

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui negara. kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan rumah tangganya sendiri disebut otonomi desa.¹

Tanah adalah bagian permukaan bumi dan menjadi alas yang terbentang luas untuk berpijaknya manusia. Tanah mampu menimbulkan keterkaitan yang erat dengan manusia, karena seluruh kehidupan manusia bergantung pada tanah. Selain itu tanah adalah harta bergerak yang bersifat pemanen dan dapat dijadikan investasi bagi kehidupan mendatang. Tanah pula lah yang akan menjadi tempat persemayaman terakhir ketika manusia berganti kehidupan.²

Jual beli termasuk perbuatan atau jenis bisnis yang halal karena jual beli itu juga dilakukan oleh nabi Muhammad, selain perdagangan jual beli juga merupakan bentuk dari hubungan kepada sesama manusia yang mana dapat menjalin silaturahmi serta banyak manfaatnya dalam kehidupan bermasyarakat

¹Uji Kartono, “Analisis Pemanfaatan Tanah Kas Desa pada Desa Sei Kecamatan Kampar Kiri Hilir Kabupaten Kampar”, (Skripsi – Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru 2013)1.

²Marihot Pahala Siahaan,”Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek”, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada,2003) 1

dikarenakan manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan satu dengan yang lainnya.³

Akhir-akhir ini kita selalu mendapatkan persoalan tanah yang sangat serius, baik persoalan antar warga masyarakat yang berkenaan dengan batas kepemilikan, intern keluarga yaitu persoalan waris, bahkan yang lebih memprihatinkan lagi masalah persoalan antar masyarakat dengan negara atau instansi pemerintahan. Pihak yang mempunyai wewenang menjaga dan melindungi Tanah Kas Desa adalah Kepala Desa atau Kepala Kelurahan, Camat, Bupati Gubernur, Menteri Dalam Negeri, sampai Presiden Republik Indonesia sebagai pelaksana hukum dalam konsep hukum administrasi tertinggi.⁴

Desa tersebut merupakan Desa yang saat ini melakukan penggarapan pembuatan Embung Desa yang terletak pada Tanah Kas Desa (TKD). Tujuan pembuatan Embung Desa oleh pemerintahan Desa Banaran agar masyarakat Desa Banaran tidak lagi kesulitan dalam mengairi sawah yang di sistem areal.

Dalam proses pembuatan Embung tersebut Pemerintah Desa Banaran menjual tanah urug yang tidak terpakai kepada masyarakat sekitar dengan harga lebih murah. Dengan tersebut masyarakat sekitar antusias dalam membeli tanah urug tersebut.⁵ 1 (satu) Dump Truck tanah urug dijual dengan harga Rp. 150.000,00, dengan banyaknya peminat maka dalam 1 minggu harga

³Hafid, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Urug (Studi Kasus di Desa Alasrajah Blega Bangkalan)", (Skripsi-Unuversitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya 2018)

⁴Umi Supraptiningsih, "Upaya Hukum Dalam Perlindungan Tanah Kas Desa", Yuridika, No. 3 Vol. 25, (September–Desember, 2010) 260.

⁵Sucipto, Kepala Desa Banaran, Wawancara, Banaran, 05 Januari 2020.

tanah urug tersebut dinaikkan menjadi Rp.160.000,00.⁶Dengan tekstur tanah yang agak basah karena tempatnya di sawah, maka kebanyakan pembeli menempatkan tanah urug tersebut di dalam rumah yang baru dibangun.⁷

Dalam penjualan tanah Urug tersebut pemerintah Desa Banaran tidak melakukan prosedur yang telah di terapkan pada Peraturan Pemerintah yaitu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 yang di jelaskan. Dalam praktiknya terdapat unsur jual beli Fudhuli yaitu menjual tanah urug galihan pembuatan embung desa. Hal ini bertentangan dengan Hukum Islam seperti firman Allah dalam surat an-Nisa' ayat 59 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِن تَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِن كُنتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. kemudian jika kamu berlainan Pendapat tentang sesuatu, Maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya. (QS. An'nisa, ayat 59)⁸

