

ABSTRAK

Rif'an Maulana Zuhri (201955020400802), Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap *Eksplorasi* Lahan PT. KAI Di Tepi Bengawan Desa Pungpungan Secara *Unilateral*.

Semakin banyaknya manusia yang ada di dunia menyebabkan semakin sulitnya untuk mendapatkan tanah. Hal ini membuat harga tanah di daerah padat penduduk menjadi sangat mahal karena diperebutkan oleh banyak orang. Sehingga banyak yang memilih untuk mencari tanah untuk dijadikan bangunan tempat tinggal yang harganya terjangkau atau bahkan gratis. Seperti halnya yang terjadi di Desa Pungpungan beberapa masyarakat yang menggunakan lahan PT. KAI untuk memproduksi bata merah dan mendirikan warung yang tempatnya berada di tepi Bengawan Solo.

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab permasalahan: Bagaimana pengeksploitasian lahan milik PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral* dan Bagaimana hukum pengeksploitasian lahan milik PT. KAI secara *unilateral* menurut Hukum Ekonomi Syariah. Adapun tujuan pengeksploitasian lahan milik PT. KAI di tepi Bengawan Desa Pungpungan secara *unilateral* dan hukum pengeksploitasian lahan milik PT. KAI secara *unilateral* menurut Hukum Ekonomi Syariah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Sumber data pada penelitian ini meliputi data primer yang berasal dari hasil wawancara dan observasi, sedangkan data sekundernya berasal dari buku-buku, kitab fikih, jurnal, dan internet. Metode pengumpulan data penelitian ini diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Dalam praktik penggunaan lahan PT. KAI di Desa Pungpungan, masyarakat sebagai pengguna sekaligus penyewa lahan menggunakan lahan PT. KAI untuk memproduksi bata merah dan mendirikan warung karena lokasi lahan PT. KAI tersebut sangat strategis yakni berdekatan dengan Bengawan Solo dan jalan antar desa yang selalu ramai. Analisis hukum ekonomi syariah terhadap praktik penggunaan dan sewa-menyewa lahan PT. KAI di Desa Pungpungan menurut teori *al-milku* diperbolehkan jika penggunaan lahan tersebut hanya sebatas sewa-menyewa saja dan tidak berniat memiliki ataupun melakukan jual beli karena hak kepemilikan tersebut adalah milik PT. KAI yang merupakan pemilik lahan tersebut. Sedangkan menurut teori *ijarah* juga diperbolehkan karena dalam akad sewa-menyewa tersebut penyewa lahan tidak melanggar aturan dalam kesepakatan antara kedua belah pihak, selain itu penyewa lahan juga sudah memenuhi syarat rukun *ijarah* yang merupakan landasan hukum akad sewa-menyewa.

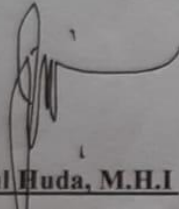
Kata Kunci: *Eksplorasi*, Lahan, Hukum Ekonomi Syariah.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Rif'an Maulana Zuhri, NIM: 201955020400802 dengan judul "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Eksploitasi Lahan PT. KAI Di Tepi Sungai Desa Pungpungan Secara Unilateral" ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Bojonegoro, 16 Agustus 2023

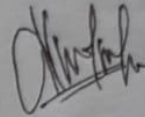
Pembimbing I



Dr. Nurul Huda, M.H.I

NIDN. 2014067801

Pembimbing II



Ririn Fauziyah, M.H.I

NIDN. 2013010111

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Rif'an Maulana Zuhri, NIM: 201955020400802 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro pada hari Kamis, 24 Agustus 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

1. Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, SE., MM. (Ketua Sidang)
2. Dr. H. Shofa Robbani, Lc., M.A. (Penguji Utama)
3. Dr. Nurul Huda, M.H.I. (Penguji I)
4. Indah Listyorini, M.H.I. (Penguji II)

Bojonegoro, 24 Agustus 2023

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Adab
Universitas Nahdlatul Ulama
Sunan Giri

Dekan



Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I.
FSA UNUGIRI
NIDN. 2117087701

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rif'an Maulana Zuhri
NIM : 201955020400802
Podi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/Syariah dan Adab
Judul Skripsi : Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap *Eksplorasi*
Lahan PT. KAI Di Tepi Bengawan Desa Pungpungan
Secara *Unilateral*

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah penelitian atau hasil karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Bojonegoro, 16 Agustus 2023

Saya yang Menyatakan



Rif'an Maulana Zuhri

201955020400802

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TRANSLITERASI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	6
C. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
D. Rumusan Masalah	8
E. Tujuan Penelitian	8
F. Kegunaan Penelitian	9
G. Penelitian Terdahulu	10
H. Kerangka Teori	16
I. Metode Penelitian	18
J. Sistematika Pembahasan	23
BAB II KERANGKA TEORITIS	25
A. <i>Al-Milku</i>	25
1. Pengertian <i>Al-Milku</i>	25
2. Landasan Hukun <i>Al-Milku</i>	25
3. Klasifikasi <i>Al-Milku</i>	26
4. Pembagian <i>Al-Milku</i>	31
5. Sebab-Sebab Kepemilikan	33
6. Faktor Penyebab Kepemilikan Harta	33
7. Berakhirnya Kepemilikan	36
B. <i>Ijārah</i>	37
1. Pengertian <i>Ijārah</i>	37
2. Landasan Hukum <i>Ijārah</i>	38
3. Rukun <i>Ijārah</i>	38
4. Syarat <i>Ijārah</i>	41
5. Macam-Macam <i>Ijārah</i>	42
6. Berakhirnya <i>Ijārah</i>	42

