

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah berfungsi sebagai sumber modal utama bagi aktivitas kehidupan manusia, karena memiliki karakteristik yang begitu luas meliputi dimensi sosial, ekonomi, budaya, politik, produksi, dan pertahanan keamanan. Kebutuhan akan tanah atau lahan yang dapat digunakan sebagai aset produktif semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Hubungan manusia dengan tanah diperlukan penataan dan pengaturan, khususnya yang berkenaan dengan penguasaan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.¹ Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah merupakan elemen penting bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat.

Keberadaan tanah tidak terlepas dari fungsi sosial, tanah sebagai fungsi sosial diperuntukan bagi kemakmuran serta kesejahteraan rakyat sebagaimana secara konstitusional ditegaskan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945, “Bumi, air, dan kekayaan alam yang

¹ Kristian nurseto, *Implementasi uu no 23 tahun 2007 tentang perkretaapian mengenai larangan mendirikan bangunan di sempadan rel kereta api Surabaya*, Jurnal Hukum Vol 4 no 1 (2017), h. 1.

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, pasal ini menggunakan istilah “dikuasai oleh negara”.² Negara Indonesia mempunyai hak berdaulat untuk mengatur tanah. Menurut pasal ini, negara menguasai seluruh kekayaan alam yang ada sekarang, baik yang ada di permukaan bumi maupun yang ada di dalamnya.

Al-Qur’an sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata *al-ard* diungkap oleh Al-Qur’an, salah satunya seperti yang terdapat dalam QS. An-Nahl (16) 65:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ
يَسْمَعُونَ

“Dan Allah menurunkan air (hujan) dari langit dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (tanah) yang tadinya sudah mati. Sungguh, pada yang demikian itu benar benar terdapat tanda tanda (kebesaran Allah) bagi orang-orang yang mendengarkan pelajaran”.³

Islam adalah agama sempurna yang mengatur aspek kehidupan manusia, baik akidah, akhlak, maupun muamalah. Kegiatan muamalah saat ini yang sering dilakukan ialah diantaranya jual beli, utang-piutang, kerjasama dalam bisnis dan sewa-menyewa yang semuanya telah diatur sedemikian rupa dalam hukum Islam. Salah satu kegiatan muamalah yang telah diatur dengan jelas dan rinci dalam Islam yakni sewa-menyewa (*Ijarah*).

² Jimly Asshiddiqie, *Komentar Atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 142.

³ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya edisi tahun 2002 An-nahl: 65*, (Jakarta: CV Darussunnah, 2011), h. 275.

Al-ijarah berasal dari kata *al-ajru*, yang artinya menurut bahasanya ialah *Al-iwadh*, arti dalam bahasa Indonesia ialah ganti dan upah.⁴ Berdasarkan pendapat syara' mempunyai arti "aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu."⁵

Dasar- dasar hukum atau rujukan sewa-menyewa (*ijarah*) adalah Al-quran, *al- Sunnah* dan *al-Ijma'*. Dasar hukum sewa-menyewa dari Al-quran diantaranya dalam surat *At-thalaq* ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَتَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

"Jika mereka menyusukan anak-anakmu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya."⁶

Akad sewa menyewa merupakan akad muamalah yang sering dilakukan setiap orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik lewat dunia bisnis maupun perdagangan. Adapun dalam akad sewa-menyewa, yang menjadi objek kepemilikannya adalah manfaat barang dengan dibatasi waktu.⁷

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai perusahaan yang berwenang atas aset tanah negara memanfaatkan tanah-tanah miliknya dengan

⁴ Ruf'ah Abdullah, *Fiqih Muamalah* (Serang, Media Madani: 2020), h. 131.

⁵ Akhmad Faroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer*, (Malang, UIN-Maliki Malang Press: 2018), h. 60.

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya edisi tahun 2002 At-thalaq: 6*, (Jakarta: CV Darussunnah, 2011), h. 275.

