

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam mengatur kehidupan bermasyarakat (muamalah), sehingga terjalin kerukunan satu sama lain, termasuk cara memiliki yaitu jual beli. Jual beli dalam Islam berorientasi pada kemaslahatan dan keuntungan.¹ Kegiatan pertukaran barang atau jasa atau sesuatu yang memberikan manfaat dengan cara yang ditentukan disebut juga dengan muamalat, salah satunya berupa jual beli.² Jual beli adalah suatu perjanjian untuk menukarkan barang atau benda yang mempunyai manfaat bagi penggunanya, dan kedua belah pihak telah menyepakati perjanjian yang telah dibuat.³

Transaksi jual beli dimana rukun dan syaratnya harus dilakukan oleh penjual dan pembeli. Rukun dan syarat tersebut membuat transaksi jual beli menjadi sah. Dengan banyaknya model transaksi jual beli saat ini, sudah seharusnya kita lebih teliti dan lebih berhati-hati dalam melakukan akad jual beli tanpa mengurangi esensi rukun dan syarat jual beli yang sesuai dengan syariat Islam.⁴

Praktik jual beli menekankan pada kepemilikan harta yang diperoleh secara halal dan sesuai dengan ajaran Islam. Berdasarkan hal tersebut, syarat objek jual beli, di antaranya tidak digantungkan pada suatu kondisi tertentu

¹ Apipudin, "Konsep Jual Beli Dalam Islam (Analisis Pemikiran Abdu al-Rahman al-Jaziri dalam Kitab al-Fiqh 'Ala alMadahib al-Arba'ah), *Jurnal ISLAMINOMIC* Vol. V, No. 2, (2016), 76.

² Tira Nur Fitria "Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam Dan Hukum Negara" *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* Vol. 03, No. 01, (2017), 52.

³ Shobirin, "Jual Beli dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, vol. 3, No.2. Desember, 2015, 240.

⁴ Wati Susiawati, "Jual Beli Dalam Konteks Kekinian", *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 8, No. 2, (2017), 182.

dan milik sendiri.⁵ Di dalam praktik jual beli tanah atau lahan sudah lumrah bahwa jual beli tanah harus memiliki surat-menyurat atau sertifikat tanah sebagai bukti pembelian (peralihan) hak milik atas tanah. Pengalihan hak atas tanah berupa hak milik, melalui kegiatan jual beli atau tukar menukar, peralihan dalam perseroan dan perbuatan hukum lain pengalihan hak, kecuali peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan akta.⁶

Kekuatan hukum akta yang dibuat tanpa PPAT tidak dijamin, berbeda halnya jika akta peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT, maka akta tersebut merupakan akta otentik yang merupakan alat pembuktian dari perbuatan hukum tersebut.⁷ Perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli dengan akta di bawah tangan, yaitu Kedua belah pihak khususnya penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilakukan, dalam hal ini yang terpenting adalah mengakuinya.⁸ Perpindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta kepemilikan yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun

UNUGIRI
BOJONEGORO

⁵ Muhammad Yunus, Fahmi Fatwa Rosyadi Satria Hamdani, Gusti Khairina Shofia, "Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi GO-FOOD", *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 2, No. 1, (2018) 148.

⁶ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Pasal 37.

⁷ Rifan Agrisal Ruslan, "Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan AKTA PPAT Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara" *Jurnal AKTA*, Vol. 4 No. 3, (2017) 428.

⁸ Joko Sadewo "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan AKTA Di Bawah Tangan" VOL. 2, NO. 2 (2019), 188.

melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penghasilan dalam perseroan dan perbuatan hukum pengalihan hak lainnya.⁹

