

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi yang penulis tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah penulis sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa Sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarism atau mencontek karya tulis orang lain, penulis bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang penulis terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 06 Juni 2023

Tia Munibah
NIM. 191130069

ABSTRAK

Nama: Tia Munibah, NIM: 191130069, Judul Skripsi: TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SEWA-MENYEWAWA TANAH MILIK NEGARA (Studi Kasus Asset Tanah PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang).

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) melalui Pedoman Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-03/MBU:08/2017 serta PER-04/MBU:09/2017 tentang Pedoman Kerjasama Badan Usaha Milik Negara, melakukan suatu bentuk praktik sewa-menyewa dengan masyarakat. Kota Serang merupakan salah satu tempat yang melaksanakan praktik sewa-menyewa tanah dengan PT. KAI (Persero). Dalam memanfaatkan tanahnya PT. KAI (Persero) melekatkan hak pakai kepada masyarakat yang menempati tanah milik Negara tersebut. Pada praktik sewa-menyewa yang dilakukan antara PT. KAI (Persero) dengan penyewa di Kota Serang, terdapat penyewa lahan yang melakukan pengalihan hak pakai kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari pihak PT. KAI selaku pihak yang berwenang dalam mengawasi aset tanahnya. Semestinya segala bentuk pengalihan hak atas tanah PT. KAI dilakukan oleh kesepakatan pihak KAI. Terdapat juga masyarakat yang mendirikan bangunan di atas tanah milik PT. KAI tanpa ada akad sewa-menyewa.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1). Bagaimana Praktik Sewa-Menyewa Tanah Negara Asset PT. KAI dengan Masyarakat Kota Serang? 2). Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Tanah Milik PT. KAI di Kota Serang?

Tujuan dari penelitian ini yaitu: 1). Untuk Mengetahui Praktik Sewa-menyewa Tanah Milik Negara Asset PT. Kereta Api Indonesia di Kota Serang. 2). Untuk Mengetahui Praktik Sewa-Menyewa Tanah Milik Negara Asset PT. Kereta Api Indonesia di Kota Serang jika ditinjau dari Hukum Islam.

Menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan metode penelitian hukum empiris. Sumber data yang dikumpulkan menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dari hasil observasi, wawancara dengan pihak-pihak terkait, dokumentasi dari literatur yang relevan dengan penelitian. Dan data sekunder diperoleh dari buku-buku kepustakaan, jurnal ilmiah, dokumen serta data lainnya yang didapat secara tidak langsung dan berkaitan dengan penelitian yang diteliti.

Kesimpulan dari penelitian ini: 1) Praktik sewa tanah PT. KAI dengan masyarakat Kota Serang dilakukan melalui suatu perjanjian sewa-menyewa dengan perjanjian baku. 2). Praktik sewa-menyewa antara PT. KAI dengan penyewa dalam hukum Islam adalah sah. Akan tetapi jika terjadi pelanggaran dan penyelewengan maka dalam hukum Islam dianggap tidak sah karena tidak memenuhi rukun sewa-menyewa (*ijarah*).

Kata kunci: PT. Kereta Api Indonesia, sewa-menyewa, tanah.

Nomor : Nota Dinas
Lamp :
Hal : **Ujian Skripsi**
a.n. Tia Munibah
NIM: 191130066

Kepada Yth.
Dekan Fak.Syariah
UIN SMH Banten
Di-
Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan, maka kami berpendapat bahwa skripsi atas nama Saudari **Tia Munibah NIM. 191130069** dengan Judul: **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA TANAH MILIK NEGARA (Studi Kasus Asset Tanah PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang)**. Telah diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasah pada Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian, atas segala perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Serang, 06 Juni 2023

Pembimbing I



Hj. Ida Mursyida, S.H., M.M., M.H.

NIP. 19650802199203 2 003

Pembimbing II



Nita Anggraeni, M. Hum.

NIP. 19820606 201101 2014

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA
MENYEWA TANAH MILIK NEGARA**

**(Studi Kasus Asset Tanah PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta
Api Kota Serang)**

Oleh:

Tia Munibah

NIM. 191130069

Menyetujui

Pembimbing I



Hj. Ida Mursvida, S.H., M.M., M.H.

NIP. 19650802 199203 2 003

Pembimbing II



Nita Anggraeni, S.H., M. Hum.