⁷ Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta, Muhammadiyah university Press: 2017), h. 1.

melakukan suatu bentuk penyewaan dengan menyewakan tanahnya kepada masyarakat setempat, guna menimbulkan kesejahteraan bagi masyarakat dan negara. Selain itu, tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Kereta Api Kota Serang juga memiliki nilai produktif dan komersil karena memiliki letak tanah yang sangat strategis.

Dasar hukum yang digunakan oleh PT. Kereta Api Indonesia dalam pendayagunaan aset dan pedoman kerjasama dengan pihak lain adalah Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-03/MBU:08/2017 serta PER-04/MBU:09/2017 tentang pedoman kerjasama Badan Usaha Milik Negara. Dengan aturan tersebut kemudian PT. Kereta Api Indonesia sebagai salah satu BUMN yang diberikan kekayaan negara berupa tanah kemudian menyewakan aset tanah tersebut kepada masyarakat. Masyarakat melakukan praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia dengan tujuan agar dapat digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

Namun terkadang terjadi penyelewengan-penyelewengan terhadap praktik sewa-menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia. Banyak terjadi pembangunan toko ataupun tempat tinggal di lahan milik PT. Kereta Api Indonesia tanpa adanya izin resmi. Dan terdapat kasus lain dengan menyewakan lahan kosong di halaman rumah sewanya untuk disewakan lagi kepada orang lain, dengan dalih si pemilik toko atau tanah sudah memiliki sertifikat resmi dari PT. Kereta Api Indonesia. Penyelewengan-

penyelewengan itu terjadi karena terkadang sistem pengawasan yang dilakukan terhadap praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masih belum sesuai, sehingga menyebabkan timbulnya kerugian pada PT. Kereta Api Indonesia.

Untuk menghindari agar tanah tersebut tidak dikuasai oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab dan dapat merugikan pihak masyarakat atau pihak perusahaan sendiri, maka PT. Kereta Api Indonesia sebagai pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengalihan hak pakai juga pengawasan atas tanah miliknya sendiri, yang semestinya hak pakai yang diberikan oleh PT. Kereta Api Indonesia kepada masyarakat melalui mekanisme sewa-menyewa ini dapat meningkatkan pendapatan negara. Untuk menghindari hal-hal yang menyimpang dan merugikan banyak pihak dalam praktik sewa-menyewa yang dijalankan antara masyarakat sekitar Stasiun Kereta Api Kota Serang dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dibutuhkan pengawasan yang intensif dalam penatagunaan tanah negara tersebut.

Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-menyewa Tanah Milik Negara (Studi Kasus Asset Tanah PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara Asset PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara Asset PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang?

C. Fokus Penelitian

Pada penelitian ini, penulis memfokuskan pada Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara Asset PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian yang di lakukan penulis adalah:

1. Untuk Mengetahui Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara Asset PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang.
2. Untuk Menganalisis Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara Asset PT. Kereta Api Indonesia.

E. Manfaat/Signifikansi Penelitian

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi manfaat yang baik dalam dua aspek, baik dari aspek Teoritis dan Praktis:

1. Secara Teoritis

Secara teoritis penulis berharap penelitian ini dapat menambah wawasan yang baik bagi penulis tentang hukum sewa menyewa pada tanah milik negara asset PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang. Penulis juga berharap penelitian ini dapat menambah khazanah ilmiah serta menambah referensi khususnya di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah khususnya yang berkaitan dengan peraturan tentang konstruksi bangunan di tanah milik PT. Kereta Api Indonesia.

2. Secara Praktis

Secara praktis penulis berharap penelitian ini dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan bagi masyarakat luas tentang bagaimana hukum sewa-menyewa pada tanah milik negara asset PT. Kereta Api Indonesia. Khususnya bagi masyarakat yang mendirikan bangunan di sekitar Stasiun Kereta Api Kota Serang, penulis berharap penelitian ini menjadi acuan bagi masyarakat luas.