Berangkat dari sebuah kegelisahan atas maraknya warga yang membuka lahan produksi sawit secara liar dan tanpa izin pemiliknya, menggunakan lahan yang bukan haknya, dan juga memperjualbelikan lahan tersebut. Dalam kasus ini kegiatan jual beli lahan yang tidak memiliki hak kepemilikan tersebut, dikarenakan warga pendatang yang belum memiliki lahan dan harga lahan yang murah dibandingkan dengan lahan yang jelas kepemilikannya.¹⁰ Kegiatan jual beli lahan oleh warga milik PT Sumalimdo Hutani Jaya 1 Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur, hal tersebut dikarenakan pengelolaan perusahaan yang kurang baik seperti minimnya tenaga kerja dan tidak memiliki kantor di kawasan perusahaan, selain itu sebelum datangnya perusahaan ke wilayah tersebut, lahan pernah digarap oleh warga dan pada saat ini lahan kembali lagi digarap oleh warga.¹¹

Tanah yang dikuasai oleh suatu badan atau perseorangan, ada dua hak atas tanah jika dilihat dari badan hukum atau orang, yaitu: Hubungan hak guna atau pemanfaatan hubungan, dan hak kepemilikan.¹² Hukum Islam telah membahas tata cara melakukan kegiatan jual beli, namun yang terjadi saat ini masih ada masyarakat yang belum mengetahui bagaimana hukum dan tata cara jual beli yang sesuai dengan syariat. Pengertian jual beli menurut istilah adalah kegiatan menukarkan barang dengan barang atau barang dengan

⁹ Cici Fajar Novita, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa AKTA PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)" *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* Vol. 2, No. 3 (2014) 2.

¹⁰ Muhammad Maksun (Pembeli), *Wawancara*, Desa Makmur Jaya, 12 Januari 2021

¹¹ Furqoni (Kepala Kecamatan Kongbeng), *Wawancara*, Kantor Camat, 17 Desember 2020.

¹² Iffatin Nur "Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perpektif Fikih" *AHKAM*, Vol. 2, No. 1, J (2014), 167.

uang yang dilakukan dengan melepaskan hak milik penjual kepada pihak lain atau pembeli atas dasar saling menerima.¹³

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti dalam hal ini tertarik untuk melakukan penelitian terhadap dugaan praktik jual beli lahan sawit milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 yang dilakukan oleh warga. Untuk itu perlu dilakukan analisis lebih lanjut guna mengetahui praktik hukum ekonomi syariah dalam penelitian yang menggunakan teori bai'. bai' yang artinya menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan yang lain.¹⁴ Menurut hukum ekonomi syariah, apakah bertentangan atau sesuai dengan hukum bisnis Islam dan bermanfaat bagi umat. Dari permasalahan inilah penulis tertarik untuk mengambil judul skripsi: **Praktik Jual Beli Lahan Sawit PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.**

B. Definisi Operasional

1. Jual Beli : Jual beli adalah suatu kegiatan pertukaran antara pihak penjual dan pembeli, dengan transaksi benda dengan harta, benda dengan benda, benda dengan uang atau saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima imbalan atas benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang bersifat disadari untuk saling senang dan saling berkeinginan.¹⁵

¹³ Ruf'ah Abdulah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 65.

¹⁴ Retno Dyah Pekerti, Eliada Herwiyanti, "Transaksi Jual Beli Online dalam Perspektif Syariah Madzhab Asy-Syafi'i", *Jurnal Ekonomi, Bisnis, dan Akuntansi (JEBA)*, Vol. 20, No. 02, (2018), 3.

¹⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 173.

2. Produksi kelapa sawit: produksi kelapa sawit adalah kegiatan pemanenan dari usaha perkebunan tanpa melalui proses pengolahan terlebih dahulu..¹⁶
3. Perspektif: perspektif adalah cara bagaimana suatu objek terlihat oleh mata manusia berdasarkan sifat spasialnya, atau dimensinya dan posisi sudut pandang relatif terhadap objek tersebut..¹⁷
4. Hukum Ekonomi Syariah, yaitu hukum yang mengatur hubungan manusia dengan sesama manusia dalam bentuk perjanjian atau akad seperti jual beli, berkaitan dengan manusia dan benda atau ekonomi yang berkaitan dengan ketentuan hukum atas benda yang menjadi subjek maupun objek kegiatan ekonomi Islam..¹⁸

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan penelitian mengenai Praktik Jual Beli Lahan Sawit Milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 Oleh Warga di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur Perspektif Hukum Bisnis Islam, penulis mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Adanya jual beli pemanfaatan lahan produksi kelapa sawit milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 oleh warga .
2. Hasil jual beli tidak dibagi dengan PT Sumalinda Hutani Jaya 1.
3. Pembeli sewaktu-waktu harus pergi ketika PT Sumalinda Hutani Jaya 1 mengambil.

