

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Siti Nurul Hidayah
NIM/NIMKO : 2016.5502.04.0568/2016.4.055.0204.1.000527
Prodi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)/ Syariah
Judul Skripsi : Analisi Jual Beli Tanah Urug Embung Desa Dari Tanah
Kas Desa (TKD) Di Desa Banaran Kecamatan Malo
Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum Bisnis Islam.

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

Bojonegoro, 20 Juli 2020



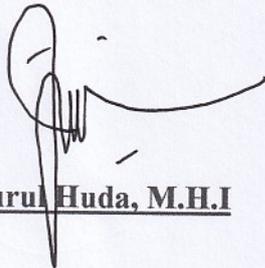
(Siti Nurul Hidayah)
2016.5502.04.0568

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Siti Nurul Hidayah, NIM/NIMKO: 2016.5502.04.0568/2016.4.055.0204.1.000527 dengan Judul Skripsi “Analisi Jual Beli Tanah Urug Embung Desa Dari Tanah Kas Desa (TKD) Di Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum Bisnis Islam.” ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

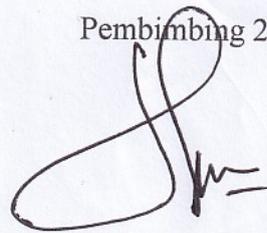
Bojonegoro, 20 Juli 2020

Pembimbing 1



Dr. Nurul Huda, M.H.I

Pembimbing 2



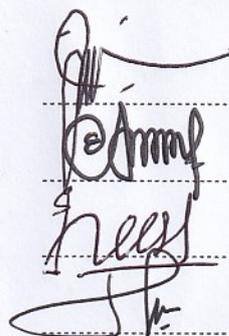
M. Mulabbil Bait, M.H.I

PENGESAHAN

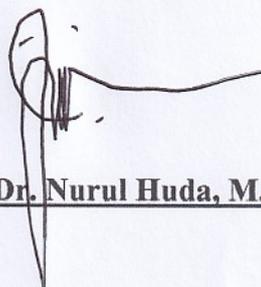
Skripsi yang ditulis oleh Siti Nurul Hidayah, NIM/NIMKO: 2016.5502.04.0568/2016.4.055.0204.1.000527 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro pada hari Rabu tanggal 29 Juli Tahun 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu salam ilmu syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| 1. Dr. Nurul Huda, M.H.I | (Ketua) |
| 2. Eko Arief Cahyono, M.EK | (Sekretaris) |
| 3. Dr. H. Shofa Robbani, Lc., MA | (Penguji I) |
| 4. M. Mulabbil Bait, M.H.I | (Penguji II) |



Bojonegoro, 29 Juli 2020
Mengesahkan,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam, Sunan Giri
Bojonegoro
Dekan,



Dr. Nurul Huda, M.H.I

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا ءَمْوَالِكُمْ بَیِّنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاطُلٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“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

Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang

kepadamu”. (QS. An-Nisaa“ :29)

ABSTRAK

Judul : Analisa Jual Beli Tanah Urug Embung Desa Dari Tanah Kas Desa (TKD) Di Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum Bisnis Islam.

Penulis : Siti Nurul Hidayah

Kata Kunci : Hukum Bisnis Islam, Tanah Urug, Jual Beli, Embung Desa

Skripsi ini adalah hasil penelitian untuk menjawab pertanyaan : Bagaimana Praktik Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro? dan Bagaimana Hukum Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro?

Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan *field research* dengan tempat di desa Banaran Kec. malo Kab. Bojonegoro. Sumber datanya meliputi data primer, yaitu observasi dan hasil wawancara sedangkan data sekundernya diperoleh dari sumber-sumber data seperti buku, kitab fikih, jurnal, internet dan lainnya. Teknik pengumpulan data penelitian ini diperoleh dari observasi, wawancara, dan dokumentasi sedangkan metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah metode deduktif kualitatif. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori *jual beli, izin, dan milik*

Jual beli ini terjadi karena penumpukan tanah pada pembuatan embung desa tersebut yang tidak terpakai tersebut Dalam penjualan tanah Urug tersebut pemerintah Desa Banaran belum meminta izin kepada Gubernur, setelah tiga minggu berjalan pihak penjual mendapat teguran bahwa penjualan tanah urug juga termasuk dalam pertambangan jadi harus melalui prosedur meskipun tidak sulit. Pihak penjual memberhentikan jual beli tanah urug tersebut dan mengirim surat permohonan perizinan dan menunggu sampai proses izin tersebut di persetujui, selang waktu dua minggu pihak penjual kembali melakukan jual beli tanah urug tersebut karena sudah mendapat izin dari Gubernur.

