak merubah perjanjian juga telah menunjukkan tanggungjawab yang penuh sebagai dampak dari adanya perubahan perjanjian tersebut, yaitu dengan memberikan kompensasi berupa relokasi tempat yang bisa digunakan oleh PT. Herona Express dalam melaksanakan usahanya. Hal tersebut menunjukkan bahwa asas-asas dalam perjanjian telah terimplikasikan dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT. KAI Pekalongan dengan PT. Herona Express Pekalongan.

Daftar Pustaka

- Dimyauddin. (2010). *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Dokumen Perjanjian Sewa Aset PT KAI (Persero) No. HK. 221/VII/1/KA-2014.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/VII/2000 Tentang *Ijarah*.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (ta'wid).
- Harun. (2017). *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Isnawan, Husain. (2017). *Al-Ijarah dalam Perspektif Hadits dengan Metode Maudhu'iy*, Li Falah Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 2, No. 1, 144.
- Mardani. (2013). *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Pasaribu, Chairuman dan Suharwadi K Lubis. (2004). *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. (2009). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana.
- Rahman Ritonga, A. dkk.. (2006). *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve. 6 Jil, Cet. Ke-1.
- Soemitra, Andri. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana
- Suhendi, Hendi. (2005). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Tafsir <https://tafsirq.com/topik/ath+thalaq+6/> diakses pada 26 Januari 2022 pukul 09.00 WIB