

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam pada prinsipnya membolehkan transaksi barang dengan barang (barter). Namun, dalam pelaksanaannya apabila tidak memperhatikan ketentuan *shari'at* dapat menjadi barter yang mengandung unsur riba.¹ Dalam Hukum Islam salah satu syarat objek barang yang dipertukarkan adalah barang milik sendiri yang diwakilkan atau yang mengusahakan. Menurut *Ulamā' Fiqih*, kepemilikan adalah pengkhususan seseorang terhadap suatu benda yang memungkinkannya untuk bertindak hukum terhadap benda itu (sesuai dengan keinginannya) selama tidak ada halangan *shari'at*.²

Tanah kas desa adalah salah satu jenis kekayaan desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh dari beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah.³ Tanah kas desa tersebut dalam Islam termasuk kategori *al-milk al-daulah*, yaitu harta yang ditetapkan Allah menjadi hak seluruh kaum Muslim (rakyat). Wewenang mengelolanya diserahkan kepada seorang pemimpin sesuai dengan pandangannya.⁴

Fenomena yang terjadi, tukar-menukar tanah milik desa berupa tanah kas desa dengan milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras

¹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), 100.

² Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 31.

³ Pasal 1 ayat 9 Peraturan Menteri dalam Negeri No. 4 Tahun 2007.

⁴ Muhammad Nizar, "Sumber dana dalam Pendidikan Islam", *al-Murabbi*, Vol.1, No. 2, (2016), 390.

Kabupaten Bojonegoro menjadi sorotan banyak masyarakat.⁵ Tanah kas desa di Desa Trate ditukargulingkan atas nama kepala desa dengan hanya kesepakatan perangkat desa dan warga tertentu saja.⁶ Selain itu, dalam transaksi tukar guling tanah tersebut perangkat desa tidak berusaha menyelesaikan peralihan kepemilikan dengan sah sesuai peraturan negara, sehingga ada yang dirugikan karena ketidakpastian terhadap hak milik tanah.

Semakin bertambahnya penduduk di suatu daerah semakin bertambah pula dalam pemenuhan kebutuhan, baik sandang, pangan maupun papan. Tanah merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam pemenuhan kebutuhan manusia. Bahkan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan harus ada yang dikorbankan, misalnya dengan membeli atau tukar-menukar. Dalam transaksi perpindahan kepemilikan tanah, terkadang seseorang mudah percaya dengan orang lain, sehingga banyak yang menggugat di kemudian hari dikarenakan *wanpestrasi* salah satu pihak. Oleh karena itu, memiliki bukti kepemilikan tanah yang lengkap menjadi keharusan bagi pemilik tanah. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan kepemilikannya terhadap tanah tersebut.⁷ Sehingga akan terjalin kerukunan bermasyarakat dan kebutuhan akan pembangunan dapat terealisasikan dengan baik.

⁵ Sunarto, *Wawancara Bagian Staf*, Desa Trate Kec. Sugihwaras, 30 Desember 2019.

⁶ Muhaimin, *Wawancara ketua RT 8 RW 1*, Desa Trate Kec. Sugihwaras, 30 Desember 2019.

⁷ Pasal 3a, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mewujudkan pembangunan yang baik, membutuhkan tata letak bangunan yang baik pula. Untuk pembangunan yang akan dilakukan, terkadang tanah yang dimiliki tidak strategis. Oleh karena itu, terlebih dahulu mencari lokasi yang strategis untuk pembangunan. Agar mendapatkan lokasi yang strategis maka seseorang perlu melakukan tukar-menukar tanah. Hal ini pula yang terjadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro. Guna mendapatkan lokasi yang strategis untuk pendirian balai desa maka perlu dilakukan tukar-menukar tanah karena tanah kas desa memiliki lokasi yang tidak strategis.