Selain bertentangan dengan Hukum Islam bertentangan pula dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 terdapat larangan

⁶Suyitno, Wawancara, Pemerintah Desa Banaran, pada tanggal 28 Maret 2020

⁷Kastini, Pembeli Tanah Urug, Wawancara, Tinawun, 13 Maret 2020

⁸Muhammad Taufiq, *Software Digital al-Qur'an In Word. Departemen Agama RI. al-Qur'an dan Terjemahnya.*

yaitu apabila pelepasan hak kepemilikan tanah harus ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa, mendapat persetujuan BPD dan juga mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur.⁹

Selain itu dalam UU Nomor 4 Tahun 2009, definisi usaha penambangan adalah Sebagian atau seluruh tahapan kegiatan dalam rangka penelitian, pengelolaan dan pengusahaan mineral atau batubara yang meliputi penyelidikan umum, eksplorasi, studi kelayakan, konstruksi, penambangan, pengolahan dan pemurnian, pengangkutan dan penjualan, serta kegiatan paska tambang.¹⁰ Jadi menggali dan menjual tanah urug sudah termasuk dalam kategori usaha pertambangan. Artinya harus ada izin usaha pertambangan yang resmi. Jadi jangan ada dalih menggali dan menjual tanah timbun untuk meratakan tanah yang nantinya digunakan untuk perumahan tanpa izin.¹¹

Sesuai dengan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengambil judul “Analisis Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum Bisnis Islam”

B. Definisi Operasional

Untuk menjaga dari salah pengertian dalam memahami judul skripsi yaitu “Analisis Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis

⁹Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007

¹⁰Undang-undang Nomor 4 tahun 2009

¹¹Prima K. Pangabea, sosialisasi Peningkatan Kesadaran Masyarakat Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Aula SMK Negeri 1 Balige

Islam” maka terlebih dahulu Perlu adanya penjelasan dalam pengertian beberapa istilah yang digunakan dalam judul tersebut.¹²

1. Analisis

Penelitian terhadap suatu peristiwa untuk diketahui sebab-musababnya, duduk perkaranya atau prosesnya.¹³

2. Jual beli

Tukar menukar harta untuk dijadikan hak milik.¹⁴

3. Tanah Urug

Tanah urug ini adalah tanah hasil jual beli dari tanah desa (bengkok).¹⁵

4. Embung

Bangunan berbentuk cekungan yang berfungsi untuk menampung kelebihan air pada saat terjadi hujan. Air yang di tampung tadi digunakan sebagai persediaan suatu desa saat musim kering tiba. Embung ini juga dapat digunakan untuk meningkatkan kualitas air yang ada disungai maupun di danau.¹⁶

5. Tanah Kas Desa (TKD)

Salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa.

¹²Ibid.35

¹³Badudu dan Sultan Mohammad Zain, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cet.4, (Jakarta: PT Intergrafika, 2001), 46.

¹⁴Siti Mujiatun, “Jual Bli Dalam Perspektif Islam”, Jurnal Reset Akuntansi dan Bisnis. Vol. 13, No.2 (september 2013) 204

¹⁵Peraturan Menteri Dalam Negeri Pasal 2 Ayat (1) Nomor 1 Tahun 2006

¹⁶Yomi Hanna, “Bedanya Dam, Bendung, Embung, dan Waduk”, dalam <https://bobo-grid-id.cdn.ampproject.org/v/s/bobo.grid.id/amp/08678550/apa-bedanya-dam-bendung-embung-dan-waduk?usqp=mq331AQRKAGYAZyw2J2Z9PPPpwGwASA%3D&-js-v=a2&-gsa=1#referrer=https://www.google.com>

6. Hukum Bisnis Islam

Keseluruhan dari peraturan – peraturan dan ketentuan – ketentuan hukum yang berkaitan dengan praktek bisnis secara syar’i atau sesuai dengan syariah guna meningkatkan kesejahteraan dan kemaslahatan umat Islam.¹⁷

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan penelitian mengenai Analisis Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum Bisnis Islam. Penulis dapat mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Penjualan tanah urug bekas galihan pembuatan Embung tanpa izin dari pihak yang berwajib.
2. Prosedur pembuatan embung ada yang kurang tepat.
3. Tanah galihan pembuatan embung tersebut di jual tidak sesuai prosedur.