¹⁶ Universitas Negeri Yogyakarta, "Produksi Kelapa Sawit: Definisi", <https://eprints.uny.ac.id/30170>, diakses tanggal 29 November 2020.

¹⁷ Wikipedia, "Perspektif: Definisi", <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Perspektif>, diakses tanggal 29 November 2020.

¹⁸ Arifin Hamid, *Membunyikan Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Pemuda Jakarta, 2008), 73.

4. Adanya eksploitasi lahan secara besar-besaran milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 oleh warga.

5. Adanya unsur penipuan yang dilakukan warga dalam pemanfaatan lahan kepada pembeli lahan.

Dari beberapa masalah yang sudah penulis identifikasikan, penulis hanya membatasi permasalahan tersebut yakni:

1. Praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur.
2. Analisis hukum ekonomi syariah dalam praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur?
2. Bagaimana analisis hukum ekonomi syariah dalam praktik jual lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian, penulis mengharapkan dapat menapai yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran tentang praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur.

2. Untuk mengetahui analisis hukum ekonomi syariah dalam praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur.

F. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi dunia pendidikan dan masyarakat, setidaknya dalam dua aspek, yaitu dari segi teori dan aspek praktis. Berikut hasil yang diharapkan dapat berguna dan bermanfaat, antara lain:

1. Secara Teoritis

Berkontribusi dalam pengembangan ilmu khususnya ilmu Hukum Ekonomi Syariah dalam arti membangun, memperkuat, menyempurnakan teori-teori yang ada. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan menambah pengetahuan fikih muamalah tentang jual beli barang dalam praktek jual beli lahan sesuai syariat Islam. Diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi pengembangan pemahaman kajian hukum Islam bagi mahasiswa Fakultas Syariah pada umumnya dan mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada khususnya.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi penerapan ilmu dalam Hukum Ekonomi Syariah di lapangan atau berkehidupan bermasyarakat, meliputi:

- a. Penelitian ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dengan menambah wawasan dan mengembangkan ilmu yang telah

diperoleh dari bangku kuliah yaitu ilmu Hukum Ekonomi Syariah serta meningkatkan daya nalar dan kemampuan untuk melakukan penelitian, menganalisis dan menyimpulkan temuan.

- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi PT Sumalindo Hutani Jaya 1 dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi di lapangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku khususnya sesuai dengan syariat Islam.
- c. Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan dalam kehidupan beragama dan bermasyarakat khususnya yang berkaitan dengan masalah jual beli tanah, agar masyarakat memahami syarat dan rukun jual beli, agar tidak terjadi kesalahpahaman dan permasalahan dalam masa depan.

G. Penelitian Terdahulu

Sebuah penelitian akan dikatakan sebagai penelitian otentik setelah mendapatkan studi penelitian terdahulu, dimana penelitian terdahulu dapat digunakan sebagai acuan agar tidak dianggap plagiarisme dan pengulangan kembali. Sejauh ini penulis temukan beberapa penelitian terdahulu yang bisa dijadikan sebagai pijakan awal dalam penulisan skripsi ini. Diantara penelitian terdahulu adalah sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis Muhaimin dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Lahan Perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap. Skripsi ini telah diujikan

pada tahun 2014 di Program Studi Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.¹⁹

Penelitian Muhaimin membahas tentang praktek jual beli tanah atas tanah Perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap yang kesimpulannya jual beli dilakukan secara lisan dan kesepakatan harga tanah antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, kontrak dilakukan tanpa bukti tertulis, seperti kuitansi. Pada dasarnya praktek jual beli tanah di tanah Perhutani di Desa Sidaurip adalah jual beli gharar (sesuatu yang tidak diatur, sesuatu yang gelap) karena dari segi akad, subjek dan objek jual beli tidak ada pertimbangan dari pihak Perhutani yang masih berstatus kepemilikan sah.