Dalam kurun waktu yang sama, kebetulan ada salah satu masyarakat Desa Trate yang bernama Bapak Mudi memiliki tanah strategis dan luas yang rela ditukargulingkan dengan tanah kas desa. Dengan berbagai pertimbangan, tahun 1982 akad tukar guling tanah milik Bapak Mudi dan tanah kas desa yang diwakili oleh Bapak Lamijan sebagai kepala desa dapat terlaksana.⁸

Transaksi tukar guling tanah antara Bapak Mudi dan Perangkat Desa terdapat persoalan. Proses tukar guling yang terjadi tidak transparan, keputusan hanya bermusyawarah terhadap perangkat desa dan tokoh masyarakat.⁹ Di samping itu, seperti ada itikad kurang baik dari pihak desa untuk tidak segera menerbitkan sertifikat. Bapak Mudi sudah menghabiskan uang senilai hampir 2 ekor sapi untuk biaya peralihan

⁸ Muhaimin, *Wawancara Ketua RT 8 RW 1*, Desa Trate Kec. Sugihwaras, 30 Desember 2019.

⁹ Muhaimin, *Wawancara Ketua RT 8 RW 1*, Desa Trate Kec. Sugihwaras, 30 Desember 2019.

kepemilikan (Agraria) atas namanya, akan tetapi sertifikat belum juga terbit sampai 37 tahun lamanya.¹⁰ Padahal, sertifikat adalah surat tanda bukti kepemilikan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹¹

Belum dilakukan penerbitan sertifikat, namun sudah dibangun dengan bangunan yang permanen berupa balai desa dan masjid. Salah satu pihak merasa dirugikan, karena tidak bisa memiliki hak secara penuh atas tanah yang ditukar-gulingkan.¹²

Hak milik atas tanah dalam pasal 20 ayat (1) adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sifat-sifat utama dari hak milik adalah terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanahnya. Pemberian sifat terkuat dan terpenuh ini bukan berarti hak milik bersifat mutlak, tidak dapat diganggu gugat, dan tidak terbatas.

Hadis yang diriwayatkan oleh Imam Muslim memperbolehkan transaksi tukar-menukar dalam bentuk barang dengan barang (barter).

Hadis tersebut adalah

وعن عبادة بن الصامت رَضِيَ اللهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : مِثْلًا بِمِثْلٍ ، سَوَاءٌ بِسَوَاءٍ ، بِالْفِضَّةِ وَالْبُرِّ بِالْبُرِّ ، وَالشَّعِيرِ بِالشَّعِيرِ ، وَالتَّمَرِ بِالتَّمَرِ ، وَالْمِلْحَ بِالمِلْحِ ، مِثْلًا بِمِثْلٍ ، سَوَاءٌ بِسَوَاءٍ ، يَدًا بِيَدٍ ، فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ فَبِيعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ (رواه مسلم)

Artinya: Dari Ubadah bin Shamith r.a. Ia berkata bahwasanya Rasulullah SAW telah bersabda: “emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan biji gandum jagung, centel dengan jagung centel, kurma dengan kurma, garam dengan garam, hendaknya sama banyaknya, tunai

¹⁰ Mudi, *Wawancara Pemilik Tanah*, Desa Trate Kec. Sugihwaras, 30 Desember 2019.

¹¹ Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹² Mudi, *Wawancara Pemilik Tanah*, Desa Trate Kec. Sugihwaras, 30 Desember 2019.

dengan tunai jika berbeda dari macam-macam ini semua, maka juallah sekehendakmu apabila dengan tunai.¹³

Hadis di atas menjelaskan bahwa jual beli barter (tukar-menukar) yang sama jenis dan '*illatnya* diperbolehkan, apabila telah memenuhi beberapa syarat, yaitu sama banyak dan mutunya, secara tunai, dan serah terima dalam satu majlis. Namun, praktik yang dilakukan tukar-menukar tanah belum memenuhi syarat-syarat yang ditentukan di atas. Hal ini dikarenakan, terdapat ketidakpastian terhadap transaksi tukar guling yang menyebabkan dirugikannya salah satu pihak. Perangkat desa tidak berusaha menyelesaikan transaksi tukar guling tanah kas desa tersebut. Kepemilikan berdasarkan izin dari pembuat syara' menjadi tiga, yaitu kepemilikan individu (*milkiyyah farḍiyyah*), yang mana seseorang yang memiliki barang tersebut, leluasa untuk melakukan terhadap barang yang dimiliki, tanpa membutuhkan persetujuan dari pihak lain, seperti jual rumahnya, dimanfaatkan ataupun ditukar; kepemilikan umum (*milkiyyah 'amāmah*) adalah izin *al-shar'i* kepada suatu komunitas untuk bersama-sama memanfaatkan benda atau barang, sehingga barang tersebut tidak boleh dikuasai oleh seorang saja; kepemilikan negara (*milkiyyah daulah*) adalah harta yang ditetapkan Allah menjadi hak seluruh kaum *muslim* (rakyat) dan pengelolaannya menjadi wewenang pemimpin, yang mana

¹³ Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Grasido 2005), 48.

pemimpin berhak memberikan kepada sebagian rakyat sesuai dengan kebijakannya.¹⁴

Atas dasar ini peneliti akan melanjutkan dalam sebuah penelitian, supaya semua jelas dan tidak ada yang dirugikan

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk menelusuri lebih lanjut dan mengkaji dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Milik Desa dengan Milik Pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro”**.

B. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan persepsi dan mempermudah pemahaman dalam penelitian, maka peneliti akan menjelaskan secara singkat pengertian istilah yang terkandung dalam judul sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari).¹⁵
2. Hukum Islam (*Sharī'ah*) adalah segala ketentuan Allah kepada hamba-Nya baik menyangkut ‘*aqidah*, ‘*ibādah*, *akhlaq*, maupun *mu'amalah*.¹⁶
3. Tukar Guling (*Ruilslag*) adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain.¹⁷

¹⁴ Sulistiawati dan Ahmad Fuad, “Konsep Kepemilikan dalam Islam Studi atas Pemikiran *Shaikh Taqiyūddin an-Nabhanī*”, *Jurnal Syariah*, Vol. 5, No. 2, (Oktober, 2017), 35-40.

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Aplikasi Android*, (Yufid Inc, 2017) Versi 2. 5. 0.

¹⁶ Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016), 5.

¹⁷ Pasal 154, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

4. Tanah Milik Desa adalah berupa tanah kas desa, yang berasal dari kekayaan asli desa.¹⁸
5. Tanah Milik Pribadi adalah hak seseorang baik zat maupun manfaat atas tanah perumahan yang memungkinkan seseorang untuk menggunakannya atau mendapat kompensasi, karena tanahnya dimanfaatkan orang lain.¹⁹
6. Desa Trate adalah desa yang terletak di Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur.²⁰

Dari definisi setiap kata di atas dapat disimpulkan bahwa penelitian dalam skripsi ini mengkaji praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras berdasarkan Hukum Islam.

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari latar belakang di atas, muncul beberapa masalah, yaitu:

1. Ada ketidakpastian waktu penerbitan sertifikat terhadap transaksi tukar guling tanah kas desa, sehingga terjadi ketidakjelasan dalam hak kepemilikan.
2. Tanah kas desa seharusnya ditukar dengan dimusyawarahkan dan disetujui oleh semua masyarakat Desa Trate, karena tanah kas desa tersebut adalah hak dari semua masyarakat tersebut, namun tanah desa tersebut ditukarkan oleh perangkat desa dengan persetujuan sebagian orang saja.

¹⁸ Pasal 1 ayat 9, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007.

¹⁹ Nizaruddin, "Konsep Kepemilikan Harta Persepektif Ekonomi Syariah", *Metroniv*, 25.

²⁰ Sunarto, *Wawancara*, Desa Trate Kec. Sugihwaras, 30 Desember 2019.

3. Tanah pribadi milik warga yang ditukargulingkan tersebut seharusnya dimusyawarahkan dan disetujui oleh ahli waris pemilik tanah.
4. Benda yang tergolong kategori kepemilikan umum, tidak boleh dikuasai oleh seorang saja, namun setiap individu dapat memanfaatkannya.
5. Pemerintah desa belum bisa mengeluarkan sertifikat hak milik kepada pemilik tanah sehingga kepemilikan belum sah dalam hukum negara, namun sudah mendirikan bangunan berupa balai desa dan masjid.

