

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Ainun Naim Zamroni

NIM : 20185502040734

Prodi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/Syariah dan Adab

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Tanah
Urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander
Kabupaten Bojonegoro.

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

Bojonegoro, 10 Agustus 2022

Saya yang menyatakan,



Ainun Naim Zamroni

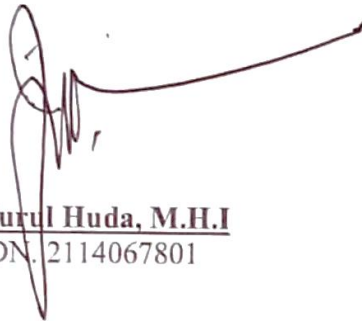
20185502040734

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Ainun Naim Zamroni, NIM: 20185502040734 dengan judul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro" ini telah diperiksa dan disetujui untuk Dimunafasahkan.

Bojonegoro, 10 Agustus 2022

Pembimbing I



Dr. Nurul Huda, M.H.I
NIDN. 2114067801

Pembimbing II



Khurul Anam, M.H.I
NIDN. 215058902

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Ainun Naim Zamroni, NIM: 20185502040734 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro pada hari Selasa, 16 Agustus 2022 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam hukum Islam.

Majelis Munaqasah Skripsi

1. Dr. Yogi Prana Izza, Lc., M.A (Ketua Sidang)
2. Agus Sholahudin shidiq, M.H.I (Penguji I)
3. Dr. Nurul Huda, M^h.I (Penguji II)
4. Khurul Anam, M^h.I (Sekretaris)

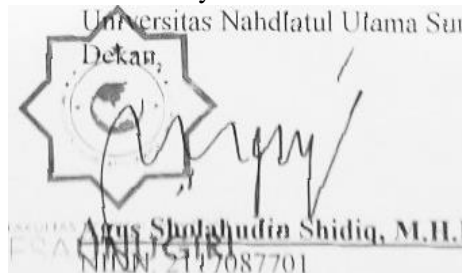
Handwritten signatures of the members of the Thesis Defense Council, including the Chairman, Examiners, and Secretary.

Bojonegoro, 16 Agustus 2022

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Adab

Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri



MOTTO

Masa Terbaik Dalam Hidup Seseorang Adalah Masa Ia Dapat Menggunakan Kebebasan Yang Telah Direbutnya Sendiri.

~Pramoedya Ananta Toer~



UNUGIRI

PERSEMBAHAN

Puji syukur saya haturkan kepada Allah SWT. Limpahan rahmat cinta dan kasih sayang-Mu telah memberikan saya kekuatan serta kemampuan dalam mencari ilmu. Atas karunia yang Engkau berikan akhirnya skripsi sederhana ini dapat terselesaikan.

Karya sederhana ini saya persembahkan untuk:

1. Untuk kedua orang tua dan adikku yang sangat saya cintai dan sayangi, (alm) Bapak Edy Warsono dan Ibu Zumrotin serta Adikku Fahima Salsabila yang senantiasa mendoakanku dengan doa-doa terbaik dalam bungkusan cinta.
2. Untuk sahabat-sahabati PMII UNU SUNAN GIRI khususnya 8 sahabat saya satu angkatan Rayon Syariah 2018 yang telah memberikan saya support terbaik selama dalam masa pergerakan organisasi maupun akademik untuk berikhtiar mencapai titik Taqwa, Intelektualitas, dan Professionalitas.
3. Teman-teman mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 yang selalu mengingatkan, menegur, mendukung dan memberikan pengalaman dialektika terbaik semasa perkuliahan.

UNUGIRI

ABSTRAK

Ainun Naim Zamroni (20185502040734), Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Jual Beli tanah Urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, 2022.

Masyarakat Desa Sumberagung sudah terbiasa dalam membangun pondasi rumah ataupun tempat yang diinginkan dengan ketinggian yang rata, salah satunya ialah menggunakan tanah urug, dalam hal ini terdapat salah satu warga yang menjadi rujukan bagi masyarakat sebagai penjual tanah urug itu, namun lahan itu ialah lahan sewaan artinya penjual tanah urug itu melakukan penyewaan lahan kemudian lahan yang disewa itu diambil tanahnya untuk digunakan urugan membangun pondasi rumahnya dan dijual kepada masyarakat.

