

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah salah satu negara yang memiliki jumlah populasi terbanyak di dunia. Semakin banyaknya penduduk Indonesia sehingga semakin bertambah juga permukiman yang terdapat pada Indonesia, seperti misalnya penduduk yang tinggal di perkotaan serta ada pula penduduk yang berasal dari desa pindah ke kota dikarenakan suatu pekerjaan sudah pasti membutuhkan tempat tinggal, hal inilah yang mengakibatkan semakin padat permukiman serta tanah pun menjadi terbatas. Tanah sangat berharga bagi kehidupan manusia sebab dapat dijadikan lokasi mata pencaharian ataupun sebagai tempat untuk membangun rumah.¹

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. Memahami akan hal fungsi tanah tersebut maka, bagi pemerintah tidak ada pilihan lain kecuali untuk meningkatkan pengelolaan, pengaturan, dan pengurusan pertanahan.

Dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang sudah diberlakukan dan bukan menjadi sumber kekhawatiran. Tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan kekayaan nasional yang dikuasai oleh negara untuk digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara di Indonesia termuat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi:

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

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar bagi kemakmuran rakyat”.²

Berdasarkan Pasal 4 UUPA menyebutkan bahwa, atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.³

Tanah negara ini dikuasai oleh negara dipisah bersifat publik dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat yang bersifat privat. Tanah negara ini berada di desa yang mana akan dikelola oleh desa untuk kepentingan masyarakat setempat. Maka penduduk desa yang akan menggunakan tanah negara tersebut harus melalui desa terlebih dahulu seperti izin kepada kepala desa dan perangkat-perangkatnya. Dampak dari penggunaan tanah tanpa izin melalui desa adalah terjadinya persengketaan antara masyarakat yang satu dengan yang lainnya dan terjadinya perselisihan.⁴

Dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya pada Pasal 2 ayat 1 yang berbunyi dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah. Berdasarkan Undang-Undang tersebut pada Pasal 2 ayat 1 maka penduduk Desa yang menggunakan tanah *Government Ground* harus izin terlebih dahulu pada pemilik tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.⁵

²UUD 1945 Pasal 33 ayat 3.

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Cetakan Kesembilan, (Jakarta : Djembatan. 2003), h. 1.

⁴Sembiring Julius, *Pengertian, Pengaturan Dan Permasalahan Tanah Negara*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), h. 8.

⁵Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 pasal 2 ayat 1.

Dalam penjelasan ini penulis menjelaskan bahwa terdapat permasalahan yang berhubungan dengan tanah *Government Ground*, dalam permasalahan ini beberapa penduduk di Desa Pungpungan telah menggunakan tanah *Government Ground* tanpa izin pemilik tanah tersebut, padahal sudah jelas tertera bahwa tanah tersebut adalah *Government Ground* atau tanah negara, dalam kasus ini *Government Ground* atau tanah negara yang dipergunakan tanpa izin adalah tanah milik PT. KAI yang terdapat di tepi sungai Desa Pungpungan. Tanah ini dulunya dipergunakan untuk menggali pasir sungai lalu dikirim menggunakan kereta api, lalu setelah tidak dipergunakan lagi, tanah tersebut menjadi tanah kosong sehingga penduduk Desa Pungpungan yang bertempat tinggal di tepi sungai berinisiatif untuk menggunakan tanah tersebut untuk sebagai bangunan tempat usaha seperti warung dan toko ataupun sebagai tempat tinggal. Bahkan ada yang menggunakan tanah tersebut untuk membuat batu bata ataupun sebagai ladang, padahal tanah tersebut milik PT. KAI yang sewaktu waktu dapat diambil alih. Tanpa adanya izin dari pemilik tanah tersebut maka penduduk Desa Pungpungan yang memanfaatkan tanah tersebut tidak dapat berbuat banyak karena tanah tersebut bukan tanahnya sendiri sehingga tidak ada sertifikat kepemilikan. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Pasal 3 ayat 1 Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada didaerahnya masing-masing pada suatu waktu.⁶

Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya untuk

⁶Triana Rejekiningsih, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia)." *Jurnal Yustisia*, Vol. 5 No. 2 (Mei-Agustus 2016), h. 307.

perkebunan, peternakan, pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan⁷ Oleh karena itu, semakin hari dirasakan seolah-olah tanah menjadi semakin sempit dan sedikit. Sedangkan permintaan tanah selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai jual tanah jadi meningkat tinggi.

Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan. Dan tentunya akan melibatkan hukum-hukum yang berkaitan dengan tanah. Untuk itu diperlukan suatu instansi atau lembaga yang bisa mengatasi berbagai permasalahan yang timbul serta memberikan informasi mengenai pertanahan. Di Indonesia terdapat badan yang mengurus hal tersebut, yaitu Badan Pertanahan Nasional atau yang lebih dikenal masyarakat dengan nama BPN. Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang mendasar yang menyangkut dengan kepentingan umum, antara lain masyarakat, pemerintah, maupun badan-badan usaha yang memerlukan bidang tanah baik untuk pemukiman atau untuk suatu kegiatan usaha lainnya.⁸

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 penduduk menjadi sangat tinggi karena diperebutkan oleh banyak orang. Sehingga banyak yang memilih untuk mencari tanah untuk dijadikan bangunan tempat tinggal yang harganya terjangkau bahkan gratis. Seperti halnya yang terjadi di Desa Pungpungan Kecamatan Kalitidu Kabupaten Bojonegoro. Ada beberapa masyarakat yang memilih untuk menjadikan tempat tinggal, toko, warung, ladang bertani ataupun sebagai tempat pembuatan batu bata merah di atas tanah milik PT. KAI yang tempatnya berada di pinggir sungai bengawan solo. Masyarakat yang minim pengetahuan akan

⁷ Hamka, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Negara Untuk Usaha Pribadi (Studi Kasus Pendirian Kios-kios Di Pinggir Jalan Desa Mata Wolasi Kec. Wolasi Kab. Konsel)", Skripsi (IAIN Sultan Qaimuddin Kendari, Fakultas Syariah, Jurusan Peradilan Agama 2015).

⁸ Gunawan Totok DKK, *Fakta Dan Konsep Geografi*, (Bandung: Inter Plus, 2007), h. 103.

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.⁹

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut tertarik untuk mengangkat permasalahan tentang bagaimana bentuk *eksploitasi* lahan milik PT. KAI secara *unilateral* di tepi Bengawan Desa Pungpungan tersebut menurut Hukum Ekonomi Syariah. Maka judul yang akan diangkat penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut adalah mengenai Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap *Eksplorasi* Lahan PT. KAI Di Tepi Sungai Desa Pungpungan Secara *Unilateral*.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional adalah penjelasan definisi dari judul penelitian. Definisi Operasional sangat penting agar tidak terjadi kesalahan dalam memahami judul skripsi. Adapun judul skripsi tersebut adalah “analisis hukum ekonomi syariah terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*”, istilah yang dijelaskan antara lain:

1. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syaria’ah adalah prinsip, nilai, asas, dan peraturan terkait kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh antar subjek hukum yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib dengan prinsip syariah berdasarkan Al-Qur’an dan Al- Sunnah.¹⁰

⁹Wirandy 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.

¹⁰Dudi Badruzaman, “Implementasi Hukum Ekonomi Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah”, *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis*, Vol. 2, No. 2, (November, 2019), h. 36.

2. *Eksplorasi*

Eksplorasi adalah pemanfaatan alam secara berlebihan, eksploitasi juga disebut sebagai segala perilaku yang mengarah pada pengerusakan lingkungan hidup.¹¹

3. PT. KAI

PT. KAI atau PT Kereta Api Indonesia adalah Badan Usaha Milik Negara yang menyelenggarakan jasa angkutan kereta api, sebelumnya bernama PJKA.¹²

4. Bengawan

Bengawan adalah sungai berukuran besar yang mengalir dari hulu ke hilir.¹³

5. *Unilateral*

Unilateral adalah sesuatu yang dilakukan secara satu pihak atau satu golongan saja.¹⁴

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas maka dapat diidentifikasi adanya berbagai masalah sebagai berikut:

1. Masyarakat mengeksploitasi lahan milik PT.KAI tanpa izin.
2. Ketidaktahuan masyarakat tentang hukum mengeksploitasi lahantannya izin.
3. Keterbatasan lahan membuat masyarakat mengeksploitasi lahan milik PT. KAI tanpa izin.