Dari beberapa masalah yang sudah penulis identifikasi, penulis membatasi permasalahan tersebut yaitu:

1. Praktik Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam.
2. Analisis Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam.

¹⁷ Kadir, “Hukum Bisnis Syariah dalam Al Quran” Cet. Ke – 2 (Jakarta : Amzah 2013) 23.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang diatas, maka inti permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Praktik Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam?
2. Bagaimana Hukum Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro ?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Ingin mengetahui Praktik Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam.
2. Ingin mengetahui bagaimana Hukum Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Tanah Urug Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro.

F. Kegunaan Penelitian

Dari penelitian ini, penulis berharap semoga dapat memberikan manfaat ditinjau dalam dua aspek, yaitu ditinjau dari segi teoritis dan segi praktis:

1. Segi Teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna untuk menambah wawasan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam ilmu Hukum Bisnis Islam untuk memperkuat dan menyempurnakan teori yang sudah ada. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan.

2. Segi Praktis

a. Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini, penulis dapat menambah wawasan dan mengembangkan ilmu yang telah didapat di bangku kuliah dengan praktik yang dilakukan dalam Pemerintahan Desa.

b. Bagi praktisi

Dapat digunakan sebagai bahan referensi dan evaluasi dalam Praktek Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam.

c. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta literatur Mahasiswa mengenai di bidang keilmuan Hukum Ekonomi Syariah.

d. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan masyarakat mengenai praktik Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD)

Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif
Hukum bisnis Islam.

G. Penelitian Terdahulu

Sejauh ini peneliti temukan beberapa penelitian terdahulu yang bisa dijadikan sebagai pijakan awal dari penulisan skripsi ini. Diantara penelitian terdahulu adalah sebagai berikut :

NO	JENIS PENELITIAN	PERSAMAAN	PERBEDAAN
1.	Skripsi, Ani Purwaningsih yang berjudul “Pengelolaan Tanah Kas Desa dalam Memperkuat Kemandirian Warga Desa, Desa Poncosari Kecamatan Srandakan Kabupaten Bantul” yang diujukan pada tahun 2018 Program Studi Ilmu Pemerintahan di Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa “APMD” Yogyakarta. ¹⁸	meneliti tentang pemanfaatan Tanah Kas Desa.	skripsi Ani Purwaningsih membahas tentang pemanfaatan tanah kas desa dengan menyewakan kepada warga agar di manfaatkan sebagai peternakan, sedangkan peneliti lebih fokus pada Jual Beli Tanah Urug Embung Desa yang penjualannya belum sesuai dengan peraturan yang ada.
2.	Skripsi, Bisyril Hakim yang berjudul “Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kabupaten Kendal	meneliti tentang pemanfaatan	skripsi Bisyril Hakim membahas tentang Pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan

¹⁸Ani Purwaningsih “*Pengelolaan Tanah Kas Desa dalam Memperkuat Kemandirian Warga Desa, Desa Poncosari Kecamatan Srandakan Kabupaten Bantul*”, (Skripsi-Program Studi Ilmu Pemerintahan di Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa “APMD”, 2018)