Persamaan yang terdapat dalam penelitian ini yaitu tentang kegiatan jual beli lahan yang bukan hak miliknya. Sedangkan perbedaannya yaitu penelitian Muhaimin terfokus pada pelaksanaan dan penggunaan akadnya jual beli yang bukan hak miliknya, sementara penelitian penulis berfokus pada jual beli lahan menurut hukum ekonomi Islam.

2. Skripsi yang ditulis Yuli Pujianti dengan judul Akad Pengelolaan Kebun *Babadan* dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Jual Beli Hak Pengelolaan Lahan di Kelurahan Argasoka Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara). Skripsi ini telah diujikan pada tahun 2015 di

¹⁹ Muhaimin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Lahan Perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap", (Skripsi--Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014).

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.²⁰

Penelitian Yuli Pujianti membahas tentang praktek pengelolaan kebun Babadan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Argasoka Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara yang kesimpulannya akad jual beli dalam pengelolaan tanah menurut syariat Islam dianggap sah karena sesuai dengan rukun dan syarat jual beli. pihak terkait yaitu Perhutani, petani pertama dan petani kedua.

Persamaan yang terdapat dalam penelitian ini yaitu tentang kegiatan jual beli lahan yang bukan miliknya. Sedangkan perbedaannya dengan penelitian adalah penelitian Yuli Pujianti terfokus pada praktik pengelolaan kebun babadan dan tinjauan terhadap akad, sementara penelitian penulis berfokus pada jual beli lahan yang bukan milik di tinjau dari hukum ekonomi syariah.

3. Skripsi yang ditulis Fariz Puji Santoso dengan judul Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai Kabupaten Lampung Utara). Skripsi ini telah diuji pada tahun 2019 di Program Studi Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung.²¹

Penelitian Fariz Puji Santoso membahas tentang jual beli tanah tanpa surat menurut hukum Islam dan hukum positif yang intinya dalam

²⁰ Yuli Pujianti, "Akad Pengelolaan Kebun *Babadan* dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Jual Beli Hak Pengelolaan Lahan di Kelurahan Argasoka Kecamatan Banjarnegara Kabupaten Banjarnegara)", (Skripsi--Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2015).

²¹ Fariz Puji Santoso, "Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai Kabupaten Lampung Utara)", (Skripsi--Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019).

pelaksanaan praktek jual beli tanah tanpa surat di Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai, ketika penjual menawarkan tanah kepada pembeli dengan cara yang sah atau legal. Sesuai syariat, setelah pembeli merasa cocok dengan tanah yang ditawarkan dan sesuai dengan harga yang diinginkan maka dilakukan akad jual beli tanah.

Menurut hukum Islam jual beli ini dibolehkan karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli bai', meskipun ada unsur keraguan atau keragu-raguan dalam hal objeknya karena tidak adanya sertifikat tanah (AKTA) sehingga pembeli sering khawatir dengan tanahnya, tetapi ada opsi bagi pembeli dengan cara pihak penjual tidak akan ada keluarga penjual yang akan menuntut dan mengambil tanah karena telah berpindah kepemilikan. Sedangkan menurut hukum positif hal tersebut melanggar aturan dan ketentuan UUPA karena tidak sesuai, karena menurut pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak dan hak atas tanah satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penghasilan, perubahan, dan perbuatan hukum lainnya.

Persamaan yang terdapat dalam penelitian ini yaitu tentang kegiatan jual beli lahan tanpa surat. Sedangkan perbedaan dalam penelitian ini adalah penelitian Fariz Puji Santoso terfokus pada jual beli tanpa surat, sementara penelitian penulis berfokus pada jual beli lahan menurut hukum ekonomi syariah.

