

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Erna Umiatin
NIM/NIMKO : 2016.5502.04.0499/2016.4.055.0204.1.000483
Prodi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah (Syariah)
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam terhadap Tukar Guling Tanah
Milik Desa dengan Tanah Milik Pribadi di Desa Trate
Kecamatan Sugihwaras Kabupeten Bojonegoro

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

Bojonegoro, 23 Juli 2020

Saya yang menyatakan,



Erna Umiatin

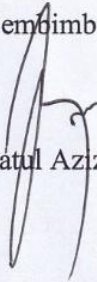
2016.5502.04.0499

PERSETUJUAN PEMBIMBING


Skripsi yang ditulis oleh Erna Umiatin, NIM/NIMKO: 2016.5502.04.0499/
2016.4.055.0204.1.000483 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Tukar
Guling Tanah Milik Desa dengan Tanah Milik Pribadi di Desa Trate Kecamatan
Sugihwaras Kabupeten Bojonegoro” ini telah diperiksa dan disetujui untuk
dimunaqasahkan.

Bojonegoro, 22 Juli 2020

Pembimbing I


Dr. Imroatul Azizah, M. Ag

Pembimbing II


Ririn Fauziyah, M. H.I

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Erna Umiatin NIM/NIMKO: 2016.5502.04.0499/2016.4.055.0204.1.000483 ini telah dipertahankan di depan sedang Majelis Munaqasah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro pada hari Senin, 27 Juli 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majlis Munaqasah Skripsi

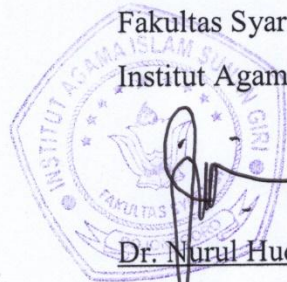
- | | | |
|------------------------------|--------------|-------|
| 1. Dr. Nurul Huda, M.H.I | (Ketua) | |
| 2. Ririn Fauziyah, M.H.I | (Sekertaris) | |
| 3. H. Shofa Robbani, Lc. M.A | (Penguji I) | |
| 4. Dr. Imroatul Azizah, M.Ag | (Penguji II) | |

Bojonegoro, 27 Juli 2020

Mengesahkan,

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Bojonegoro



Dr. Nurul Huda, M.H.I

MOTTO

مَنْ عَشَّنَا فَلَيْسَ مِنَّا

“Siapa yang curang bukan golongan kami” (HR. Muslim)

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan nikmat sehat dan kekuatan serta ilmu yang bermanfaat. Atas karunia-Nya dan kemudahan yang diberikan akhirnya skripsi ini telah terselesaikan. Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada Rasulullah SAW.

Karya ini saya persembahkan kepada:

1. Paling istimewa untuk kedua orang tuaku, Bapak Asnawi dan Ibu Murtiwik serta segenap keluarga yang selalu mendoakan dan mensupport dalam bentuk apapun untuk kemudahan kepada penulis.
2. Untuk dosen pembimbing I Dr. Imroatul Azizah, M.Ag dan dosen pembimbing II Ririn Fauziah, M.H.I yang telah mengarahkan dan membimbing dengan sabar dan ikhlas.
3. Untuk teman dan sahabat seangkatan Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah yang saling memberikan semangat serta membantu untuk penelitian dan penulisan skripsi. Terimakasih atas canda tawa dan perjuangan yang kita lewati bersama.

ABSTRAK

Judul : Tinjauan Hukum Islam terhadap Tukar Guling Tanah Milik Desa dengan Tanah Milik Pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro
Penulis : Erna Umiatin
Kata Kunci : Tukar Guling, *Bai' al-Muqāyadah*, Tanah Kas Desa

Tukar guling tanah kas desa adalah suatu hal yang jarang dilakukan. Namun, pertukaran tersebut sangat dibutuhkan untuk kepentingan desa itu sendiri. Tukar guling tanah dalam Islam disebut *bai' al-muqāyadah*. Tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro yang dilakukan hanya bermusyawarah sebagian orang saja dan dalam transaksinya tidak diselesaikan sampai ke penerbitan sertifikat. Hal ini menjadikan salah satu pihak timbul adanya ketidakrelaan atas transaksi tersebut, sedangkan dalam *bai' al-muqāyadah* hal demikian tidak dibenarkan.

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab rumusan masalah yaitu (1) Bagaimana praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro (2) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui praktik tukar guling tanah serta menganalisis praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro ditinjau menurut Hukum Islam.

Penelitian ini merupakan *field research*, dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang sumber datanya meliputi data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari hasil observasi dan wawancara yang berhubungan dengan tukar guling tanah kas desa. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui pengumpulan sumber-sumber yang ada seperti buku Fiqih Mu'amalah, jurnal hukum, KUHPer, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan *bai' al-muqāyadah* dan konsep itikad baik. Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif analisis dengan menggunakan pola pikir.