	(Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)” yang diujukan pada tahun 2015 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. ¹⁹	Tanah Kas Desa.	merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang, pemanfaatan tanah kas desa, pelaporan hasil keuangan, dan pengawasan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan. sedangkan peneliti lebih fokus pada Jual Beli Tanah Urug Embung Desa yang penjualannya belum sesuai dengan peraturan yang ada.
3.	Skripsi, Herwan Jayadi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Konflik dalam Matas Tambang Tanah Uruk di Dsa Wajagesang Kecamatan Kopang Kabupaten Lombok Tengah” yang diajukan pada tahun 2018 Fakultas Syariah dan Ekonomi	meneliti tentang Penjualan Tanah Urug.	skripsi Herwan Jayadi membahas tentang pertambangan tanah yang dilakukan dengan menggunakan alat berat telah merugikan kepentingan orang banyak karena mereka menggali tanah telah melanggar ketentuan yang dikeluarkan oleh Dinas

¹⁹Bisyri Hakim, “Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)” (Skripsi-Universitas Negeri Semarang, 2015), 82

	Islam Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram. ²⁰		Pertambahan. sedangkan peneliti lebih fokus pada Jual Beli Tanah Urug Embung Desa yang penjualannya belum sesuai dengan peraturan yang ada.
4.	Jurnal, Fatahillah Fahmi dengan judul “Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, 2016” Journal Universitas Islam Indonesia. ²¹	meneliti tentang pemanfaatan Tanah Kas Desa.	skripsi Fatahillah Fahmi membahas tentang pemanfaatan tanah kas desa dengan cara “Tukar Guling” yaitu pelepasan tanah kas desa yang harus diganti dengan tanah juga senilai dengan tanah yang telah dilepaskan atas nama Pemerintah Desa. sedangkan peneliti lebih fokus pada Jual Beli Tanah Urug Embung Desa yang penjualannya belum sesuai dengan peraturan yang ada

²⁰Herwan Jayadi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Konflik dalam Matas Tambang Tanah Uruk di Desa Wajagesang Kecamatan Kopang Kabupaten Lombok Tengah”(Skripsi-Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram,2018)

²¹Fatahillah Fahmi, “Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta”, Jurnal Lex Renaissance Vol 1, No 2, (Juli 2016), 142.

H. Kerangka Teori

Supaya penelitian ini mempunyai landasan teori yang kuat, akurat, dan sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah maka akan dijelaskan kerangka teori yang berhubungan erat dengan objek yang dikaji sebagai landasan. Adapun teori yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Teori *Bāi'*

a. Pengetian Jual Beli

Jual beli merupakan akad yang umum digunakan oleh masyarakat, karena dalam setiap pemenuhan kebutuhannya, masyarakat tidak bisa berpaling untuk meninggalkan akad jual beli.²²Kata *bāi'* (البيع) dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya yaitu kata (beli). Dengan demikian kata berarti kata “jual” dan sekaligus juga berarti kata “beli”.²³

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al- bāi'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-bāi'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *ash-shira'* (beli). Dengan demikian, kata *al-bāi'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.²⁴

b. Adapun rukun jual-beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu :

1) *Bāi'* (penjual).

²²Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010),69.

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

²⁴Nasrun Haroen, *Fiqh muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000),111

- 2) *Mushtarī* (pembeli).
- 3) *Ṣīghat (ījāb qābūl)*.
- 4) *Mā 'qūd ālāih* (Objek akad).²⁵

2. Teori Izin

a. Pengertian Izin

Di dalam kamus istilah hukum, izin (vergunning) dijelaskan sebagai perkenaan/izin dari pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasan khusus, tetapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki.²⁶

b. Tujuan dan Fungsi Perizinan

Adapun tujuan perizinan, hal ini tergantung pada kenyataan konkret yang dihadapi. Meskipun demikian, secara umum dapatlah disebutkan sebagai berikut:²⁷