NIP. 198220606 201101 2 014

Dekan

Fakultas Syariah

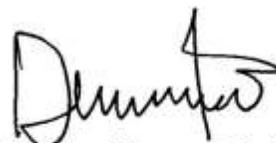


Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M. Si

NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Dra. Hj. Denna Ritonga, M. St

NIP. 19670402 199403 2 004

PENGESAHAN

Skripsi a.n. Tia Munibah, NIM: 191130069 yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa-Menyewa Tanah Milik Negara (Studi Kasus Asset Tanah PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang)* telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal Juni 2023 Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

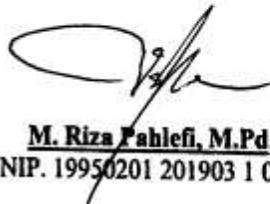
Serang, 20 Juni 2023

Ketua Merangkap Anggota,

Sekretaris Merangkap Anggota,



Dra. Hj. Denna Ritonga, M. Sf
NIP. 19670402 199403 2 004

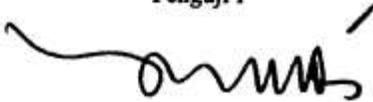


M. Riza Fahlefi, M.Pd.
NIP. 19950201 201903 1 005

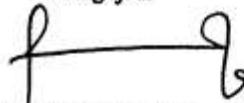
Anggota-Anggota,

Penguji I

Penguji II



H. Masduki, S.Ag., M.A.
NIP. 19731105 199903 2 001



Nina Chairina, S.Ag., M.H.
NIP/NIDN. 2008027401

Sidang Munaqasyah

Pembimbing I

Pembimbing II



Hj. Ida Mursyida, S.H., M.M., M.H.
NIP. 19650802 199203 2 003



Nita Anggraeni, S.H., M. Hum.
NIP. 19820606 201101 2014

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur sedalam-dalamnya kepada zat yang maha berkuasa, Allah SWT. Atas nikmat dan karunia-Nya serta kemudahan yang dilimpahkan oleh-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini. Serta semangat kebaikan yang dicontohkan oleh Rasulullah SAW juga, akhirnya penulis bisa menyelesaikan skripsi sederhana ini.

Penulis mempersembahkan Skripsi ini kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda KH. Aminudin S.Pd.I serta Ibunda Hj. Siti Aminah, S.Pd. yang senantiasa mendidik serta mencurahkan kasih serta sayangnya kepada penulis. Juga dukungan secara moril dan materi yang selama ini tidak henti-hentinya dicurahkan kepada penulis.

Juga kepada ketiga adik tercinta yang selalu memberi dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu Via Faihatul Fatimah, Ira Safinatun Najiah dan si bungsu Muhammad Alfin Fathullah.

Juga kepada teman-teman seperjuangan yang selalu mendukung juga mengarahkan penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi sederhana ini.

MOTTO

أَعْطِيَ الْأَجْرَ أَوْجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya”

(HR. Ibnu Majah dan Ibnu Umar)

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Tia Munibah lahir di Serang, 10 Juli 1999 dari pasangan suami istri bernama H. Aminudin, S.Pd.I dan ibu Hj. Siti Aminah, S.Pd. merupakan putri pertama dari empat bersaudara, bertempat tinggal di Kp. Cemplang Ds. Cemplang Kec. Ciomas Kab. Serang.

Jenjang Pendidikan formal yang ditempuh penulis yaitu SDN Sukarena Kec. Ciomas pada tahun 2005-2011, kemudian Mts Ardaniah Kota Serang di tahun 2011-2014 lalu melanjutkan di Pondok Modern Darussalam Gontor Putri kampus 3 di Ngawi Jawa Timur dengan masa studi 4 tahun pada 2014-2018. Lalu penulis mengabdikan di Pondok Modern Darussalam Gontor Putri 8 di Pekanbaru Provinsi Riau selama satu tahun pada 2018-2019. Lalu mengikuti tes UMPTKIN di Riau, dan lolos di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten jurusan Hukum Ekonomi Syariah tahun akademik 2019.