F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Agar tidak ada kesamaan dengan judul yang akan diteliti, maka peneliti menyajikan beberapa penelitian terdahulu yang sekiranya relevan dengan penelitian yang akan dilakukan, diantaranya:

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Wulan Urbaningrum, UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. (2022)	“Tinjauan Hukum Islam Tentang Bangunan di Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi di Lingkungan Persawahan, Desa Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten)” ⁸	Penelitian ini memiliki kesamaan yaitu keduanya membahas tanah milik negara asset PT. Kereta Api Indonesia.	Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian dan fokus pembahasan.
2.	Alvin Ainun Hanifah, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel. (2020)	“Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia oleh Warga Rw 10 Pacarkeling Surabaya” ⁹	Persamaan dari kedua penelitian ini adalah sama-sama menggunakan Hukum Islam sebagai acuan dan fokus pembahasan yang sama.	Perbedaan ini terletak pada metode yang digunakan, lokasi penelitian dan Analisis penelitian.

⁸ Wulan Urbaningrum, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Bangunan di Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi di Lingkungan Persawahan, Desa Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten)*, (Banten, UIN SMH Banten: 2022), h. 6.

⁹ Alvin Ainun Hanifah, *Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pt. Kai Oleh*

3.	Yuli Sri Lestari, Syariah UIN Raden Intan Lampung. (2019)	“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara” (Studi Pada Pt. Kereta Api Indonesia Kel Gapura Kec. Kabupaten Kotabumi Lampung Utara)” ¹⁰	Peneliti menggunakan acuan yang sama yaitu ditinjau dari Hukum Islam mengenai tanah negara asset PT. KERETA API INDONESIA.	Perbedaannya ada pada fokus pembahasan, objek pembahasan.
----	---	--	--	---

G. Kerangka Pemikiran

Muamalah adalah aturan-aturan Allah swt yang mengatur tentang hubungan manusia dengan manusia lainnya dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara paling baik. Tujuan dari muamalah adalah saling menukar manfaat diantara manusia dan upaya untuk mendapatkan sarana-sarana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Adapun kata muamalah berasal dari bahasa Arab yang secara etimologi sama dan semakna dengan *al-mufa'alah* (saling berbuat). Kata ini menggambarkan suatu aktifitas yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dalam memenuhi kebutuhannya masing-masing. Secara terminologi fiqh muamalah adalah hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan yang

Warga Rw 10 Pacarkeling Surabaya (Surabaya, UIN Sunan Ampel Surabaya: 2020), h. 5.

¹⁰ Yuli Sri Lestari, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara (Studi Di Pt. Kai Kel Gapura Kec. Kotabumi Kab. Lampung Utara* (Lampung, UIN Raden Intan Lampung tahun 2019), h. 6.

dilakukan oleh manusia dalam hal yang berkaitan dengan hartanya, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai dan lain-lain.¹¹

Sewa-menyewa adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Para ulama fiqh mengatakan bahwa yang menjadi dasar dibolehkannya akad sewa-menyewa adalah firman Allah dalam surat Az-Zukhruf, (43): 32 yang berbunyi:

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”¹²

Sewa menyewa lahan dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya. Dalam melakukan suatu usaha, hukum Islam hanya memberi ketentuan secara garis besarnya saja, yaitu agar dibuatlah suatu perjanjian antara kedua belah pihak, sebab hal

¹¹ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Sumatera utara, FEBI UIN-SU Press: 2018), h. 18.