Rumusan masalah dalam penelitian jual beli tanah urug di lahan sewaan ini adalah bagaimana praktik jual beli tanah urug di lahan sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro dan Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah urug di lahan sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro. Adapun tujuan dalam penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah urug di lahan sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro dan bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah urug di lahan sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.

Jenis dalam penelitian yang digunakan ini adalah penelitian lapangan atau *field research*. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitik yang artinya penjelasan secara sistematis fakta di lapangan kemudian akan dianalisis menggunakan sudut pandang hukum ekonomi syariah yang berupa teori *bai'* dan *al-milku*.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah Pertama, praktik jual beli tanah urug di lahan sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro, penjual (*bai'*) dalam memanfaatkan lahan yang disewanya mulai terobsesi untuk mendapatkan penghasilan yang lebih dari lahan yang disewanya sehingga *bai'* (penjual) mengambil kadar tanah yang disewanya dengan kegiatan pengambilan dan penjualan tanah urug (*mabi'*) itu kepada pembeli (*mushtari*) dengan *thaman* (harga) Rp. 300.000-Rp. 350.000, yang mana penjualan tanah urug itu tidak terjadi akad (*sighat*) kembali dan menjual tanpa adanya izin kepada pemilik tanah. Kedua, ditinjau dari hukum ekonomi syariah, menurut pendapat ulama Syafi'i dan Hambali praktik jual beli ini dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli yang berupa *ma'qud alaih* (tidak memiliki hak milik maupun hak wenang atas penjualan barang orang lain). Sedangkan menurut pendapat ulama Hanafi dan Maliki jual beli ini sah dan tertanggungkan pada izin pemiliknya (*mauquf*).

Kata kunci: Jual Beli, Tanah Urug, Desa Sumberagung.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segenap *rahmah, taufiq, dan hidayah*-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam, semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah membawa kita ke jalan yang penuh kemuliaan. Semoga kita termasuk orang-orang yang mendapatkan syafa'at Beliau di hari kelak, *Amin*.

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

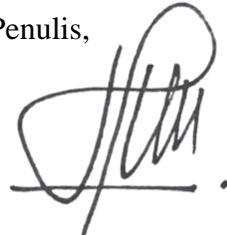
1. M. Jauharul Ma'arif, M.Pd.I., selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
2. Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
3. Eko Arief Cahyono, M.E.K., selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
4. Eko Arief Cahyono, M.E.K., selaku Dosen Wali Akademik selama penulis menimba ilmu di Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Adab 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 disela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran dan motivasinya dalam proses penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro yang telah mencurahkan segenap ilmu, tenaga dan waktunya kepada penulis.
7. Kedua orang tua Bapak dan Ibu serta adik tercinta, yang telah mendidik, merawat, membesarkan dan serta selalu mendo'akan keberhasilan penulis dengan penuh kesabaran dan ketulusan hati serta penuh dengan cinta, berkat perjuangan, restu dan do'a beliaulah penulis bisa penyelesaian skripsi ini.

8. Seluruh sahabat-sahabati PMII UNU SUNAN GIRI khususnya sahabat-sahabati Rayon Syariah angkatan 2018 yang selalu bersama dalam menjalani aktivitas organisasi maupun akademik serta mendukung, mengingatkan dan menegur penulis sehingga mampu melewati batas kemampuan dalam menuju ikhtiar perubahan melalui pergerakan agar menjadi pribadi yang lebih baik.
9. Teman-teman mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 yang telah melewati masa suka dan duka bersama di bangku perkuliahan.
10. 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 terimakasih *Jazakumullah ahsan al-jaza'*. 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. Aamiin.