- 1) Keinginan mengarahkan (mengendalikan) aktivitas-aktivitas tertentu;
- 2) Mencegah bahaya bagi lingkungan;
- 3) Keinginan melindungi objek-objek tertentu;

c. Unsur-Unsur Perizinan

Dari pengertian perizinan, terdapat beberapa unsur perizinan

²⁵Rachmat Syafe'i, "Fiqih Muamalah", (Bandung:Pustaka Setia,2001)76

²⁶HR,Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2006)198

²⁷Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, 2009. *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, (Bandung:Nuansa Cendekia 2009) 218

diantaranya:²⁸

- 1) Instrument yuridis
- 2) Peraturan Perundang-undangan
- 3) Organ pemerintah
- 4) Peristiwa konkret

d. Sifat perizinan

Sifat suatu izin adalah preventif, karena dalam instrument izin, tidak bisa dilepaskan dengan perintah dan kewajiban yang harus ditaati oleh pemegang izin. Izin dapat berfungsi sebagai instrument untuk menanggulangi masalah lingkungan disebabkan aktivitas manusia yang melekat dengan dasar perizinan.²⁹

3. Teori Milik

a. Pengertian Kepemilikan atau Hak Milik

Al-milikiyyah atau *al-milku* (kepemilikan, hak milik) adalah hubungan keterkaitan antara seseorang dengan harta yang dikukuhkan dan dilegimitasi keabsahannya oleh syarak yang hubungan keterkaitan itu menjadikan harta tersebut hanya khusus untuknya dan ia berhak melakukan semua pentasarufan terhadap harta itu selagi tidak ada suatu hal yang menjadi penghalang dirinya dari melakukan pentasarufan.³⁰ Kepemilikan juga berarti hak khusus yang didapatkan si pemilik sehingga pemilik tersebut mempunyai hak menggunakan sejauh tidak

²⁸Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers 2006)201-202

²⁹Ibid.

³⁰Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqihu al-Islāmī wa 'Adillatuhu*, Cet. 4, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 6, 449. (Dalam Maktabah Syamilah Version 2).

melakukan pelanggaran pada garis-garis syariah.³¹

b. Macam-macam Hak Milik

Dari segi sifat kepemilikan terhadap harta, Ulama fikih membagi kepemilikan menjadi dua bentuk, yaitu:

1) Berdasarkan sifat yaitu:

a) Milik Sempurna

Milik sempurna adalah hak milik terhadap zat sesuatu (bendanya) dan manfaatnya bersama-sama, sehingga dengan demikian semua hak-hak yang diakui oleh syara' tetap ada ditangan pemilik.³² Milik seperti ini bersifat Mutlak, tidak dibatasi masa, dan tidak digugurkan orang lain. Misalnya, orang yang memiliki sebuah rumah akan berkuasa penuh terhadap rumah itu dan bisa memanfaatkannya secara bebas.

b) Milik Tidak Sempurna

Milik tidak sempurna adalah kepemilikan sesuatu, akan tetapi hanya zatnya (bendanya) saja, atau kemanfaatannya saja. Kepemilikan kemanfaatan atau penggunaan sesuatu disebut hak pemanfaatan atau hak penggunaan.³³ Ulama fikih menyatakan bahwa pemilik manfaat dapat terjadi melalui lima cara, yaitu: Pinjam-meminjam, sewa-menyewakan, wakaf,

³¹ Muhammad, *Ekonomi Mikro dalam Prespektif Islam*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2004). 1001

³² Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqhu al-Islāmī wa 'Adillatuhu*, Cet, 1, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 451. (Dalam Maktabah Syamilah Version 2).

³³ Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqhu al-Islāmī wa 'Adillatuhu...*, 452.

wasiat, dan *ibahah*.³⁴

2) Berdasarkan jenis yaitu:

a) Milik Individual

Milik individual ialah suatu harta yang dimiliki seseorang atau kelompok namun bukan untuk umum. Milik individual ini akan sangat kondusif untuk mendinamisasikan kehidupan ekonomi umat, karena hal ini berarti memberikan kebebasan kepada mereka untuk dapat menikmati hasil sesuai jerih payah mereka. Islam tidak membatasi milik individualisme, selama tidak menjadikan seseorang lupa kepada Allah, termasuk kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkannya yang berkaitan dengan kepemilikan harta ini.

b) Milik Umum

Milik umum adalah mengalokasikan harta untuk kepentingan umum, hal ini bertabrakan dengan kepentingan khusus yang hanya dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi³⁵.

c) Milik Negara

Milik negara adalah harta yang ditetapkan Allah menjadi hak seluruh kaum muslimin atau rakyat, dan pengelolaannya menjadi wewenang khalifah dan negara.³⁶ Kepemilikan negara

³⁴Tim Redaksi, *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeven, 1997), 178.

