

**PRAKTIK JUAL BELI LAHAN SAWIT PT SUMALINDO HUTANI
JAYA 1 DI DESA MIAU BARU KECAMATAN KONGBENG
KABUPATEN KUTAI TIMUR PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

SKRIPSI



OLEH

ANDRI PRASETYO MIHARDANA

NIM/NIMKO.2017.5502.04.0605/2017.4.055.0204.1.000544

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ADAB
UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA SUNAN GIRI
BOJONEGORO**

2021

**PRAKTIK JUAL BELI LAHAN SAWIT PT SUMALINDO HUTANI
JAYA 1 DI DESA MIAU BARU KECAMATAN KONGBENG
KABUPATEN KUTAI TIMUR PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI
SYARIAH**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Menyelesaikan Program Sarjana
Strata Satu Ilmu Syariah



OLEH

ANDRI PRASETYO MIHARDANA

NIM/NIMKO.2017.5502.04.0605/2017.4.055.0204.1.000544

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH DAN ADAB

UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA SUNAN GIRI

BOJONEGORO

2021

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama : Andri Prasetyo Mihardana

NIM/NIMKO : 2017.5502.04.0605/2017.4.0204.1.000544

Prodi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/Syariah

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

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

Bojonegoro, 21 juli 2021

Saya yang menyatakan,

A yellow rectangular stamp is placed over the signature. The stamp contains the text 'KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN INFORMATIKA' on the left, 'REPUBLIC OF INDONESIA' at the top, and 'METARAI TEMAPEL' with the number 'F.31.35.0366407652' at the bottom.

Andri Prasetyo Mihardana
2017.5502.04.0605

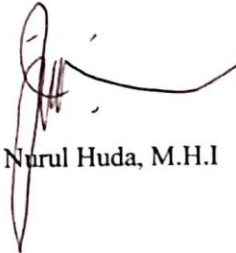
UNUGIRI
BOJONEGORO

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Andri Prasetyo Mihardana, NIM/NIMKO: 2017.5502.04.0605/ 2017.4.055.0204.1.000544 dengan judul “Praktik Jual Beli Lahan Sawit PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur Perspektif Hukum Ekonomi Syariah” ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.


Bojonegoro, 22 Juli 2021

Pembimbing 1



Dr. Nurul Huda, M.H.I

Pembimbing 2





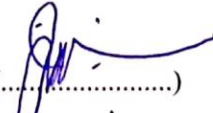
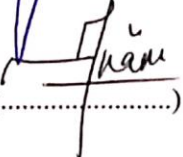
Khurul Anam, M.H.I

UNUGIRI
BOJONEGORO

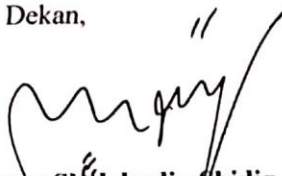
PENGESAHAN

Skripsi ini ditulis oleh Andri Prasetyo Mihardana NIM/NIRM: 2017.5502.04.0605/ 2017.4.055.0204.1.000544 ini telah dipertahankan di depan Majelis Munaqosah Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro pada hari Rabu 14 Agustus 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu syariah.

Majelis Munaqosah Skripsi

- | | | |
|---|-----------------|---|
| 1. Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, SE. MM. | (Ketua) |  |
| 2. Dr. H. Shofa Robbani., Lc. MA. | (Penguji Utama) |  |
| 3. Dr. Nurul Huda, M.H.I. | (Penguji I) |  |
| 4. Khurul Anam, M.H.I. | (Penguji II) |  |

Bojonegoro, 14 Agustus 2021
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Adab
Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri
Bojonegoro
Dekan,


Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I

MOTTO

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لُهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَذَبَا وَكَتَمَا مُحِقَّ

بَرَكَتُهُ بَيْعُهُ

“Kedua orang yang bertransaksi jual beli berhak melakukan khiyar selama keduanya belum berpisah. Jika keduanya jujur dan terbuka, maka keduanya akan mendapatkan keberkahan dalam jual beli. Tapi jika keduanya berdusta dan tidak terbuka, maka keberkahan jual beli antara keduanya akan dihapus.”

(HR. Al-Bukhari no. 1937 dan Muslim no. 1532).



UNUGIRI
BOJONEGORO

PERSEMBAHAN

Puji syukur kami haturkan kepada Allah. SWT Dengan Rahmat Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Saya persembahkan karya sederhana ini kepada:

1. Kedua orang tuaku Bapak Suhardono dan Ibu Suidahmi yang telah mendidik dan senantiasa memberikan kasih sayang, serta selalu memberikan doa-doa terbaik untuk saya.
2. Teruntuk kakak Wahid Ari Widodo, dan adik Fahima Tria Azizah. Teman-teman yang membantu langsung penelitian ini Miftahul Huda (Katro), Izar, Kak Takin, Kohar, Karim dan adek Putri Niken Ayu Lestari.
3. Untuk seluruh teman-teman seperjuangan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Tahun 2017 dan sahabat-sahabati organisasi UKM Penelitian, BEM, dan PMII yang selalu saling menginspirasi, mendukung dan menguatkan agar dapat menyelesaikan skripsi ini.