BAB III DESKRIPSI LAPANGAN.....	44
A. Gambaran Umum Desa Pungpungan Kecamatan Kalitidu.....	44
1. Sejarah.....	44
2. Kondisi Geografis	46
3. Kondisi Demografi.....	49
4. Kondisi Tingkat Pendidikan.....	50
5. Kondisi Mata Pencaharian	50
B. Latar Belakang dan Praktik <i>Eksplorasi</i> Lahan PT. KAI Di Tepi Bengawan Desa Pungpungan Secara	52
1. Sejarah dan Latar Belakang Praktik <i>Eksplorasi</i> Lahan PT. KAI Di Tepi Bengawan Desa Pungpungan.....	52
2. Praktik <i>Eksplorasi</i> dan Sewa-Menyewa Lahan PT. KAI Di Tepi Sungai Desa Pungpungan.....	55
BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS.....	59
A. Temuan Praktik <i>Eksplorasi</i> Lahan PT. KAI Di Tepi Bengawan Desa Pungpungan.....	59
B. Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik <i>Eksplorasi</i> Lahan PT. KAI Di Tepi Bengawan Desa Pungpungan.....	63
BAB V PENUTUP.....	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	



UNUGIRI

DAFTAR TABEL

Tabel 1.2 Tabel Perbandingan Penelitian Terdahulu	10
Tabel 1.2 Tabel Kondisi Demografi	49
Tabel 1.3 Tabel Kondisi Tingkat Pendidikan	50
Tabel 1.4 Tabel Kondisi Mata Pencaharian.....	50



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta Desa Pungpungan	47
Gambar 2.2 Wawancara dengan bapak Darsi (pengguna lahan)	85
Gambar 2.3 Wawancara dengan bapak Lumbi Warsito (pengguna lahan)	85
Gambar 2.4 Wawancara dengan bapak Budiyanto (PT. KAI)	85
Gambar 2.5 Foto lahan PT. KAI sebelah timur	86
Gambar 2.6 Foto lahan PT. KAI yang digunakan untuk mendirikan warung	86
Gambar 2.7 Foto lahan PT. KAI yang digunakan untuk memproduksi bata merah	86



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan segenap rahmah, taufiq, dan hidayah-Nya serta memberikan kenimkatan berupa iman, silam, dan ihsan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam, semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada junjungan kita Nabi agung Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya, nabi yang menjadi uswah hasanah, penyempurna ahlakul karimah dan kelak pemberi syafa'ah di yaumul kiamah. Aamiin

Selain atas berkat, rahmat Allah SWT dan bimbingan Rasulullah sepantasnya penulis haturkan terima kasih yang tiada terhingga kepada:

1. Bapak K.M. Jauharul Ma'arif, M.Pd.I, selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
2. Bapak Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
3. Bapak Eko Arief Cahyono, S.H.I, M.Ek, selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
4. Bapak Dr. Nurul Huda, M.H.I selaku Dosen pembimbing 1 yang dengan tulus, ikhlas dan sabar bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran, dan motivasinya dalam proses penulisan skripsi ini.
5. Ibu Ririn Fauziah, M.H.I selaku Dosen pembimbing 2 yang juga dengan tulus, ikhlas dan sabar bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran, dan motivasinya dalam proses penulisan skripsi ini.
6. Bapak Dr. H. Shofa Robbani, Lc., M.A. selaku Dosen wali yang telah membimbing, mendidik, mengawal dan memberikan motivasi dan semangat dari awal masuk dunia perkuliahan hingga sampai di titik akhir dunia perkuliahan ini.

7. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro yang telah mencurahkan segenap ilmu, tenaga dan waktunya kepada penulis.
8. Kepada kedua orang tua saya Bapak Syaifuddin Zuhri dan Ibu Siti Rumiwati, S.Pd.I yang telah mensupport, mendorong penulis menuntut ilmu tanpa pantang menyerah dan berkat restu dan doa beliau penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada seluruh keluarga besar saya yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, khususnya kepada Nenek saya Ibu Suyatmi yang selalu memberikan arahan, dukungan, serta mendoakan penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada teman-teman mahasiswa seperjuangan di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2019 yang telah melewati masa suka dan duka bersama di bangku perkuliahan.
11. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.
12. Dan terakhir terimakasih untuk diri saya sendiri atas semua perjuangan yang tidak pernah diketahui oleh orang lain.

Ucapan terimakasih atas semua keikhlasan dan kebaikan yang telah diberikan. Berkat keterlibatan semua pihak, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, penulis hanya bisa menyampaikan terima kasih *Jazakumullah ahsan al jaza'*. Karena keterbatasan penulis, tentunya skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan sangat jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu penulis sangat membutuhkan kritik dan saran, demi meningkatkan kualitas penulisan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis secara pribadi dan bagi semua secara umum. Amin.

DAFTAR TRANSLITERASI

Di dalam naskah skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (technical term) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin. Pedoman transliterasi digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	‘	ط	ṭ
ب	b	ظ	z
ت	t	ث	‘
ث	th	ج	gh
ج	j	ف	f
ح	ḥ	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	dh	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	ه	h
ش	sh	ح	‘
ص	ṣ	ي	y
ض	d		

Sumber: Kate L. Turabian, A Manual of Writers of Term Papers, Theses, and Dissertations (Chicago and London: The University of Chicago Press, 1987)

B. Vokal

Vokal Tunggal (monoftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
◌َ	Fathah	A
◌ِ	Kasroh	I
◌ُ	Dhomah	U