Hasil penelitian praktik tukar guling tanah kas desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro dilakukan dengan cara lisan dan tertulis berupa penandatanganan perjanjian tukar guling tanah. Namun, akad yang dilakukan hanya sebatas pengukuran saja, tidak ada perpindahan milik secara sah, karena tidak diterbitkan sertifikat. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 pemindahmilikan tanah kas desa kepada pihak lain sudah diperbolehkan. Sedangkan ditinjau dari Hukum Islam praktik tukar guling tanah kas desa tersebut termasuk akad yang rusak atau batal, karena tidak ada kerelaan dari salah satu pihak dan tidak memenuhi syarat objek berupa dapat dipindahtangankan kepemilikan berupa hak milik.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat *Illahi Robbī* yang telah melimpahkan segenap *rahmah, taufiq dan hidayah*-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Milik Desa dengan Tanah Pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro. 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. H. Shofa Robbani, Lc. M.A, selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Dr. Imroatul Azizah, M.Ag dan Ririn Fauziyah, M.H.I selaku Dosen pembimbing yang dengan tulus, ikhlas dan sabar bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, dan motivasinya dalam proses penulisan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sunan Giri Bojonegoro yang telah mencurahkan segenap ilmu, tenaga dan waktunya kepada penulis.
6. Para nasumber yang telah bersedia memberikan informasi sehingga penunjang kevalidan dari penelitian ini.

7. Orang tua yang saya cintai Bapak Asnawi dan Ibu Murtiwik, senantiasa mendorong penulis menuntut ilmu pantang menyerah. Terima kasih atas didikan, dukungan baik dalam bentuk materi maupun moral, serta kasih sayang dan do'a restu dari kalian. Karya ini ku persembahkan sebagai wujud terima kasih.
8. Seluruh teman-teman di kampus IAI Sunan Giri Bojonegoro angkatan 2016 program studi Hukum Ekonom Syariah, dan khususnya yang telah membantu mendampingi wawancara, motivasi 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. Amiin.

Bojonegoro, 23 Juli 2020

Penulis,

ERNA UMIATIN

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	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TRANSLITERASI	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Definisi Operasional.....	6
C. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah.....	7
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan Penelitian	9
F. Kegunaan Penelitian	9
G. Penelitian Terdahulu	10
H. Kerangka Teori	14

I. Metode Penelitian	17
J. Sistematika Pembahasan	20
BAB II LANDASAN TEORI	23
A. <i>Al-Milkiyyah</i> (Kepemilikan)	23
1. Pengertian <i>al-Milkiyyah</i> (Kepemilikan)	23
2. Sifat Hak Milik.....	24
3. Macam-Macam Kepemilikan.....	26
B. <i>Bai' al-Muqāyadah</i>	33
1. Definisi <i>Bai' al- Muqāyadah</i>	35
2. Dasar Hukum <i>Bai' al-Muqāyadah</i>	35
3. Rukun <i>Bai' al-Muqāyadah</i>	36
4. Syarat <i>Bai'</i>	37
5. Syarat <i>Bai' al-Muqāyadah</i>	41
6. Kententuan Implikasi Barter	41
7. Hukum dan Sifat <i>Bai'</i>	42
C. Konsep Itikad Baik	42
1. Pengertian Itikad Baik	42
2. Macam-macam.....	45
3. Kaidah <i>Qowaidul Fiqhiyyah</i>	46
D. Peraturan tentang Tukar Menukar Tanah	48
BAB III DESKRIPSI LAPANGAN	51
A. Gambaran Umum Tentang Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro	51

1. Keadaan Geografis	51
2. Keadaan Demografis	53
B. Praktik Tukar Guling Tanah Milik Desa dengan Tanah Milik Pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.....	56
BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS.....	64
A. Praktik Tukar Guling Tanah Milik Desa dengan Tanah Milik Pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.....	64
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Milik Desa dengan Milik Pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.....	68
BAB V PENUTUP.....	92
A. KESIMPULAN	92
B. SARAN.....	93
DAFTAR PUSTAKA	94
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Pembagian Luas Wilayah Desa Trate.....	51
Tabel 3.2 Batas-Batas Wilayah Desa Trate	52
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Desa Trate Berdasarkan Usia.....	53
Tabel 3.4 Daftar Perangkat Desa	53
Tabel 3.5 Pendidikan Masyarakat Desa Trate	55
Tabel 3.6 Jumlah Penduduk Berdasarkan Pekerjaan.....	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.2 Tanah milik Bapak Mudi yang dibangun Balai Desa.....	59
Gambar 3.2 Tanah milik Bapak Mudi yang dibangun Masjid	59

DAFTAR TRANSLITRASI

A. Konsonan

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	'	ط	t
ب	b	ظ	z
ت	t	ع	'
ث	th	غ	gh
ج	j	ظ	r
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		

B. Vokal

Vokal Tunggal

Tanda Huruf Arab	Nama	Indonesia
َ	Fatḥah	a
ِ	Kasrah	i
ُ	Damāh	u