Kesimpulan hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) transaksi jual beli tanah urug di desa banaran yaitu menjual tanah urug bekas galihan pembuatan Embung Desa, dalam penjualan tanah urug tersebut pihak penjual awalnya belum meminta izin kepada Gubernur, namun setelah mendapat teguran pihak penjual mengirimkan surat permohonan perizinan dan mendapat izin untuk melakukan jual beli tanah tersebut. (2) menurut tinjauan hukum Islam praktik dari teori jual beli telah memenuhi syarat dan rukun jual beli, sedangkan perpindahan kepemilikan negara yang berupa tanah kas desa menjadi milik pribadi yang di perjual belikan itu harus berdasarkan keputusan atau kebijakan perangkat desa yang disahkan oleh Perda Gubernur Jawa Timur, ini merupakan bentuk dari kaidah *تَصَرَّفُ الْأِمَامُ عَلَى الرَّعِيَّةِ*

مُنُوَّطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat *Illahi Robbī* yang telah melimpahkan segenap *rahmah, taufīq dan hidāyah*-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: “ANALISIS JUAL BELI TANAH URUG EMBUNG DESA DARI TANAH KAS DESA (TKD) DI DESA BANATAN KECAMATAN MALO KABUPATEN BOJONEGORO PERSPEKTIF HUKUM BISNIS ISLAM”. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana (S-1) di Institut Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro program studi Hukum Ekonomi Syariah.

Penulis tidak akan mampu menyelesaikan tanpa bantuan, bimbingan, dukungan semangat dan motivasi dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, sepantasnya penulis haturkan terima kasih yang tiada terhingga kepada:

1. M. Jauharul Ma'arif, M.Pd.I, selaku Rektor Institut Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro
2. Dr. Nurul Huda, M.H.I, selaku Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro
3. Dr. Nurul Huda, M.H.I, dan M. Mulabbil Bait, M.H.I, selaku Dosen pembimbing yang dengan tulus, ikhlas dan sabar bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi dalam proses penulisan skripsi ini.

4. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro yang telah mencurahkan segenap ilmu, tenaga dan waktunya kepada penulis.
5. Pemerintah Desa Banaran Kec. Malo Kab. Bojonegoro yang telah memberikan izin kepada peneliti untuk dapat melakukan penelitian sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Para nasumber yang telah bersedia memberikan informasi sehingga menunjang kevalidan dari penelitian ini.
7. Orang tua yang saya cintai Bapak Nur Hadi dan Ibu Karminah, adik-adik saya Adi Kurniawan dan Sofiatul Mu'azamah senantiasa mendorong penulis menuntut ilmu pantang menyerah. Terima kasih atas didikan, dukungan baik dalam bentuk materi maupun moral, serta kasih sayang dan do'a rustu dari kalian. Karya ini ku persembahkan sebagai wujud terima kasih.
8. Seluruh teman dikampus IAI Sunan Giri Bojonegoro, khususnya Imamatul Khoiriyah, Erni, Zahrotun Ni'mah, Aprilia Riskawati yang telah membantu, memotivasi maupun membantu dalam hal lain sehingga terselesaikannya skripsi ini.
9. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Berkat keterlibatan semua pihak, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, penulis hanya bisa menyampaikan terima kasih *Jazākumullāh aḥsan al-jazā'*.

Karena keterbatasan penulis, tentunya skripsi ini banyak kekurangan dan sangat jauh dari kesempurnaan,oleh karena itu kritik yang bersifat konstruktif penulis harapkan dari semua pihak. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat menambah khazanah keilmuan bagi kita semua khususnya bagi penulis sendiri. Amin.