UNUGIRI
BOJONEGORO

ABSTRAK

Judul : Praktik Jual Beli Lahan Sawit PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur Perspektif Hukum Ekonomi Syariah
Penulis : Andri Prasetyo Mihardana
Kata kunci : Hutan Tanaman industri, *Milk, bai'*

Masyarakat melakukan transaksi jual beli lahan yang selama ini dimanfaatkan oleh mereka padahal lahan tersebut secara legal dimiliki PT Sumalindo Hutani Jaya 1. Status kepemilikan yang sah atas lahan yaitu milik perusahaan dan masyarakat hanya sebagai pemanfaat tanpa izin pemiliknya, namun adanya proses jual beli lahan yang dilakukan oleh oknum masyarakat, dalam praktik ini terdapat kejanggalan yang dapat mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak. Transaksi tersebut menurut hukum ekonomi syariah tidak sah karena lahan yang diperjualbelikan bukan miliknya.

Pada penelitian ini terdapat dua hal yang menjadi permasalahan, pertama bagaimana praktik jual beli lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur. Kedua bagaimana analisis hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual lahan milik PT Sumalindo Hutani Jaya di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian lapangan (*field research*) dengan tempat penelitian HTI PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai timur, Sumber datanya meliputi data primer yaitu observasi dan hasil wawancara sedangkan data sekundernya diperoleh dari sumber-sumber data rujukan seperti buku, jurnal, artikel dan lainnya. Metode pengumpulan data penelitian ini diperoleh dari observasi, wawancara, dan dokumentasi serta menggunakan teori *bai'*, *milk*, dan hak.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa : (1) *Bāi'* (penjual), oknum masyarakat yang memanfaatkan lahan secara terus-menerus dalam jangka waktu yang panjang, merasa lahan tersebut miliknya dan menjualbelikannya, menjual kepada *Mushtari* (pembeli) yang merupakan oknum masyarakat yang tidak memiliki lahan namun ingin memiliki lahan tersebut dengan harga murah sedangkan *mābi'* (barang atau lahan) secara legal dimiliki oleh PT Sumalindo Hutani Jaya 1, yaitu PT Sumalindo Hutani Jaya 1 yang lahannya digunakan oknum masyarakat tanpa izin, dan diperjualbelikan tanpa ada pelimpahan kekuasaan dari pemiliknya. (2) Menurut Hukum Ekonomi Syariah jual beli ini tidak memenuhi syarat dan rukun *ma'qud 'alaih* pada objek barang yaitu barang yang diperjualbelikan bukan milik penjual ataupun belum mendapatkan kuasa dari si pemilik. Maka praktik jual beli tidak sah dikarenakan tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufiq dan hidayahnya, sehingga dalam penulisan skripsi ini bisa berjalan dengan baik dan lancar dapat terselesaikan tepat waktu. Shalawat dan salam kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW, yang mana telah memberikan contoh perkara yang hak dan yang bathil, dan salah satu nabi yang di harapkan syafaatnya diyaumilkhiyamah. Dalam penulisan skripsi ini tidak lupa penulis ucapkan terima kasih sebesar-besarnya atas bantuan dan kontribusi. Terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. M. Jauharil Ma'arif, M.Pd.I, selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
2. Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
3. Eko Arief Cahyono, M.Ek, selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
4. Dr. Nurul Huda, M.H.I, selaku Dosen Wali selama penulis menimba ilmu di Fakultas Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
5. Dr. Nurul Huda, M.H.I dan Khurul Anam, M.H.I, selaku Dosen Pembimbing yang dengan tulus, ikhlas dan sabar, bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, saran dan motivasinya.
6. Seluruh Dosen dan karyawan serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-satu.
7. Bapak dan Ibu yang telah mendidik, membesarkan serta selalu mendo'akan keberhasilan penulisi dengan penuh kesabaran dan ketulusan hati.
8. Teman-teman mahasiswa yang telah memberikan bantuan kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini berjalan lancar.
9. Dan semua pihak terkait yang mendukung penyelesaian penulisan skripsi ini. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mohon maaf apabila ada kesalahan, untuk itu penulis meminta saran dan kritik dari pembaca sangat

diperlukan demi meningkatkan kualitas skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis secara pribadi dan bagi semua secara umumnya.

Bojonegoro, 14 Agustus 2021
Penulis

Andri Prasetyo Mihardana



UNUGIRI
BOJONEGORO

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR BAGAN	xiii
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Definisi Operasional.....	4
C. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	5
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan Penelitian	6
F. Kegunaan Penelitian	7
G. Penelitian Terdahulu	8
H. Kerangka Teori.....	12
I. Metodologi Penelitian.....	14
J. Sistematika Pembahasan.....	17
BAB II KERANGKA TEORI.....	19
A. Jual Beli (bai').....	19
1. Pengertian Jual Beli	19
2. Dasar Hukum Jual beli (al-bai')	20
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	23
B. <i>Al-Milku</i>	30

C. <i>Haqq al-Intifaq</i>	34
BAB III DESKRIPSI LAPANGAN	38
A. Gambaran Umum PT HTI Sumalindo Hutani Jaya 1	38
B. Gambaran Umum Praktik Jual Beli Lahan Sawit PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur	47
BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS	52
A. Temuan Praktik Jual Beli Lahan Sawit PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur	52
B. Analisis Praktik Jual Beli Lahan Sawit PT Sumalindo Hutani Jaya 1 di Desa Miau Baru Kecamatan Kongbeng Kabupaten Kutai Timur	55
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	74
A. KESIMPULAN	74
B. SARAN	75
DAFTAR PUSTAKA	77

DAFTAR TABEL

Tabel	Hal
1. Tabel 3.1 Tabel	39
2. Tabel 3.2 Rencana dan Realisasi Penanaman 2017 s/d Tahun 2018 .	45



UNUGIRI
BOJONEGORO

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Hal
1. Gambar 3.1 Gambar Peta PT SHJ	38



UNUGIRI
BOJONEGORO

DAFTAR TRANSLITERASI

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

A. Konsonan

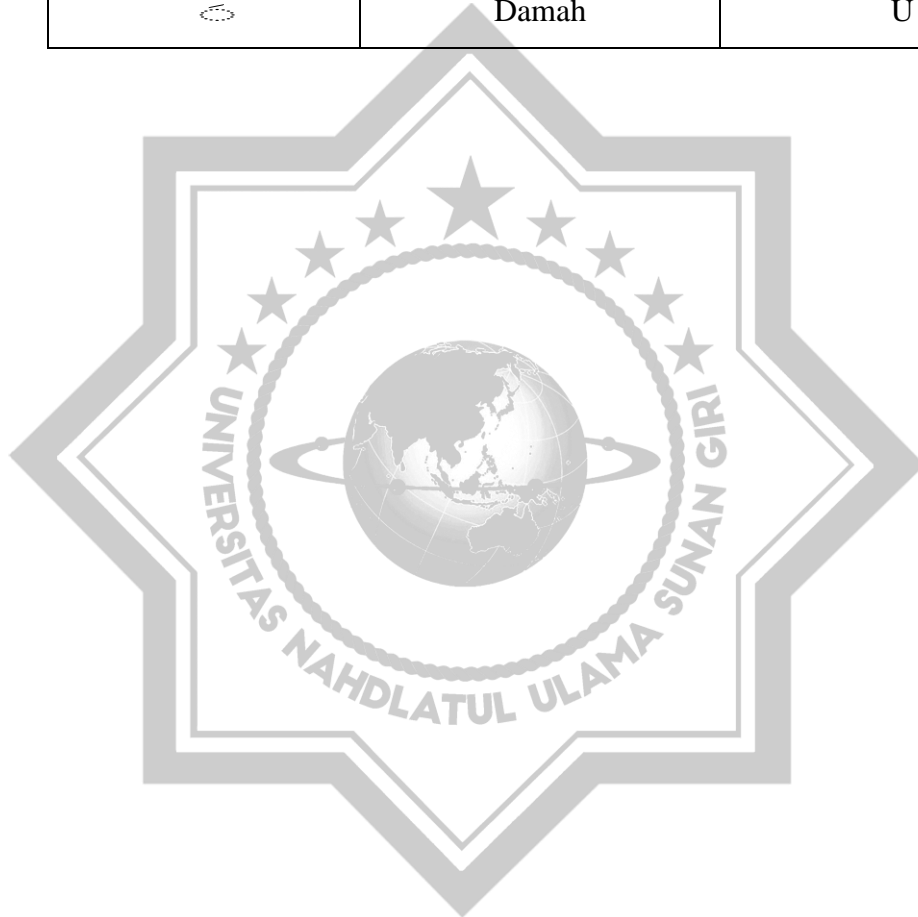
B.Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	'	ط	ʔ
ب	b	ظ	z
ت	t	ع	'
ث	th	غ	gh
ج	j	ف	f
ح	h)	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	dh	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	ه	h
ش	sh	ء	'
ص	s)	ي	y
ض	ḍ		

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

B. Vokal

1. Vokal Tunggal (monoftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
◌َ	Fathah	A
◌ِ	Kasrah	I
◌ُ	Damah	U



UNUGIRI
BOJONEGORO