³⁵ Meirison, "Jenis Kepemilikan Dalam Sistem Ekonomi Islam", *Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, Vol. 2 No. 1, (Januari, 2017), 103.

³⁶ Ali Akbar, "Konsep Kepemilikan Dalam Sistem Ekonomi Islam", *Jurnal Ushuluddin*, Vol. 18 No. 2, (Juli, 2012), 136.

ini, Allah telah memberikan kepada pemerintah kewenangan untuk mengatur urusan kaum Muslimin untuk meraih kemaslahatan dan memenuhi kebutuhan sesuai dengan ijtihadnya dalam meraih kebaikan dan kemaslahatan tersebut. Maka dari sini pemerintah harus mengelola harta-harta milik negara semaksimal mungkin agar pendapatan bertambah, dan dapat dimanfaatkan kaum muslim, sehingga milik negara tidak sia-sia dan hilang manfaatnya dan pendapatan terputus³⁷.

I. Metode Penelitian

Dalam penelitian Kualitatif peneliti sebagai human instrumen dan dengan teknik pengumpulan data partisipan observation dan interview (wawancara mendalam), maka peneliti harus berinteraksi dengan sumber data. Dengan demikian peneliti kualitatif harus mengenal betul orang yang memberikan data.³⁸

Metode penelitian adalah suatu cara yang ditempuh dalam mencari, menggali, mengolah dan membahas data dalam suatu penelitian.³⁹ Penelitian ini adalah analisa data kualitatif, yaitu menganalisis dan menggambarkan data melalui bentuk kata atau kalimat dipisahkan menurut kategori yang ada untuk memperoleh keterangan Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini, penulis akan menggunakan suatu metode untuk memperoleh data-data tertentu sebagai

³⁷ Ali Akbar, "Konsep Kepemilikan Dalam Sistem Ekonomi Islam", *Jurnal Ushuluddin..*, 137.

³⁸ Sugiono, "Memahami Penelitian Kualitatif", (Bandung: alfabeta, 2012) 5-6

³⁹ Ida Bagoes Mantra, *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 20-32.

suatu cara pendekatan ilmiah agar diperoleh suatu hasil yang valid, sehingga dapat dipertanggung jawabkan. Metode penelitian skripsi ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (field research), yaitu penelitian yang objeknya mengenai gejala-gejala, peristiwa-peristiwa dan fenomena fenomena yang terjadi pada lingkungan sekitar baik masyarakat, organisasi, lembaga/negara yang bersifat non pustaka.⁴⁰ Maka dalam hal ini obyek penelitiannya adalah mengenai Analisis Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam.

c. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dijadikan obyek penelitian adalah Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro.

d. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu berusaha untuk memaparkan fakta-fakta yang ada yang berkaitan dengan Analisis Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam, kemudian menilai terhadap hasil data yang diperoleh dan menganalisa dari sudut pandang Tinjauan Hukum Islam.