¹² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Qur'an Tajwid warna & terjemah tanpa takwil asma wa sifat*, (Tangerang Selatan, CV Al-fatih Berkah Cipta: 2013), h. 491.

tersebut merupakan salah satu bentuk muamalah yang harus dilaksanakan dengan suatu perjanjian. Perjanjian ini sangat diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia, agar tidak terjadi kesalah pahaman antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam Fatwa DSN-MUI No 112 Tahun 2017 Tentang Akad Ijarah menyebutkan bahwa akad *ijarah* adalah akad sewa antara *mu'jir* (*pihak yang menyewakan barang*) dengan *musta'jir* (*penyewa atau pengguna manfaat barang sewa*) atau antara *musta'jir* dengan *ajir* (*pihak pekerja yang menyediakan jasa*) untuk mempertukarkan manfaat dan *ujrah* (*upah*), baik manfaat barang maupun jasa.¹³

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai perusahaan yang berwenang atas aset tanah negara memanfaatkan tanah-tanah miliknya dengan melakukan suatu bentuk penyewaan dengan menyewakan tanah-tanahnya kepada masyarakat setempat, guna menimbulkan kesejahteraan bagi masyarakat dan negara. Selain itu, tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Stasiun Kereta Api Kota Serang juga memiliki nilai produktif dan komersil karena memiliki letak tanah yang sangat strategis.

Dasar hukum yang digunakan oleh PT. Kereta Api Indonesia dalam pendayagunaan aset dan pedoman kerjasama dengan pihak lain adalah Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-

¹³ DSN-MUI, *Fatwa DSN MUI Tentang Akad Ijarah*, (Jakarta, DSN –MUI: 2017), h. 6.

03/MBU:08/2017 serta PER– 04/MBU:09/2017 tentang pedoman kerjasama Badan Usaha Milik Negara. Dengan aturan tersebut kemudian PT. Kereta Api Indonesia sebagai salah satu BUMN yang diberikan kekayaan negara berupa tanah kemudian menyewakan aset tanah tersebut kepada masyarakat. Masyarakat melakukan praktik sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia dengan tujuan agar dapat digunakan sebagai tempat tinggal maupun toko atau tempat usaha.

Masyarakat yang mengetahui Sebagian besar tidak mempunyai lahan di sekitar kota serang memanfaatkan kebijakan ini. Maka terjadilah akad sewa-menyewa (*Ijarah*) antar masyarakat dan pihak PT. Kereta Api Indonesia. Transaksi sewa-menyewa dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada Sewa-menyewa objek transaksinya adalah barang maupun jasa.¹⁴ Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUHPerdata). Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan

¹⁴ Adiwarman A. karim, *Bank Islam*, (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama: 2008), h. 137.

untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.¹⁵

Sewa menyewa tanah asset yang terjadi di Kawasan Stasiun Kereta Api Kota Serang terjadi dari awal stasiun berdiri. Namun belum diketahui apakah seluruh bangunan yang berdiri di asset Kereta Api Indonesia mempunyai izin atau dengan adanya transaksi sewa menyewa dengan pihak Kereta Api Indonesia.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara dan prosedur yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki suatu masalah tertentu dengan maksud mendapatkan informasi untuk digunakan sebagai solusi atau jawaban atas masalah yang sedang diteliti. Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.¹⁶ Adapun Metode yang dipilih dalam penelitian ini yaitu:

1. Pendekatan dan jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat kualitatif, penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa uraian kata-kata yang tertulis dari objek yang diamati. Metode deskriptif yang dihasilkan merupakan

¹⁵ N.E. Algra, *Mula Hukum*, (Bandung, Bina Cipta 2003), h. 199.

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2011), h. 2.

gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data sedetail mungkin tentang obyek yang diteliti.

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan proposal ini dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah metode penelitian hukum dari perspektif eksternal dengan objek penelitiannya adalah sikap dan perilaku sosial terhadap hukum.¹⁷ Pendekatan penelitian yuridis empiris juga merupakan sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.¹⁸

2. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian yang akan dijangkau oleh penulis yaitu kantor stasiun Kereta Api Kota Serang. Alasan peneliti memilih lokasi ini sebagai tempat penelitian dikarenakan obyek yang akan diteliti berada pada tempat tersebut.

Sedangkan sumber data yang di ambil penulis untuk penelitian ini yaitu:

a) Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat langsung berdasarkan survey lapangan dengan melakukan wawancara kepada pihak Kereta Api Indonesia yaitu kepala Stasiun Kereta Api Kota Serang serta para

¹⁷ Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi, CV Haura Utama: 2022), h. 28.