Selama masa perkuliahan, penulis aktif pada organisasi GenBI karena penulis merupakan penerima beasiswa Bank Indonesia selama 4 semester, penulis juga diamanatkan menjadi Sekretaris Komisariat. Penulis aktif mengikuti kegiatan Bank Indonesia, penulis juga melaksanakan *internship* selama 30 hari kerja di Bank Indonesia provinsi Banten.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan Salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabat serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Milik Negara (Studi Kasus Asset Tanah PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang)”* Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M. Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S. H., M. Si., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Ibu Hj. Ida Mursyida, SH., M.M., M.H., sebagai pembimbing I yang telah memberikan nasihat, pengarahan dan meluangkan banyak waktunya dalam penyusunan

- skripsi ini. Tanpa pembimbing penulis mungkin tidak bisa menyelesaikan skripsi sederhana ini. *It means a lot miss.*
5. Ibu Nita Anggraeni, S.H., M. Hum. sebagai pembimbing II yang telah memberikan nasihat, membimbing dan meluangkan banyak waktunya untuk senantiasa mengarahkan penulis untuk menyusun skripsi ini dengan baik dan benar. *It means a lot miss.*
 6. Bapak Fuad Zaenuddin, M.E selaku sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan persetujuan untuk penulis Menyusun skripsi ini.
 7. Bapak dan Ibu Dosen serta staff akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
 8. Bapak kepala KAI Daop 1 Jakarta, staff stasiun KAI Kota Serang, dan masyarakat Kota Serang yang telah bersedia memberikan izin, data dan informasi untuk penelitian penulis, sehingga penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.
 9. Kedua orang tua tercinta Bapak KH. Aminudin S.Pd.I dan Ibu Hj. Siti Aminah, S.Pd. atas dukungan moril serta materil sehingga penulis bisa tumbuh dengan baik dan menyelesaikan tugas akhir di program perkuliahan. Juga ketiga adik tercinta yang senantiasa mendukung Via, Ira dan Alfin.
 10. Bank Indonesia yang telah memberikan dukungan penuh kepada penulis selama masa perkuliahan dengan program beasiswa Bank Indonesia.
 11. Keluarga besar HES B 2019 terimakasih untuk selalu berjalan bersama selama 4 tahun masa perkuliahan.
 12. Kepada geng GenBikuu, “GenBI Wamena”. Fikri, herman, angga, wildan, mamnuah, ayu dan ulmah. *Big hug for you all* terimakasih untuk semua canda dan tawa.

13. Terimakasih untuk Siti meylinda julaeha, Dian anggraeni dan Marisa andriani. Terimakasih selalu menyiapkan telinga kalian untuk setiap keluh kesah.
14. Pemilik nim 3920187310353 di Universitas Darussalam Gontor, terimakasih untuk bimbingan tambahannya selama penyusunan skripsi ini.
15. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, tanpa dukungan dan *support* kalian penulis tidak akan bisa menyelesaikan tugas akhir perkuliahan ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jualah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Penulis harapkan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan civitas akademika pada umumnya.

Serang, 10 Juni 2023

Tia Munibah
NIM. 191130069

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
ABSTRAK	iii
NOTA DINAS	iv
LEMBAR PERSETUJUAN MUNAQSAH	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
LEMBAR PERSEMBAHAN	vii
LEMBAR MOTO	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Fokus Penelitian.....	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat/Signifikan Penulisan.....	7
F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan	8
G. Kerangka Pemikiran	9
H. Metodologi Penelitian.....	13
I. Sistematika Pembahasan.....	17
BAB II KONDISI OBJEKTIF STASIUN KERETA API	
KOTA SERANG	
A. Sejarah Stasiun Kereta Api Kota Serang	19

B. Visi dan Misi PT. Kereta Api Indonesia.....	24
C. Profil Lembaga	25
D. Struktur Organisasi PT. Kereta Api Indonesia	27
BAB III LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Sewa-menyewa	28
B. Macam-macam Akad Sewa-menyewa	31
C. Dasar Hukum Sewa-menyewa.....	32
D. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa	41
E. Hak dan Kewajiban para Pihak.....	45
F. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa	47
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN	
A. Gambaran Umum Asset Tanah Milik PT. KAI di Kota Serang	48
B. Praktik Sewa-menyewa Tanah Antara PT Kereta Api Indonesia dengan Masyarakat Kota Serang.....	53
C. Praktik Sewa-menyewa Tanah Antara PT. Kereta Api Indonesia dengan Masyarakat Kota Serang dalam Hukum Islam.....	63
D. Sistem Pengawasan Terhadap Praktik Sewa- menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesiadi Kota Serang.....	71
E. Tanah Sewa yang Dialihkan Hak Pakainya	76
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	81
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Daftar Kereta Api di Stasiun Kota Serang Pada Masa Belanda	22
Tabel 2 Daftar Kereta Api di Stasiun Kota Serang	23