⁴⁰Surtisno hadi, *Metodologi Research 1*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1989)19.

e. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu sumber data yang diperoleh dari data yang didapat langsung dari lapangan. Dalam hal ini data primernya adalah hasil observasi dan wawancara secara langsung dengan Kepala Desa Banaran, masyarakat, dan Dinas Pertanahan Kabupaten Bojonegoro.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu bahan yang didapati dari buku-buku, surat kabar berupa karya ilmiah seperti bahan pustaka, jurnal dan lain sebagainya serta bahan lainnya yang berkaitan dengan bahan penelitian.⁴¹ Sedangkan data yang termasuk data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang berasal dari dokumen – dokumen yang berkenaan dengan Analisis Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam.

f. Metode Pengumpulan data

a. Observasi

Metode ini dilakukan dalam rangka memperoleh data tentang praktik Analisis Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif

⁴¹Suharmini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, Edisi Revisi IV*, (Jakarta: Rineka Cipta 1998), 14-15.

Hukum bisnis Islam.

b. Wawancara

Untuk mendapatkan informasi, maka penulis melakukan wawancara dengan Kepala Desa Bsnaran, Masyarakat dan Dinas Pertanahan Kabupaten Bojonegoro .

c. Dokumentasi

Pengertian dokumentasi yaitu kumpulan koleksi bahan pustaka (dokumen) yang mengandung informasi yang berkaitan dan relevan dengan bidang-bidang pengetahuan maupun kegiatan yang menjadi kepentingan instansi atau korporasi yang mebina unit kerja dokumentasi tersebut.⁴²

g. Metode Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif, yaitu menganalisa dan menggambarkan data melalui bentuk kata atau kalimat terpisah menurut kategori yang ada untuk memperoleh keterangan yang jelas dan perinci. Kemudian dalam cara pengambilan kesimpulan atas data kualitatif tersebut, penyusun menggunakan metode deduktif, yaitu metode yang berangkat pada pengetahuan yang bersifat umum mengenai suatu fenomena (teori) dan bertitik tolak pada pengetahuan umum itu hendak menilai hal-hal yang bersifat khusus.⁴³ Dalam hal ini adalah Analisis Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa

⁴²Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajahmada University Press, Cet. Ke-5, 1991), 111

⁴³Saifudin Azwar, *Metode Penelitian I*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999),40.

Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis
Islam

h. Tahapan Mengelola Data

dilakukan dengan metode *deskriptif kualitatif*, yakni dengan menyajikan, menggambarkan atau menguraikan sejas-jelasnya seluruh masalah yang ada pada rumusan masalah, secara sistematis, faktual dan akurat. Kemudian pembahasan ini disimpulkan secara induktif yaitu menggambarkan kaedah khusus yang ada kaitannya dengan masalah yang penulis teliti, dianalisis kemudian diambil kesimpulan secara umum sehingga penyajian hasil penelitian dapat dipahami dengan mudah.

J. Sistematika Pembahasan

Agar lebih terarah demi tercapainya tujuan pada pembahasan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika pembahasan yang terdiri dari lima bab, yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab yang merupakan penjelasan dari bab tersebut. Adapun sistematika pembahasannya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan pendahuluan yang akan menjelaskan tentang: Latar belakang masalah, definisi operasional, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II KERANGKA TEORI

Membahas tentang landasan teori yang terdiri dari beberapa sub bab, sub bab pertama yaitu teori ijin dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 yang meliputi pengertian Jual Beli, dasar hukum Jual Beli, rukun Jual Beli, syarat- syarat Jual Beli, serta Tinjauan Hukum Islam mengenai Analisis Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam.

BAB III DESKRIPSI LAPANGAN

Menguraikan tentang gambaran umum Desa Banaran, terdiri dari sejarah singkat berdirinya Desa Banaran, profil Desa Banaran, letak geografis Embung Desa, struktur organisasi Desa Banaran, susunan pengurus Desa Banaran, dan proses pembuatan Embung Desa. Sub bab kedua adalah teori Jual Beli, pengertian Jual Beli, landasan hukum Jual Beli, rukun Jual Beli, syarat Jual Beli, Peraturan Menteri Dalam Negeri Pasal 15 Nomor 04 Tahun 2007.

BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS

Mengenai Pembuatan Embung Desa dari Tanah Kas Desa (TKD) Desa Banaran Kecamatan Malo Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum bisnis Islam.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran