

## **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 penulis 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 plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, penulis bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaannya yang penulis terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 31 Mei 2022

**Wulan Urbaningrum**  
NIM. 171130025

## ABSTRAK

**Nama: Wulan Urbaningrum, NIM: 171130025, Judul Skripsi: *Tinjauan Hukum Islam Tentang Mendirikan Bangunan di Tanah PT Kereta Api Indonesia (Studi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten).***

Pada dasarnya hukum mendirikan bangunan yang dilakukan oleh setiap orang jika dilihat dari masalah hukum sebenarnya diperbolehkan saja, yang tidak sesuai disini adalah terdapat masyarakat yang mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan hak miliknya melainkan tanah milik PT Kereta Api Indonesia. Seperti halnya yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten, ada beberapa masyarakat yang memilih untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia dikarenakan harganya yang murah ataupun gratis.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan pendirian bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia dan tinjauan hukum Islam tentang mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendirian bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam tentang mendirikan bangunan yang berada di tanah PT Kereta Api Indonesia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif, yakni penulis mendeskripsikan data secara objektif. Sumber data yang dikumpulkan menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dari hasil observasi, wawancara dengan pihak-pihak terkait, dan dokumentasi dari literatur yang relevan dengan penelitian.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik pelaksanaan pendirian bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia yang dilakukan oleh masyarakat Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten, terdapat 2 cara yaitu, ada yang meminta izin terlebih dahulu kepada pihak perusahaan dan ada saja masyarakat yang langsung saja mendirikan bangunan di atas tanah tersebut tanpa meminta izin kepada pihak terkait. Namun keduanya, sama-sama tidak mengeluarkan biaya. Dan jika ditinjau dari hukum Islam, pelaksanaan pendirian bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia yang dilakukan oleh masyarakat Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten yaitu tidak diperbolehkan karena tanah yang digunakan bukan merupakan tanah hak milik masyarakat yang mendirikan bangunan di atas tanah tersebut melainkan tanah milik PT Kereta Api Indonesia. Suatu akad tersebut tidak sah serta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan juga bertentangan dengan ketertiban umum.

**Kata Kunci:** Tanah, KAI, Bangunan, Liar, Hukum.



**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jenderal Sudirman No. 30 Serang 42118 Telp. (0254) 2003323 Fax.(0254) 200022

---

Nomor	: Nota Dinas	Kepada Yth.
Lampiran:	1 (satu) Eksemplar	Dekan Fakultas Syariah
Perihal	: Pengajuan Ujian Munaqasyah	UIN SMH Banten
	a.n. Wulan Urbaningrum	di
	NIM. 171130025	Serang

***Assalamu'alaikum Wr. Wb.***

Dipermaiklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara Wulan Urbaningrum NIM: 171130025 yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Tentang Mendirikan Bangunan di Tanah PT Kereta Api Indonesia (Studi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten)*. Dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

***Wassalamu'alaikum Wr. Wb.***

Serang, 31 Mei 2022

Pembimbing I

**Dr. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.H.**

NIP. 19690906 199603 2 002

Pembimbing II

**Ahmad Harisul Miftah, M.Si.**

NIP. 19770120 200901 1 011

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

### TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG MENDIRIKAN BANGUNAN DI TANAH PT KERETA API INDONESIA (Studi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten)

Oleh:

**Wulan Urbaningrum**

NIM. 171130025

Menyetujui

Pembimbing I



**Dr. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.H.**

NIP. 19690906 199603 2 002

Pembimbing II



**Ahmad Harisul Miftah, M.Si.**

NIP. 19770120 200901 1 011

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. Si.**

NIP. 19670402 199403 2 004

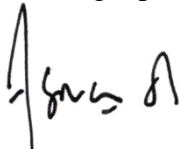
## PENGESAHAN

Skripsi a.n. Wulan Urbaningrum, NIM: 171130025 yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Tentang Mendirikan Bangunan Di Tanah PT Kereta Api Indonesia (Studi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten)* telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 22 Juni 2022 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, 22 Juni 2022

### Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota



**Atu Karomah, S.H., M.H**  
NIP. 19690214 199903 2 001

Sekretaris Merangkap Anggota



**Hapizul Ahdi, M.H**  
NIP. 19900827 202012 1 005

Anggota:

Penguji I



**Drs. A. Marjuki, M.H**  
NIP. 19641011 199103 1 004

Penguji II



**Jamaluddin, M.E**  
NIP. 19900324 201801 1 001

Pembimbing I



**Dr. Iin Ratna Sumirat, SH., MH.**  
NIP. 19690906 199603 2 002

Pembimbing II



**Ahmad Harisul Miftah, M. Si.**  
NIP. 19770120 200901 1 011

## **PERSEMBAHAN**

*Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, atas nikmat dan karunia serta kemudahan yang telah Dia berikan, serta semangat kebaikan yang dicontohkan oleh Rasulullah SAW, akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi sederhana ini.*

*Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada kedua orang tua tercinta yaitu Bapak Yan Suryani (Alm) dan Mamah Ella Solehah (Almh) yang telah mendidik serta selalu mencurahkan rasa kasih sayangnya walaupun tidak sampai saat ini, semoga beliau diterima di sisi Allah SWT.*

*Tak lupa pula kepada Kakak tercinta, Mega Widyaningsih, S.Pd. yang telah mendukung, memberikan arahan, dan berjuang supaya penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini.*

*Dan juga kepada adik tercinta, Maulana Alfiansyah yang selalu mendukung penulis setiap saat dalam perkuliahan ini.*

*Serta kepada teman seperjuangan yang telah membantu dan memberikan motivasi dan inspirasi atas kelancaran skripsi ini.*

## MOTTO

عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا-: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ قَالَ: مَنْ اقْتَطَعَ شِبْرًا  
مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا طَوَّقَهُ اللَّهُ إِيَّاهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ. (مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ)

*Dari Said bin Zaid, disebutkan bahwa Rasulullah bersabda:*

*“Barangsiapa mengambil sejengkal tanah dengan zalim, niscaya Allah akan mengalungkan tujuh lapis bumi padanya di hari kiamat  
kelak”*

(Hadits Muttafaq Alaihi)

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis bernama Wulan Urbaningrum, lahir di Serang pada tanggal 25 Maret 1999 dari pasangan Bapak Yan Suryani (Alm) dan Mamah Ella Solehah (Almh) yang merupakan putri kedua dari tiga bersaudara dan bertempat tinggal di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

Adapun jenjang pendidikan formal yang penulis tempuh yaitu sekolah tingkat dasar di SDN 03 Cilegon tahun 2005-2011, kemudian sekolah tingkat menengah pertama di SMPN 07 Cilegon pada tahun 2011-2014, kemudian sekolah tingkat menengah atas di SMAN 03 Cikarang Utara pada tahun 2014-2017, dan dilanjutkan ke perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah tahun 2017.

Pada tahun 2017, penulis menjadi anggota di organisasi Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia (PERMAHI). Selain itu, penulis juga aktif dalam kegiatan kepemudaan yang berada di Lingkungan Sawah. Demikian riwayat singkat penulis



## 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 Mendirikan Bangunan Di Tanah PT Kereta Api Indonesia (Studi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten)*. 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 Dr. Iin Ratna Sumirat, SH., MH., sebagai pembimbing I yang telah memberikan nasihat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.

5. Bapak Ahmad Harisul Miftah, M. Si., sebagai pembimbing II yang juga telah memberikan nasihat, pengarahan, perbaikan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. 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.
7. Bapak Kepala Stasiun Cilegon, staff Kelurahan Sukmajaya, dan masyarakat Lingkungan Sawah yang telah bersedia memberikan izin, data dan informasi untuk penelitian penulis, sehingga penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.
8. Bapak Yan Suryani (Alm) dan Mamah Ella Solehah (Almh) yang sudah terlebih dahulu dipanggil oleh Allah SWT. Terimakasih atas doa dan curahan kasih sayang yang tak terhingga, dan juga memotivasi penulis yang sampai akhirnya dapat menyelesaikan penelitian ini.
9. Kakak dan adik tersayang Mega Widyaningsih, S.Pd., dan Maulana Alfiansyah yang selalu mendukung dan mendoakan serta memberikan semangat baik materi maupun moral.
10. Bi Emi, Fahmi Munawar Sya'bani, S.Pd., Risma Khoirunnajah, Al-Afwa, El-Ghifari, dan Mamah Titi yang selalu mendoakan penulis dan memberikan motivasi serta semangat agar penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
11. Rifaldi Heriansyah sebagai teman dekat penulis, terimakasih telah menjadi teman dalam segala hal yang baik, yang menemani serta meluangkan waktunya, yang selalu mendukung dan mendoakan serta memberikan semangat kepada penulis untuk terus maju dalam mengejar apa yang diimpikan.
12. Teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah (HES-A) angkatan 2017 serta kepada El8oedz yakni: Wanda Nur Aisyah, S.H., Yulia Almavira, S.H., Nurfitriyani Setiawan, S.H., Astuti Ramdhaniati Fitri, S.H., Feniana Pangestu, Jimah, dan Titamia Saputri yang telah menghiasi masa perkuliahan penulis dan senantiasa memberikan motivasi, meluangkan waktu untuk saling bertukar keluh kesah, dan mendukung satu sama lain hingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.

13. Nanda Febriyani, Umi Kulsum, Nilla Azkiyah, May Sri Astuti, Shinta Melinda Pertiwi, Nova Arnando, Subakti Utama, Joni Tri Saputro, David Ronaldo yang selalu direpotkan selama penulisan skripsi ini berlangsung, dan juga memberikan motivasi, semangat serta arahan kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
14. Amiroh Mujahidah, S.P., Istiqomah Sholihah Indah Syafitri, S.E., Misyel Lidia Aprilia A.M.d., Asiska Safitri, A.Md.KA., yang sudah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis supaya penelitian ini cepat selesai.

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, 31 Mei 2022

Wulan Urbaningrum

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>NOTA DINAS</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Fokus Penelitian .....	6
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Manfaat/Signifikansi Penelitian .....	7
1. Secara Teoritis .....	7
2. Secara Praktis.....	8
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	9
G. Kerangka Pemikiran .....	13
H. Metode Penelitian .....	18
I. Sistematika Pembahasan.....	22
<b>BAB II LANDASAN TEORI TENTANG TANAH DAN AKAD</b> .....	25
A. Tanah .....	25
1. Pengertian Tanah .....	25
2. Manfaat Tanah .....	29

3.	Hak Penguasaan Atas Tanah.....	32
4.	Kepemilikan Tanah dalam Islam .....	46
B.	Akad.....	52
1.	Pengertian Akad.....	52
2.	Dasar Hukum Akad.....	54
3.	Rukun dan Syarat Akad .....	56
4.	Macam-Macam Akad.....	59
5.	Asas-Asas Akad.....	62
6.	Berakhirnya Akad .....	65
7.	Hikmah Akad.....	66
<b>BAB III GAMBARAN UMUM LINGKUNGAN SAWAH KELURAHAN SUKMAJAYA KECAMATAN JOMBANG KOTA CILEGON PROVINSI BANTEN .....</b>		<b>67</b>
A.	Letak Geografis Kelurahan Sukmajay.....	67
B.	Jumlah Penduduk.....	70
C.	Tingkat Pendidikan.....	71
D.	Keadaan Sosial dan Keagamaan.....	73
<b>BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG MENDIRIKAN BANGUNAN DI TANAH PT KERETA API INDONESIA YANG TERJADI DI LINGKUNGAN SAWAH KELURAHAN SUKMAJAYA KECAMATAN JOMBANG KOTA CILEGON PROVINSI BANTEN.....</b>		<b>76</b>
A.	Praktik Pelaksanaan Pendirian Bangunan di Tanah PT Kereta Api Indonesia yang Terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon Provinsi Banten	76
B.	Tinjauan Hukum Islam Tentang Mendirikan Bangunan di Tanah PT Kereta Api Indonesia yang Terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon Provinsi Banten.....	83
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>92</b>
A.	Kesimpulan.....	92

B. Saran ..... 94

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**