¹¹Yafie Ali, *Menggagas Fiqh Lingkungan Hidup*, (Jakarta: UFUK Press, 2006), h. 42.

¹²<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Pt%20kai> diakses pada tanggal 2 Maret 2023.

¹³<https://kbbi.web.id/bengawan> diakses pada tanggal 2 Maret 2023.

¹⁴<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/Unilateral> diakses pada tanggal 2 Maret 2023.

4. Timbulnya sifat *ghasab* membuat masyarakat mengeksploitasi lahan milik PT. KAI tanpa izin.

Dari masalah yang sudah penulis identifikasi, penulis hanya membatasi permasalahan yaitu analisis hukum ekonomi syariah terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengeksploitasian lahan milik PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*?
2. Bagaimana hukum pengeksploitasian lahan milik PT. KAI secara *unilateral* menurut Hukum Ekonomi Syariah?

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui hukum pengeksploitasian lahan milik PT. KAI secara *unilateral* menurut Hukum Ekonomi Syariah.
2. Untuk mengetahui pengeksploitasian lahan milik PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*.

F. Kegunaan Penelitian

1. Segi Teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan pengetahuan dan keilmuan di bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah, dimana bisa diartikan untuk membangun, memperkuat, dan menyempurnakan teori yang sudah ada. Penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan informasi dan meningkatkan pengetahuan serta wawasan tentang analisis HES terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*.

2. Segi Praktis

- a. Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini penulis dapat menambah wawasan mengenai analisis HES terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral* dan mengembangkan serta memadukan dengan ilmu yang telah didapat dari bangku kuliah.

b. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat dan berguna untuk pengembangan ilmu pengetahuan dalam arti membangun, memperkuat, dan menyempurnakan teori yang telah ada, serta dapat memberi masukan untuk pengembangan studi HES pada umumnya dan khususnya bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan analisis HES terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*.

c. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan tentang analisis HES terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral* sehingga tidak ada kesalahpahaman dan ketidaktahuan mengenai landasan hukum tentang memanfaatkan lahan tanpa seizin yang punya atau secara sepihak.

G. Penelitian Terdahulu

Sebuah penelitian akan dikatakan sebagai penelitian otentik setelah mendapatkan studi terdahulu. Dimana dalam penelitian terdahulu tersebut bisa digunakan sebagai acuan penelitian dan dimaksudkan gunanya untuk mengetahui keaslian tulisan hasil penelitian ini dan untuk menghindari duplikasi. Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu:

1. Skripsi Dyah Azhari, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul

“Pemanfaatan Tanah Negara (*Government Ground*) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 51/PRP/1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya”.

Menurut Dyah Azhari, sesuai dengan izin penguasa dalam Ihya' Al-mawat pendapat oleh Imam Abu Hanifah bahwasanya barang siapa yang membuka tanah akan menjadi sebab kepemilikan dan disyaratkan bagi orang yang membuka tanah tersebut mendapatkan izin dari penguasa dalam bentuk ketetapan sesuai aturan akta agraria. Dalam hal ini tanah Negara sudah berstatus milik nya Desa dikarenakan tanah tersebut berada di Desa maka dari itu orang yang akan menggunakan tanah Negara itu harus mempunyai izin dari Kepala Desa berupa bukti perizinan penggunaan tanah. Dapat disimpulkan bahwa pendapat Bapak Muhammad Ridwan selaku tokoh masyarakat sudah sesuai dengan teori izin penguasa dalam Ihya almawat.¹⁵

2. Skripsi Yayang Setiani, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh dengan judul “Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960”.

Menurut Yayang Setiani, pengalihan hak pakai tanah milik PT. KAI yang terjadi di Kecamatan Padang Tiji dilakukan dengan cara disewakan kepada orang lain. Penyewaan kembali tersebut dilakukan oleh pihak yang diberikan hak pakai oleh PT. KAI dengan ketentuan membayar hak pakainya sebesar Rp.3000 permeter untuk tanah yang dimanfaatkan sebagai rumah, dan Rp.5000 permeter untuk tanah yang dimanfaatkan sebagai warung/toko. Pengalihan

¹⁵Dyah Azhari, “Pemanfaatan Tanah Negara (*Government Ground*) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 51/PRP/1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya”(Skripsi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2021).

