

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan salah satu negara yang mempunyai jumlah penduduk terbanyak di dunia. Kementerian Dalam Negeri melalui Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil merilis data kependudukan semester II tahun 2021 pada tanggal 30 Desember 2021. Data tersebut menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia sudah mencapai 273.879.750 jiwa. Dari total 273 jutaan penduduk tersebut, 138.303.472 jiwa adalah laki-laki, sedangkan 135.576.278 jiwa lainnya adalah perempuan.<sup>1</sup>

Semakin bertambahnya penduduk Indonesia semakin bertambah pula permukiman yang ada di Indonesia, seperti contohnya penduduk yang tinggal di perkotaan dan ada pula penduduk yang berasal dari desa pindah ke kota dikarenakan suatu pekerjaan sudah pasti membutuhkan tempat tinggal, hal inilah yang menyebabkan semakin padat permukiman dan lahan pun menjadi terbatas. Lahan

---

<sup>1</sup> Direktorat Jendral Kependudukan dan Pencatatan Sipil, “273 Juta Penduduk Indonesia Terupdate Versi Kemendagri” <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1032/273-juta-penduduk-indonesia-terupdate-versi-kemendagri/> diakses pada tanggal 17 Juli 2022 pukul 15.12 WIB.

sangat penting bagi kehidupan manusia karena dapat dijadikan tempat mata pencaharian ataupun sebagai tempat tinggal. Fungsi dari lahan juga berbeda-beda tergantung dari pihak yang memanfaatkannya. Misalnya, petani memanfaatkan lahan sebagai sumber produksi makanan untuk keberlangsungan hidup. Pihak swasta memanfaatkan lahan untuk berinvestasi. Pemerintah memanfaatkan lahan sebagai tempat yang ditujukan untuk kepentingan rakyat. Kepentingan setiap pihak yang berbeda-beda tersebut terkadang menimbulkan tumpang tindih untuk mewujudkan kepentingannya masing-masing.<sup>2</sup> Namun dengan keterbatasan lahan yang dikarenakan sudah padat permukiman menjadikan harga jual tanah semakin tinggi. Sehingga bagi penduduk Indonesia yang berpenghasilan rendah tidak mampu membeli lahan untuk dijadikan bangunan tempat tinggal.

Seperti halnya dengan lahan, tanah pun sangat penting bagi kehidupan manusia sebagai tempat untuk dijadikan bangunan tempat tinggal. Mendirikan bangunan adalah suatu pekerjaan mengadakan bangunan baik sebagian maupun seluruhnya termasuk pekerjaan menggali dan menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan

---

<sup>2</sup> Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, "Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia", *Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 2, No. 2 (Desember 2018) Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, h. 122.

dengan pekerjaan mengadakan bangunan.<sup>3</sup> Sebelum membangun sebuah rumah untuk tempat tinggal, dibutuhkan tanah sebagai tempat membangun sebuah rumah tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh manusia. Selain itu, perkembangan jumlah manusia yang ada di bumi ini menyebabkan persaingan untuk mendapatkan tanah semakin sulit. Hal ini membuat harga tanah di daerah padat menjadi sangat tinggi karena diperebutkan oleh banyak orang.<sup>4</sup>

Bagi penduduk Indonesia yang berpenghasilan rendah atau di bawah rata-rata seperti yang terdapat di data Badan Pusat Statistik bahwa garis kemiskinan pada Maret 2022 tercatat sebesar Rp505.469,00/kapita/bulan dengan komposisi Garis Kemiskinan Makanan sebesar Rp374.455,00 (74,08 persen) dan Garis Kemiskinan Bukan Makanan sebesar Rp131.014,00 (25,92 persen). Dan untuk yang sudah berumah tangga, besarnya Garis Kemiskinan per rumah tangga miskin secara rata-rata adalah sebesar Rp2.395.923,00/rumah tangga

---

<sup>3</sup> Wirandy Rohim Fajri, "Implementasi Peraturan Daerah Kota Dumai Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Di Kecamatan Medang Kampai)", (Skripsi Jurusan Administrasi Negara Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial UIN Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru, 2017), h. 1.

<sup>4</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2015), h. 1.

miskin/bulan.<sup>5</sup> Sebagian dari mereka yang tinggal di kota padat justru memilih untuk mencari tempat tinggal atau bahkan tanah untuk dijadikan bangunan tempat tinggal yang harganya terjangkau ataupun gratis. Seperti halnya yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten, ada beberapa masyarakat yang memilih tempat tinggal di atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia. Masyarakat yang minim pengetahuan akan hukum dari mendirikan bangunan di atas tanah milik negara menjadi faktor pendukung untuk mendirikan bangunan di tanah tersebut, dan bahkan ada beberapa dari mereka yang sengaja mendirikan bangunan di atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia dikarenakan harganya yang relatif murah ataupun gratis.

PT Kereta Api Indonesia adalah salah satu perusahaan milik negara. Dalam perjalanan PT Kereta Api Indonesia, tujuan awal dari penguasaan tanah negara tentunya akan digunakan untuk suatu pengembangan potensi serta untuk meningkatkan dari peranan perkeretaapian yang berkaitan langsung mengenai hal-hal yang

---

<sup>5</sup> Badan Pusat Statistik, “Persentase Penduduk Miskin Maret 2022 turun menjadi 9,54 persen” <https://www.bps.go.id/pressrelease/2022/07/15/1930/persentase-penduduk-miskin-maret-2022-turun-menjadi-9-54-persen.html> diakses pada tanggal 17 Juli 2022 pukul 16.48 WIB

menyangkut fasilitas dan prasarana penunjang untuk PT Kereta Api Indonesia.<sup>6</sup> Seiring bertambahnya waktu tanah milik PT Kereta Api Indonesia yang awalnya untuk menunjang proses perkembangan PT Kereta Api Indonesia, kini sudah menjadi tempat untuk pemukiman masyarakat. Seperti halnya yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten, ada beberapa masyarakat yang mendirikan bangunan di samping rel kereta api yang bukan hak milik dari tanah tersebut melainkan tanah milik PT Kereta Api Indonesia.

Dari latar belakang di atas, maka permasalahan pada penelitian ini yaitu bangunan yang didirikan di tanah tersebut adalah bukan hak milik dari pemilik bangunan tersebut, melainkan tanah milik PT Kereta Api Indonesia, jadi pemilik bangunan tersebut hanya mendirikan bangunan saja tanpa memiliki hak atas tanah tersebut untuk disinggahi. Kemudian pada praktiknya, pendiri bangunan dan pemilik tanah tersebut tidak melakukan atau perjanjian yang mengikat.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis melakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana hukumnya mendirikan

---

<sup>6</sup> Zainul Alim, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang", (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, 2020), h. 7.

bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia. Oleh karena itu, penulis ingin meneliti permasalahan tersebut dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Mendirikan Bangunan Di Tanah PT Kereta Api Indonesia (Studi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Bedasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka akan dibahas rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendirian bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten?
2. Bagaimana 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?

## **C. Fokus Penelitian**

Pada penelitian ini, penulis memfokuskan penelitian pada 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.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendirian bangunan di tanah PT Kereta Api Indoensia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Bantetn.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap mendirikan bangunan yang berada di tanah PT Kereta Api Indonesia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

#### **E. Manfaat/Signifikansi Penelitian**

Hasil penelitian ini, penulis berharap dapat memberi manfaat yang dapat diambil baik dari segi teoritis maupun praktis.

##### **1. Secara Teoritis**

###### **a. Bagi Penulis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan penulis dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan tentang mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia pada khususnya di bidang hukum mendirikan bangunan di tanah PT Kereta

Api Indonesia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

b. Bagi Akademik

Hasil dari penelitian ini penulis berharap dapat menambah khazanah ilmiah serta menambah referensi khususnya di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah tentang tinjauan hukum Islam mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia.

c. Bagi Peneliti Lain

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber inspirasi bagi peneliti lain yang ingin mendalami tentang mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia.

## **2. Secara Praktis**

a. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan wawasan ilmu pengetahuan bagi masyarakat tentang mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

b. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan bagi pemerintah untuk menjadi acuan bagi masyarakat.

## **F. Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Sebelum adanya penelitian ini, sudah ada penelitian yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Berikut ini beberapa penelitian yang telah ada dan berkaitan dengan penelitian judul skripsi ini:

1. Skripsi yang ditulis oleh Raudhatul Jannah mahasiswa dari Fakultas Syari'ah dan Hukum di Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh tahun 2020 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Atas Tanah Milik PT Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem". Hasil dari penelitiannya yaitu praktik sewa tanah PT Kereta Api Indonesia dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem dilakukan melalui suatu perjanjian sewa-menyewa dengan mengikuti prosedur dan ketentuan yang telah ditentukan. Praktik sewa-menyewa antara PT Kereta Api Indonesia dengan masyarakat Gampong Geuceu Iniem tidak sah dalam hukum Islam karena tidak memenuhi rukun sewa-menyewa (*ijarah*). Sistem pengawasan PT Kereta Api Indonesia

- (Persero) terhadap asset tanah masih terdapat kelemahan, hal ini disebabkan kurangnya sumber daya manusia yang tersedia di Kantor PT Kereta Api Indonesia dan juga karena aset tanah milik PT Kereta Api Indonesia sangat banyak dan tersebar di beberapa daerah sehingga memungkinkan masyarakat mudah untuk melanggar aturan yang sudah ada.<sup>7</sup> Persamaan penelitian penulis dengan penelitian Raudhatul Jannah yaitu sama-sama meneliti di lahan atau tanah PT Kereta Api Indonesia, sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian Raudhatul Jannah meneliti tentang sewa menyewa atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia sedangkan pada penelitian penulis meneliti tentang praktik pelaksanaan saat mendirikan bangunan di lahan PT Kereta Api Indonesia.
2. Skripsi yang ditulis oleh Yuli Sri Lestari mahasiswa dari Fakultas Syariah di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun 2019 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara (Studi di PT KAI Kel. Gapura Kec. Kotabumi Kab. Lampung Utara)”. Kesimpulan dari penelitian ini yaitu praktik jual

---

<sup>7</sup> Raudhatul Jannah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Atas Tanah Milik PT Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem”, (Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2020), h. 58.

beli tanah milik PT KAI yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Gapura dengan cara menawarkan kepada orang lain yang akan membeli tanahnya itu tidak sah, karena proses terjadinya jual beli tersebut tidak sesuai dengan prosedur hukum dan juga tanah yang akan dijualnya tersebut bukan hak milik dari masyarakat Kelurahan Gapura, melainkan tanah milik PT KAI.<sup>8</sup> Persamaan penelitian penulis dengan penelitian Yuli Sri Lestari yaitu pada objek penelitiannya yang meneliti tentang penggunaan tanah milik PT Kereta Api Indonesia, sedangkan perbedaannya yaitu pada penelitian Yuli Sri Lestari meneliti tentang tinjauan hukum Islam dalam praktik jual beli yang dilakukan masyarakat Kelurahan Gapura terhadap tanah milik PT KAI yang akan dijual kepada orang lain, sedangkan pada penelitian penulis tanah milik PT KAI tersebut tidak untuk dijual belikan namun hanya digunakan untuk mendirikan bangunan di tanah tersebut sebagai tempat tinggal.

3. Skripsi yang ditulis oleh Yayang Setiani mahasiswa dari Fakultas Syariah dan Hukum di Universitas Islam Negeri Ar-Raniry

---

<sup>8</sup> Yuli Sri Lestari, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara (Studi di PT KAI Kel. Gapura Kec. Kotabumi Kab. Lampung Utara)", (Skripsi Fakultas Syariah UIN Raden Intan, Lampung, 2019), h. 78.

Darussalam-Banda Aceh tahun 2018 dengan judul “Peralihan Hak Pakai Atas Tanah PT KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)”. Kesimpulan dari penelitian ini yaitu peralihan hak pakai tanah milik PT KAI yang terjadi di Kecamatan Padang Tiji dilakukan dengan cara disewakan kepada orang lain. Peralihan dilakukan oleh sebagian masyarakat karena mereka telah mempunyai rumah dan tanah sendiri yang didirikan di tempat lain, sehingga rumah yang telah dibangun diatas tanah milik PT KAI kemudian disewakan kepada orang lain, tanpa izin dari pihak yang berwenang. Penyebab dilakukan peralihan atas tanah milik PT KAI untuk meraih keuntungan dari rumah yang telah dibangun di tanah tersebut sebelumnya.<sup>9</sup> Persamaan penelitian penulis dengan penelitian Yayang Setiani yaitu sama-sama meneliti di tanah PT KAI dan sama-sama mendirikan bangunan di tanah milik PT KAI. Perbedaannya yaitu pada penelitian Yayang Setiani tanah yang berada di PT KAI sudah menjadi hak pakai karena tanah tersebut bekas stasiun rel kereta

---

<sup>9</sup> Yayang Setiani, “Peralihan Hak Pakai Atas Tanah PT KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)”, (Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam, Banda Aceh, 2018), h. 71.

api yang sudah beralih menjadi tempat permukiman untuk masyarakat di Kecamatan Padang Tiji dan juga membahas tentang pengalihan hak pakai atas tanah tersebut untuk disewakan kepada orang lain sedangkan pada penelitian penulis belum menjadi hak pakai karena masih digunakan oleh pihak PT KAI.

### **G. Kerangka Pemikiran**

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunah Rasul tentang tingkah laku manusia mukalaf yang diakui dan diyakini berlaku mengikat untuk semua umat yang beragama Islam, untuk mewujudkan sebuah kedamaian dan kepatuhan baik secara vertikal maupun horizontal. Hukum Islam adalah sekumpulan aturan keagamaan, perintah-perintah Allah yang mengatur perilaku kehidupan orang Islam dalam seluruh aspeknya.<sup>10</sup>

Pada dasarnya, dalam kehidupan sehari-hari banyak orang mengartikan tanah sebagai bagian dari bumi yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan berbagai makhluk hidup, termasuk manusia. Pengertian tersebut tentunya berasal dari banyaknya manfaat yang dapat diambil dari fungsi tanah seperti tempat mendirikan bangunan, tempat membuat jalan raya, tempat bercocok tanam, penghasil sumber

---

<sup>10</sup> Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016), h. 4.

daya mineral dan masih banyak manfaat lainnya. Dengan kata lain, tanah merupakan sesuatu hal yang penting bagi kehidupan manusia karena memberikan banyak manfaat. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sendiri memberikan definisi mengenai tanah dalam berbagai pengertian, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara;
5. Bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas, dan sebagainya).<sup>11</sup>

Semakin bertambahnya jumlah penduduk semakin pula bertambah tempat permukiman, sehingga harga tanah pun menjadi lebih mahal, hal inilah yang membuat sebagian penduduk yang tinggal di kota padat memilih untuk tinggal atau mendirikan bangunan di tanah

---

<sup>11</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), h. 1132.

yang tidak semestinya digunakan sebagai tempat pemukiman. Salah satu tanah yang seharusnya tidak digunakan sebagai tempat pemukiman yaitu pada tanah milik PT Kereta Api Indonesia, di tanah tersebut terdapat beberapa bangunan yang dijadikan tempat tinggal dengan alasan harga tanah yang relatif lebih murah atau bahkan gratis, karena tidak ada izin untuk mendirikan bangunan (pemukiman liar). Sedangkan terdapat peraturan pemerintah yang melarang untuk mendirikan bangunan di sempadan rel kereta api yaitu dalam Pasal 178 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian. Sebagaimana disebutkan juga dalam Hadits Rasulullah SAW:

عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا-: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ قَالَ: مَنْ إقْتَطَعَ 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)<sup>12</sup>*

PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) di Indonesia yang bergerak dalam bidang transportasi dan penunjang lainnya sekaligus menjadi penggerak perekonomian Indonesia serta telah berpengalaman lebih dari 75 tahun

---

<sup>12</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Penerjemah: Harun Zen Dan Zenal Muttaqin, (Bandung: Penerbitjabal, 2021), h. 224.

di bidang transportasi.<sup>13</sup> Ditinjau dari segi pemanfaatan aset tanah milik PT Kereta Api Indonesia diseluruh Indonesia dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu pemanfaatan dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian dan pemanfaatan diluar penunjang kegiatan perkeretaapian. Artinya, pemanfaatan dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian bila aset tanah digunakan dan dimanfaatkan dalam mencapai tujuan penyelenggaraan kegiatan perkeretaapian, dan pemanfaatan diluar kegiatan perkeretaapian berarti aset tanah tersebut sudah tidak digunakan lagi sebagaimana peruntukan semula, dan untuk saat ini masih terdapat tanah aset dari PT Kereta Api Indonesia yang tidak difungsikan atau non aktif.<sup>14</sup>

Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> PT. Kereta Api Indonesia, "Mengapa KAI Prioritas Anda" <https://recruitment.kai.id/> diakses pada tanggal 17 Juli 2022 pukul 21.18 WIB.

<sup>14</sup> Raudhatul Jannah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Atas Tanah Milik PT Kereta Api Indonesia di Gampong Geuceu Iniem", (Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2020), h. 2.

<sup>15</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi, (Depok: Kencana, 2017), Cet. 3, h. 15.

Pada pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dalam melakukan suatu akad atau perjanjian agar tidak ada permasalahan di kemudian hari maka harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, begitupun dengan suatu perjanjian dalam permasalahan pada penelitian ini, yaitu harus mempunyai akad atau perjanjian untuk mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia, sebagaimana firman Allah SWT tentang dasar hukum dilakukannya akad yaitu pada QS. Al-Maidah ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يُتَلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُّحَلِّي الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

*“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji? Hewan diharamkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berharam (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.*<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya: Mushaf Maryam*, (Jakarta: Al-Fatih, 2012), h. 106.

## H. Metode Penelitian

Metode adalah cara melakukan sesuatu untuk mencapai suatu tujuan dengan menggunakan pikiran secara seksama, sedangkan penelitian adalah penyelidikan dari suatu bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta atau prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati serta sistematis. Metode penelitian merupakan cara atau metode untuk melakukan suatu penelitian sehingga dapat menjawab rumusan masalah dan juga tujuan penelitian. Metode penelitian secara umum membahas secara rinci langkah-langkah yang akan ditempuh dalam melakukan penelitian. Adapun metode penelitian yang dilakukan penulis ini sebagai berikut:

### 1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang menjabarkan situasi dalam bentuk transkrip melalui wawancara, dokumen tertulis, dan penyajiannya tidak dalam bentuk angka melainkan disajikan dalam bentuk naratif. Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman (*verstehen/understanding*) yang sifatnya umum terhadap suatu kenyataan sosial. Proses penelitian kualitatif bersifat induktif, yakni berangkat dari kenyataan-kenyataan

khusus kemudian diabstraksikan dalam bentuk kesimpulan yang umum.<sup>17</sup> Dengan jenis penelitian ini, penulis mencoba mendeskripsikan mengenai tinjauan hukum Islam tentang mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

## 2. Wilayah Penelitian

Pada penelitian ini penulis menentukan wilayah penelitian untuk menyelidiki penelitian ini di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

Sedangkan sumber data yang diambil dalam penelitian ini yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

### a. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dengan melakukan wawancara kepada masyarakat di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten mengenai praktek mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia.