Bojonegoro, 10 Agustus 2022

Penulis,

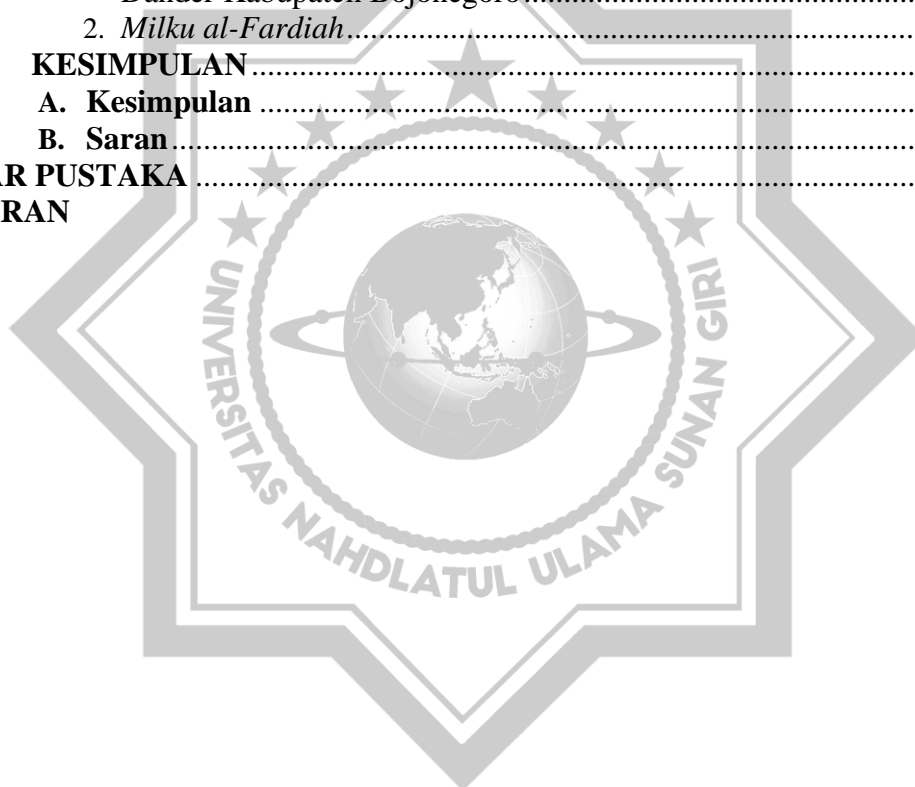


Ainun Naim Zamroni

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	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	6
G. Penelitian Terdahulu	7
H. Kerangka Teori	10
I. Metode Penelitian	12
J. Sistematika Pembahasan	15
BAB II KERANGKA TEORITIS	17
A. Jual Beli (<i>Bai'</i>)	17
1. Pengertian Jual Beli (<i>bai'</i>)	17
2. Dasar Hukum Jual Beli (<i>al-Bai'</i>)	19
3. Rukun dan Syarat Jual Beli (<i>bai'</i>)	22
B. <i>Al-Milku</i>	32
BAB III DESKRIPSI LAPANGAN	36
A. Deskripsi Wilayah Desa Sumberagung	36
1. Profil Desa Sumberagung	36
2. Keadaan Masyarakat Desa Sumberagung	39
B. Pemahaman Masyarakat dan Praktik Jual Beli Tanah Urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro	43
1. Pemahaman Masyarakat Terhadap Sewa Menyewa Tanah	43
2. Latar Belakang Masyarakat Melakukan Jual Beli Tanah	44
3. Akad Jual Beli Tanah Urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung	45
BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS	47
A. Temuan Praktik Jual Beli Tanah Urug di Lahan Sewaan Desa	

	Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro	47
1.	Latar Belakang Masyarakat Melakukan Praktik Jual Beli Tanah urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.....	47
2.	Mekanisme Praktik Jual Beli Tanah Urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung Dander Kabupaten Bojonegoro.....	50
B.	Analisis Praktik Jual Beli Tanah Urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro	52
1.	Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Jual Beli Tanah Urug di Lahan Sewaan Desa Sumberagung Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.....	52
2.	<i>Milku al-Fardiah</i>	62
BAB V	KESIMPULAN	65
A.	Kesimpulan	65
B.	Saran	65
DAFTAR PUSTAKA		67
LAMPIRAN		



UNUGIRI

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Tabel Tanah Fasilitas Umum	37
Tabel 3.2 Tabel Tanah Perkebunan	38
Tabel 3.3 Tabel Tanah Sawah	38
Tabel 3.4 Tabel Tanah Kering	38
Tabel 3.5 Tabel Tanah Basah	39
Tabel 3.6 Tabel Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Sumberagung.....	39
Tabel 3.7 Tabel Mata Pencaharian Pokok Masyarakat Desa Sumberagung	41



UNUGIRI

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Gambar Peta Desa Sumberagung 37



DAFTAR TRANSLITERASI

Penulisan naskah skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf Latin. Pedoman translitansi 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	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	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

1. Vokal Tunggal (monoftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
اَ	Fathah	A
اِ	Kasrah	i
اُ	Damah	u