H. Kerangka Teori

Agar penelitian ini memiliki landasan yang kuat, akurat, dan sesuai dengan Hukum Ekonomi Islam, maka kerangka teori yang terkait dengan objek yang diteliti akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Jual beli

Para ahli fikih sering menyebut jual beli *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.²² Kata *bai'* dalam bahasa Arab kadang-kadang digunakan untuk arti yang berlawanan dari kata (beli). Dengan demikian kata tersebut berarti kata jual dan sekaligus juga berarti kata beli.²³ Secara etimologis, jual beli adalah suatu proses atau transaksi pertukaran barang dengan barang, barang dengan uang atau alat tukar lainnya.²⁴

Agar suatu transaksi jual beli menjadi sah, maka harus dilakukan sesuai rukun dan syarat yang telah ditentukan. Sebagai kriteria sahnya suatu transaksi, yaitu: konsensual (suka sama suka), transaksi tersebut harus disertai dengan akad berupa persetujuan dan penerimaan, penerimaan oleh pihak lain. Jadi, Ijab dan Kabul merupakan adanya indikasi perasaan suka sama suka.²⁵

²² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah (terj)*, Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: Al-Ma'arif, 1987), Jilid XII: 47.

²³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 113.

²⁴ Wahbah Az Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 25.

²⁵ Hassan Saleh, *Kajian Fiqih Nabawi dan Fiqih Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), 382-383.

Landasan hukum Qs. An- Nisa' [4]:29)

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ
 كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²⁶

Praktik jual beli yaitu terdapat, *mushtari* (pembeli) yaitu masyarakat Kecamatan Kongbeng, *ba'i* (penjual) yaitu oknum masyarakat yang mengakuisisi lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 adalah, *thaman* (harga) dalam hal ini tergantung dekat jauhnya lahan dari jalah dan keadan lahan, *mabi* (tempat) adalah lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Kecamatan Kongbeng Desa Muara Wahau, *sighat* ijab dan kabul adalah ijab yaitu oknum masyarakat yang mengakuisisi lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 dan kabul yaitu masyarakat Kecamatan Kongbeng. Teori jual beli ini digunakan untuk menjawab yang berkaitan dengan praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1.

I. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dilihat dari jenisnya penelitian ini yaitu penelitian lapangan (*field research*) metode yang digunakan deskriptif kualitatif. Metode penelitian

²⁶ *Sofwere Digital al-Qur'an in word*, Departemen Agama RI, al-Qur'an dan terjemah.

kualitatif merupakan metode yang digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian yang berkaitan dengan data-data berupa narasi yang bersumber dari aktivitas masyarakat, berinteraksi, wawancara, pengamatan, dan penggalian dokumen yang dibutuhkan.²⁷ Mengingat penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan maka dalam pengumpulan data dan pengolahan data-data yang bersumber dari lapangan (lokasi penelitian). Dalam hal ini akan langsung mengamati dan meneliti tentang pelaksanaan praktik jual beli lahan yang dilakukan di PT Sumalindo Lestari Jaya Kabupaten Kutai Timur.

2. Lokasi Penelitian

Obyek penelitian ini berlokasi yaitu tempat berlangsungnya praktik jual beli lahan sawit PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur.

2. Sifat Penelitian

Menurut sifatnya, penelitian ini bersifat *deskriptif analitik*, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan secara sistematis dan akurat fakta terhadap apa yang terjadi dilapangan atau yang sedang diteliti.²⁸

Jadi dalam penelitian ini akan dideskripsikan tentang bagaimana praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Lestari Jaya Kabupaten Kutai Timur yang kemudian akan dianalisis dari sudut pandang hukum ekonomi syariah.

²⁷ Wahid Murni, "Pemaparan Metode Penelitian Kualitatif", <http://repository.uin-malang.ac.id>, 23 Desember 2020

²⁸ Nana Syaodih Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), 66.