### b. Data Sekunder

---

<sup>17</sup> Ahmad Zaini, dkk., (ed.), *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Serang: LPM UIN SMH Banten, 2020), h. 5.

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh secara tidak langsung, maka penulis memperoleh data melalui buku-buku kepustakaan, jurnal, dokumen-dokumen serta sumber yang lainnya yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan penulis pada penelitian ini yaitu menggunakan metode penelitian lapangan (*Field Research*). Karena penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (*Field Research*) maka teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis yaitu sebagai berikut:

#### a. Observasi

Pada observasi penulis mendapatkan data secara langsung dengan cara melihat, mendengar, dan mengamati hal-hal yang berkaitan dengan objek penelitian yang dilakukan di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

#### b. Wawancara

Setelah melakukan observasi, penulis melakukan wawancara dalam pengumpulan datanya kepada pihak yang

bersangkutan yang dapat memberi informasi mengenai penelitian yang akan diteliti. Penulis melakukan percakapan langsung atau bertanya kepada masyarakat yang menempati bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia yang berada di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

c. Dokumentasi

Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik penelitian yang dapat berbentuk tulisan, gambar, catatan transkrip, buku, dan sebagainya.

4. Teknik Analisis Data

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, maka penulis menggunakan teknik analisis data yakni dengan analisis deskriptif, yaitu menganalisis dengan cara menjelaskan atau menggambarkan data yang telah terkumpul dan disajikan dalam suatu susunan yang sistematis, kemudian dapat disimpulkan sehingga akhirnya memperoleh jawaban dari permasalahan penelitian yang akan diteliti.

## 5. Pedoman Penulisan

Dalam penulisan penelitian ini, penulis berpedoman pada buku pedoman penulisan skripsi Fakultas Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten tahun 2020. Selain itu penulis juga berpedoman pada al-Qur'an dan hadits yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis.

### I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah di dalam penulisan skripsi ini penulis membagi menjadi lima bab dan masing-masing bab dibagi menjadi beberapa sub bab. Bab yang satu dengan yang lainnya saling berkaitan, sehingga penulisan ini diharapkan merupakan satu kebulatan uraian. Adapun sistematika pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut:

#### **BAB I           PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Fokus Penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat/Signifikansi Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Sistematika Pembahasan.

#### **BAB II          LANDASAN TEORI**

Bab ini menjelaskan tentang pengertian tanah, manfaat tanah, hak penguasaan atas tanah, kepemilikan tanah

dalam Islam, pengertian akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad, asas-asas akad, berakhirnya akad, dan hikmah akad.

### **BAB III      TINJAUAN UMUM**

Dalam bab ini berisikan gambaran umum lokasi penelitian Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten, meliputi: Letak geografis, jumlah penduduk, tingkat pendidikan, keadaan sosial dan keagamaan penduduk Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

### **BAB IV      HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisi tentang mengenai pelaksanaan mendirikan bangunan di tanah PT Kereta Api Indonesia yang terjadi di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten dan juga mengenai hukum terhadap praktik mendirikan bangunan PT Kereta Api Indonesia kepada masyarakat yang menyewa di Lingkungan Sawah, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Banten.

Kemudian hal tersebut dianalisis dengan konsep yang tidak lepas dari perspektif hukum Islam dan prinsip-prinsip muamalahnya.

## **BAB V            PENUTUP**

Pada bab ini merupakan bab akhir dari pembahasan skripsi yang berisi tentang kesimpulan dari pembahasan yang telah dipaparkan pada penulis dan juga berisi saran yang berkenaan dengan penelitian ini kepada pihak yang terkait.