Bojonegoro, 20 Juli 2020

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| SAMPUL DALAM..... | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN..... | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | iii |
| PENGESAHAN..... | iv |
| ABSTRAK..... | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR TABEL..... | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xiv |
| DAFTAR TRANSLITERASI..... | xv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Definisi Operasional..... | 4 |
| C. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah..... | 6 |
| D. Rumusan Masalah..... | 7 |
| E. Tujuan Penelitian..... | 7 |
| F. Kegunaan Penelitian..... | 7 |
| G. Penelitian Terdahulu..... | 9 |
| H. Kerangka Teori..... | 12 |
| I. Metode Penelitian..... | 17 |
| J. Sistematika Pembahasan..... | 21 |

| | | |
|--------|--|----|
| BAB II | KERANGKA TEORETIS | 23 |
| A. | Jual Beli | 23 |
| 1. | Pengertian Jual Beli | 23 |
| 2. | Dasar Hukum Jual Beli | 23 |
| 3. | Rukun dan Syarat Jual Beli | 25 |
| 4. | Jual Beli Fudhuli | 26 |
| 5. | Landasan Hukum Jual Beli Fudhuli | 26 |
| 6. | Rukun Jual Beli Fudhuli | 28 |
| B. | Izin | 28 |
| 1. | Pengertian Izin | 28 |
| 2. | Tujuan dan Fungsi Izin | 29 |
| 3. | Unsur Perizinan | 30 |
| 4. | Bentuk Perizinan | 32 |
| 5. | Sifat Perizinan | 32 |
| C. | Milik | 33 |
| 1. | Pengertian kepemilikan | 33 |
| 2. | Landasan hokum kepemilikan | 36 |
| 3. | Macam-macam hak milik | 37 |
| 4. | Sebab terjadinya hak milik | 40 |
| 5. | Berakhirnya hak milik | 41 |
| 6. | Hapusnya hak milik | 42 |

| | | |
|---------|--|----|
| BAB III | DESKRIPSI LAPANGAN..... | 43 |
| | A. Deskripsi Wilayah..... | 43 |
| | 1. Deskripsi Keadaan Geografis Lokasi Penelitian..... | 43 |
| | 2. Kodisi demografi..... | 44 |
| | 3. Keadaan Sosoial dan Ekonomi..... | 44 |
| | 4. Pendidikan..... | 46 |
| | 5. Bidang keagamaan..... | 47 |
| | 6. Pemerintahan Desa Banaran..... | 47 |
| | B. Gambaran Umum Jual Beli Tanah urug Embung Desa..... | 48 |
| | 1. Praktik Sampah Kiloan Sebagai Metode Pembayaran | 48 |
| BAB IV | TEMUAN DAN ANALISIS..... | 55 |
| | A. Praktik Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) di Desa Banaran..... | 55 |
| | B. Analisis Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) di Desa Banaran..... | 60 |
| BAB V | PENUTUP..... | 83 |
| | A. KESIMPULAN..... | 83 |
| | B. SARAN..... | 84 |
| | DAFTAR PUSTAKA..... | 86 |
| | LAMPIRAN | |

Daftar Tabel

| | |
|---------|---|
| Tabel 1 | Pembagian Luas Wilayah Desa Banaran |
| Tabel 2 | Bagian Batas-Batas Wilayah Desa Banaran |
| Tabel 3 | Jumlah Penduduk Desa Banaran Berdasarkan Mata Pencarian |
| Tabel 4 | Pendidikan Masyarakat Desa Banaran |
| Tabel 5 | Perangkat Desa Banaran |
| Tabel 6 | Perangkat Desa Sidokumpul |

Daftar Lampiran

- Lampiran 1 Surat Bukti Wawancara Kepala Desa
- Lampiran 2 Surat Bukti Wawancara Perangkat Desa
- Lampiran 3 Surat Bukti Wawancara Warga
- Lampiran 4 Kartu Kendali bimbingan Skripsi
- Lampiran 5 Kartu Perpustakaan
- Lampiran 6 Outline Wawancara

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 yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

| Arab | Indonesia | Arab | Indonesia |
|------|-----------|------|-----------|
| ا | ' | ط | t |
| ب | b | ظ | z |
| ت | t | ع | ' |
| ث | th | غ | 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 | ء | ' |
| ص | ṣ | ي | Y |
| ض | ḍ | | |

Sumber: Kate L. Turabian, *A Manual of writers of term papers, Theses, and Dissertaion* (Cgicago and London: The University of Chicago Press, 1987).

B. Vokal

1. Vokal Tunggal (Monoftong)

| Tanda dan Huruf Arab | Nama | indonesia |
|----------------------|--------|-----------|
| ◌َ | Fatḥah | a |
| ◌ِ | Kasrah | i |
| ◌ُ | Damah | u |