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 ada izin dari pihak yang berwenang.¹⁶

3. Skripsi Yuli Sri Lestari, Program Studi Ilmu Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara Studi di PT. KAI Kel Gapura Kec. Kotabumi Kab. Lampung Utara”.

Menurut Yuli Sri Lestari, pada dasarnya jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Lampung Utara menggunakan cara yang sudah cukup baik yaitu atas dasar suka sama suka, namun jika dilihat secara seksama terdapat hal-hal yang kurang sesuai dengan aturan syarat dan rukun jual beli yaitu status kepemilikan tanah tersebut adalah milik pihak PT.KAI. Sekilas memang transaksi jual beli tersebut jika ditelaah merupakan jual beli yang wajar dalam konteks dunia kerja secara umum, karena jika diamati jual beli ini sama dengan jual beli pada umumnya yaitu penjual menawarkan tanah yang akan dijual dan pembeli menawar harga yang sesuai dengan penjual atas tanah tersebut.¹⁷

Dalam tabel dibawah ini penulis menjelaskan analisis persamaan dan perbedaan antara judul yang penulis teliti yaitu analisis hukum ekonomi syariah terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi sungai Desa Pungpungan secara *unilateral* dengan penelitian terdahulu.

¹⁶Yayang Setiani, “Peralihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960”(Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam-Banda Aceh, 2018).

¹⁷Yuli Sri Lestari, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara Studi di PT. KAI Kel Gapura Kec. Kotabumi Kab. Lampung Utara”(Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019).

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Dyah Azhari	Pemanfaatan Tanah Negara Berdasarkan Undang-Undang Nomor 51/PRP/1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya	Persamaan penelitian tersebut dengan yang saya teliti adalah sama- sama membahas tentang pemakaian tanah tanpa izin yang jelas-jelas merupakan pelanggaran hukum.	Perbedaan penelitian tersebut dengan yang saya teliti adalah penelitian tersebut hanya membahas tanah milik negara, tidak membahas tanah milik PT. KAI.
2.	Yayang Setiani	Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960	Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang saya teliti adalah sama-sama membahas tentang hak pakai tanah PT. KAI menurut UUPA tahun 1960.	Perbedaan penelitian tersebut dengan yang saya teliti adalah penelitian tersebut membahas hak pakai tanah PT. KAI menurut

				<p>UUPA tahun 1960 dan hukum islam, sedangkan yang saya teliti membahas pemanfaatan lahan milik PT. KAI menurut hukum ekonomi syariah dan UU no. 51 tahun 1960.</p>
3.	Yuli Sri Lestari	<p>Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara Studi di PT. KAI Kel. Gapura Kec. Kotabumi Kab. Lampung Utara</p>	<p>Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang saya teliti adalah sama-sama membahas tentang tanah milik PT. KAI menurut hukum ekonomi islam.</p>	<p>Perbedaan penelitian tersebut dengan yang saya teliti adalah penelitian tersebut hanya membahas tentang jual beli tanah PT. KAI menurut</p>

				<p>hukum ekonomi islam, tidak membahas tentang pemanfaatan tanah PT. KAI tanpa izin.</p>
--	--	--	--	--

H. Kerangka Teori

1. *Al-milku*

Al-milku memiliki arti yaitu sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan oleh seseorang, dan pengertian lain *al-milku* adalah kepemilikan atas sesuatu (*al-māl* atau harta benda) dan kewenangan seseorang bertindak bebas terhadapnya. Menurut Ibn Sayidih, *al-milku* adalah pemilikan (penguasaan) sesuatu dan kemampuan berbuat sesuai keinginan terhadap sesuatu itu. Sedangkan secara terminologi *al-milku* ialah penguasaan seseorang terhadap harta dan berkuasa penuh terhadapnya yakni bebas mengambil manfaat terhadapnya. Secara terminologi, *al-milku* didefinisikan oleh Muhammad Abu Zahrah sebagai bentuk pengkhususan seseorang terhadap pemilik sesuatu benda menurut syara' untuk bertindak secara bebas dan bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang yang bersifat *syara'*.¹⁸