4. Sumber Data

Untuk mengidentifikasi sumber data penelitian maka penulis mengklasifikasikan menjadi dua sumber data, sebagai berikut:

a. Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh dari data-data yang diperoleh langsung dari lapangan penelitian. Dalam hal ini data primer adalah hasil penelitian baik observasi maupun wawancara yang meliputi wawancara dengan 1 orang penjual, 4 pembeli, dan 2 orang PT Sumalindo Hutani Jaya 1.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari pihak lain, tidak langsung dari penulis melainkan subyek penelitian. Data sekunder penelitian diperoleh dari buku-buku, jurnal, hasil penelitian terdahulu, surat kabar berupa karya ilmiah seperti bahan pustaka, dan lain sebagainya yang terkait dengan penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui observasi penelitian, disertai dengan gambaran keadaan lapangan atau perilaku objek sasaran.²⁹ Observasi dilakukan dengan melakukan observasi terhadap transaksi jual beli tanah oleh warga di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur.

²⁹ Abdurrohmat Fathoni, *Metode Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), 104.

c. Wawancara

Wawancara adalah suatu proses untuk memperoleh informasi penelitian dengan cara tanya jawab dengan pelaku penelitian, tatap muka atau tidak, antara peneliti bertanya atau pewawancara dan responden.³⁰ Interaksi dan komunikasi langsung antara penyusun dengan warga yang memanfaatkan lahan untuk produksi kelapa sawit, dalam hal ini penulis menggunakan wawancara terpimpin bebas yaitu wawancara bebas berdasarkan pedoman wawancara yang hanya berisi garis besar yang akan ditanyakan kemudian penulis menyusun kembali informan jawaban.

d. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah cara pengumpulan data dengan mencari data tentang hal-hal yang berupa catatan, buku, surat kabar, majalah, dan sebagainya.³¹ Hal ini dilakukan untuk mendapatkan data dan membandingkan data terkait praktik jual beli tanah milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 Kabupaten Kutai Timur dan data lain yang terkait dengan subjek penelitian.

Kemudian dilakukan analisis dengan menggunakan metode deskriptif analitis. Metode deskriptif analitis adalah metode yang prosedur penyelesaian penelitiannya diselidiki dengan cara menggambarkan subjek atau objek di lapangan atau lembaga pada saat ini berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya.

³⁰ Harnovinsah, "Metodelogi Penelitian", <https://mercubuana.ac.id/MetodeLogiPenelitian>, 23 Desember 2020

³¹ Abdurrohmat Fathoni, *Metode Penelitian ...*, 206.

Metode ini dimaksudkan untuk mendeskripsikan praktik jual beli tanah milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 Kabupaten Kutai Timur.

J. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan penelitian skripsi ini penulis akan membagi dalam lima bab sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, yaitu gambaran umum mengenai seluruh isi penelitian yang dijabarkan dalam berbagai sub bab yaitu; latar belakang masalah, definisi operasional, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II Kerangka Teori, pada bab ini akan memuat teori-teori yang berkaitan dengan penelitian, meliputi teori *bai'*. Pertama adalah teori *bai'*, menguraikan: pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, dan praktik jual beli pemanfaatan lahan produksi sawit oleh warga dalam kawasan PT Sumalindo Hutani Jaya Kabupaten Kutai Timur serta penjelasan teori *Milk* dan hak.

Bab III Deskripsi Lapangan, mengemukakan dengan jelas tentang gambaran umum PT Sumalindo Hutani Jaya 1 Kabupaten Kutai Timur mulai dari sejarah berdirinya, profil singkat, struktur jabatan PT Sumalindo Hutani Jaya 1 Kabupaten Kutai Timur, dan standar kewenangan, serta mengemukakan gambaran umum mengenai praktik jual beli lahan produksi sawit oleh warga di PT Sumalindo Hutani Jaya 1 Kabupaten Kutai Timur.

Bab IV Temuan dan Analisis akan memuat tentang praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 Kabupaten Kutai Timur dan analisis

hukum ekonomi syariah terhadap jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya 1 Kabupaten Kutai Timur.

Bab V penutup yang terdiri dari kesimpulan dari seluruh rangkaian yang telah dijelaskan oleh penulis dan menjawab atas permasalahan yang ada. Bab V juga berisi tentang saran-saran yang dilengkapi dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran.