¹⁸ Jonaedi Efendi dan Prasetijo Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta, Kencana: 2022), h. 150. (Efendi & Rijadi , 2022)

pihak yang mendirikan bangunan diatas tanah asset milik PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang.

b) Data sekunder

Data sekunder diperoleh secara tidak langsung. Penulis mendapatkan data dari buku-buku kepustakaan, jurnal ilmiah, dokumen serta data lainnya yang didapat secara tidak langsung dan berkaitan dengan penelitian yang diteliti.

c) Data Tersier

Data tersier merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai data primer atau data sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang di gunakan oleh penulis untuk mengumpulkan data untuk penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian lapangan (*Field Research*). Dengan metode penelitian ini maka teknik pengumpulan data yang di lakukan penulis adalah sebagai berikut:

a) Observasi

Dalam observasi penulis mendapat data secara langsung yaitu dengan cara melihat, mendengar, mencatat serta mengamati hal-hal yang dituju dalam objek penelitian yang dilakukan di Stasiun Kereta Api Kota Serang.

b) Wawancara

Setelah observasi dilakukan, penulis kemudian melakukan wawancara ke tempat obyek penelitian. Dan melakukan wawancara terhadap individu yang bersangkutan dengan pokok masalah penelitian. Penulis akan memberikan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan fokus penelitian yang dituju. kegiatan tersebut guna memperoleh data secara komonikatif personality dari responden.¹⁹ Tentu kepada masyarakat yang melakukan sewa-menyewa tanah dengan PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang.

c) Dokumentasi

Selanjutnya semua dikumpulkan dan diabadikan dalam bentuk dokumentasi sebagai bukti telah dilaksanakannya observasi serta wawancara langsung ke lapangan. Dokumentasi berisikan tulisan, gambar, catatan transkrip, buku dan sebagainya.

4. Teknik Analisis Data

Karena penulis menggunakan metodologi penelitian kualitatif, menggunakan teknik analisis deskriptif induktif. Merupakan analisis yang bertolak pada data-data yang umum kemudian diambil kesimpulan yang bersifat khusus. Metode ini menjelaskan atau mendeskripsikan data yang telah dikumpulkan dan disajikan dalam susunan yang sistematis untuk

¹⁹ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian dan Hukum* (Jakarta: Granit, 2004), h.72.

menarik kesimpulan dan pada akhirnya, menemukan solusi untuk masalah penelitian yang perlu ditangani.²⁰

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang akan dipaparkan penulis terdiri dari 5 bab dan masing-masing bab terdiri dari sub bab, diantaranya sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan, yang memuat uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Fokus Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat/Signifikansi Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

BAB II: Landasan Teori, dalam bab ini peneliti akan menguraikan mengenai konsep Sewa-menyewa, Pengertian Sewa-menyewa, Macam-macam Akad Sewa-menyewa, Dasar Hukum Sewa-menyewa, Rukun dan Syarat Sewa-menyewa, Kewajiban para pihak, serta Berakhirnya Akad Sewa-menyewa.

BAB III: Kondisi Objektif Lokasi Penelitian, peneliti akan memaparkan gambaran lokasi penelitian. Yang terdiri dari Sejarah berdirinya Stasiun Kereta Api Kota Serang, Visi dan Misi dan Struktur Organisasi Kereta Api Kota Serang.

²⁰ Husaini Usman, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2008), h. 226.

BAB IV: Hasil Penelitian, dalam bab ini peneliti akan memberikan Analisa mengenai Praktik Sewa-menyewa Tanah Milik Negara Asset PT. Kereta Api Indonesia di Stasiun Kereta Api Kota Serang.

BAB V: Penutup, dalam bab ini peneliti akan memaparkan uraian yang berisi Kesimpulan dari Hasil Penelitian dan Saran.