Menurut pendapat ahli *fiqh* Wahbah Zuhaili menyatakan bahwa *al-milku* adalah pengkhususan terhadap sesuatu yang orang lain tidak boleh

¹⁸Muhammad Abu Zahrah, *Al-Milkiyah Wa Nazariyah Al-'Aqd Fi Al-Syari'ah Al-Islamiah*, (Mesir: Dar A-Fikr Al-Rabi, 1962), h. 15.

mengambilnya dan menjadi pemiliknya bisa menjadikan harta tersebut sebagai miliknya kecuali adanya suatu penghalang yang ditetapkan *syara'*. Artinya benda yang dikhususkan untuk seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya.¹⁹

Sedangkan kata *al-daulah* dalam kamus *Al-Munjid Fi Al-Luqhati Wa Al-I'lam* yang artinya pemerintah dan negara. Sedangkan dalam kitab *Al-Munjid Fi Al-Luqhati Wa Al-I'lam Al-Daulah* mempunyai arti yang berubah-ubah, sekali menjadi milik ini di lain menjadi milik itu, istilah ini digunakan untuk harta dan kemenangan dan secara umum diperuntukkan untuk menyebut negara.²⁰

2. *Ija>rah*

Lafal *al-ija>rah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ija>rah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-meyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.²¹

Ija>rah menurut arti *luqhat* adalah balasan, tebusan, atau pahala. Menurut *syara'* berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu pula.²²

I. Metode Penelitian

¹⁹Wahbah al-Zuhaili, *Al Fiqh Islami Wa Adillatuhu*, Jilid 6, Terj. Abdul Hayyie alKattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 449.

²⁰Louis Ma'luf al-Yassu'i, *Kamus Al-Munjid Fi Luqhati Wa Al-I'lam*, (Beirut: Dar erMashreq, 1986), h. 774.

²¹Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 203.

²²Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h. 228.

Keberhasilan dalam sebuah penelitian sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh data yang akurat dan sempurna dari objek penelitian tersebut. Data yang dihasilkan dari metode penelitian yang dipakai akan menghasilkan sebuah karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Secara tegas dapat dinyatakan bahwa penggunaan metodologi penelitian akan sangat mempengaruhi kualitas sebuah penelitian yang dihasilkan. Untuk mencapai tujuan tersebut, maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Jadi dalam penelitian ini peneliti akan menjelaskan analisis HES terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data-data yang ada di lapangan tepatnya di desa Pungpungan.

3. Sumber Data

- a. Data Primer

Dalam mendapatkan data primer ini penulis melakukan observasi dan wawancara terhadap warga atau masyarakat yang melakukan *eksploitasi* lahan milik PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan, seperti pembuat batu bata atau pemilik ladang jagung.

- b. Data Sekunder

Dalam melakukan penelitian penulis mendapatkan beberapa informasi dengan cara mengumpulkan data dari berbagai sumber yang berasal dari buku, karya ilmiah, jurnal, serta dari media internet seperti *youtube*, artikel, dan lain sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi dilakukan untuk mengetahui serta mengamati bentuk pengeksploitasian lahan milik PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*.

b. Wawancara

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan masyarakat sekitar dan menanyakan mengapa melakukan tindakan pengeksploitasian lahan milik PT. KAI secara *unilateral*.

c. Dokumentasi

Dalam menyediakan data dokumentasi penulis menyertakan foto ataupun video tentang bentuk *eksploitasi* lahan milik PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*.

5. Teknik Pengolahan Data

Setelah data terkumpul melalui instrument pengumpulan data, maka selanjutnya data diolah dengan tahapan sebagai berikut:

a. Pemeriksaan data (*Editing*)

Pemeriksaan data (*editing*) adalah meneliti kembali data-data yang telah diperoleh terutama dari kelengkapan, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok data yang lain dengan tujuan apakah data-data tersebut sudah mencukupi untuk memecahkan permasalahan yang

diteliti termasuk mengurangi kesalahan dan kekurangan data dalam penelitian serta untuk meningkatkan kualitas data.

b. Klasifikasi (*Classifying*)

Klasifikasi (*classifying*) adalah usaha mengklasifikasikan jawaban-jawaban kepada responden baik yang berasal dari *interview* maupun yang berasal dari observasi.²³ Klasifikasi digunakan untuk menandai jawaban-jawaban dari informan karena setiap jawaban pasti ada yang tidak sama atau berbeda, oleh karena itu klasifikasi berfungsi memilih data-data yang diperlukan serta untuk mempermudah kegiatan analisa selanjutnya.

c. Verifikasi (*Verifying*)

Verifikasi (*verifying*) adalah pembuktian kebenaran data untuk menjamin validitas data yang telah terkumpul. Verifikasi ini dilakukan dengan cara menemui sumber data (informan) dan memberikan hasil wawancara dengannya untuk ditanggapi apakah data tersebut sesuai dengan yang diinformasikan olehnya atau tidak.²⁴

d. Analisis Data (*Analysing*)

Analisa data yang digunakan oleh penulis adalah deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang menggambarkan keadaan atau status fenomena dengan kata-kata atau kalimat, kemudian dipisahkan menurut kategorinya untuk memperoleh kesimpulan.

²³Koentjoro Ningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 1997), h. 272.

²⁴Nana Sudjana, *Awal Kusuma, Proposal Penelitian Di Perguruan Tinggi*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2008), h. 84.

e. Kesimpulan (*Concluding*)

Kesimpulan (*concluding*) adalah pengambilan kesimpulan dari data-data yang diperoleh penulis setelah dianalisa untuk memperoleh jawaban.²⁵

6. Teknik Analisa Data

Teknik analisis data yang akan penulis uraikan adalah dengan menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu analisis dengan menggunakan sebuah gambaran baru terhadap data yang telah terkumpul yang bertujuan untuk menggambarkan secara subjektif tentang analisis HES terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*. Langkah-langkah teknik analisa data tersebut sebagai berikut:

a. Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data penulis mendapatkannya dari hasil observasi di tepi sungai Desa Pungpungan yang merupakan desa saya sendiri.

b. Reduksi Data

Dalam reduksi data penulis meringkas dan memusatkan data tentang analisis hukum ekonomi syariah terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral*.

c. Penyajian Data

Dalam penyajian data penulis menggunakan *hard file* seperti *draft* eksemplar proposal dan *soft file* seperti PowerPoint.

d. Verifikasi dan Kesimpulan

²⁵*Ibid.*, 16.

Verifikasi adalah pemeriksaan tentang kebenaran laporan. Verifikasi data menjadi bagian penting pada saat melakukan penyusunan hasil penelitian. Setelah dilakukan verifikasi maka dapat disimpulkan hasil dari analisa data.

J. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai hal yang akan penulisan bahas dalam penulisan penelitian ini, yaitu menguraikan isi penulisan dalam lima bab, dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, menguraikan tentang latar belakang masalah, definisi operasional, identifikasi masalah dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II Kerangka Teoritis, yang merupakan landasan teori. Dalam bab ini menjelaskan teori tentang pengertian *al-milku*, *milku ad-daulah*, dan *ijarah*. Dasar hukum *al-milku*, *milku ad-daulah*, dan *ija>rah*. Klasifikasi *al-milku*, *milku ad-daulah*, dan *ija>rah*. Pembagian *al-milku*, *aspek milk ad-daulah*, rukun dan syarat *ija>rah*.

Bab III Deskripsi Lapangan, berisi hasil penelitian tentang gambaran umum tentang Desa Pungpungan, sejarah Desa Pungpungan, data geografi, data demografi, data pendidikan, data mata pencaharian, sejarah lahan PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan.

Bab IV Temuan dan Analisa, berisi penemuan dan analisa yang didapat dari penelitian tentang analisis hukum ekonomi syariah terhadap *eksploitasi* lahan PT. KAI di tepi sungai Desa Pungpungan secara *unilateral*.

Bab V Penutup berisi kesimpulan dan saran berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan untuk penelitian.



UNUGIRI