Dari beberapa masalah yang sudah penulis identifikasi, maka dengan keterbatasan data dan waktu penelitian, penulis akan fokus pada:

1. Praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.
2. Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka inti permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro?
2. Bagaiman tinjauan hukum Islam terhadap praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yang hendak dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.

F. Kegunaan Penelitian

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi semua, baik ditinjau dari segi teoritis dan segi praktis.

Berikut ini harapan penulis:

1. Kegunaan Teoritis

Harapan dari hasil penelitian ini, dapat mengembangkan khasanah keilmuan khususnya di bidang Hukum Ekonomi Syariah terkait teori-teori *mu'amalah* seperti *bai' muqāyadah*, kepemilikan, dan itikad baik terhadap praktik tukar guling tanah milik desa dengan milik pribadi.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pengetahuan sehingga mampu menerapkan di lapangan:

a. Bagi Akademisi

Adanya penelitian ini, dapat menambah luasnya wawasan dan pengetahuan serta literatur mahasiswa, dosen, dan lainnya mengenai bidang keilmuan Hukum Ekonomi Syariah.

b. Bagi Praktisi

Dapat digunakan sebagai evaluasi dan referensi dalam pengelolaan aset berupa tanah desa sehingga dapat meningkatkan pendapatan ekonomi desa

c. Bagi Lembaga (Desa)

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi untuk mengawal pemerintahan Desa Trate agar cepat dalam menyelesaikan atau menerbitkan sertifikat.

d. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan masyarakat tentang bagaimana seharusnya yang dilakukan terhadap tukar guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.

G. Penelitian Terdahulu

Sebuah penelitian akan dikatakan sebagai penelitian autentik, setelah mendapatkan studi penelitian terdahulu, di mana penelitian terdahulu itu, dapat digunakan sebagai acuan oleh penulis. Berikut adalah penelitian terdahulu :

1. Diponegoro Law Jurnal Vol. 5 No. 3 yang ditulis oleh Fajar Adi Nugraha, et.al, dengan judul: “Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan

Hak Milik Kekayaan Negara melalui Perjanjian Tukar Guling antara Bulog dengan PT. Goro Batara Sakti”. Progam studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.²¹

Hasil penelitian Fajar, Ana dan Susila, bahwa pengalihan aset kekayaan negara yang dikelola BUMN dapat dialihkan kepada BUMS, dan Proses pemindahtanganan barang milik negara didasarkan Pasal 2 Permenkeu No. 96/KMK.06/2007 menimbulkan kerugian, maka salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum dan harus ganti rugi terhadap kerugian yang timbul.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang peneliti teliti adalah tentang pengalihan aset kekayaan dan proses atau praktik yang terjadi dalam akad peralihan aset. Sedang perbedaannya adalah aset kekayaan dalam penelitian ini merupakan kekayaan negara berupa BUMN yang dialihkan kepada Badan Usaha Milik Swasta. Sedangkan dalam penelitian peneliti, objeknya berupa tanah desa yang dialihkan ke warga desa Trate, Sugihwaras. Bentuk perbedaan lain terkait penelitian ini adalah dengan pedoman yang digunakan. Dalam penelitian ini, menggunakan hukum positif berupa UUD 1945 Pasal 33 dan Pasal 2 UUPA, dan Pasal 2 Permenkeu No. 96/KMK.06/2007. Sedangkan dalam penelitian penulis, yang menjadi pedoman adalah menurut Hukum Islam, yaitu teori kepemilikan (*al-Milk*).

²¹ Fajar Adi Nugraha, *et.al*, “Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Hak Milik Kekayaan Negara melalui Perjanjian Tukar Guling antara Bulog dengan PT. Goro Batara Sakti”, *Diponegoro Law Jurnal*, Vol. 5, No. 3, (2016).

2. Penelitian yang ditulis oleh Ruslina dan Sri Kusriyah dalam Jurnal Hukum *Khaira Ummah* volume 12 nomor 3 dengan judul: “Implementasi Kebijakan Tukar-Menukar Aset Desa Berupa Tanah di Kabupaten Kendal Studi Implementasi Permendagri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa di Kabupaten Kendal”.²²

Dalam jurnalnya Ruslina dan Sri Kusriyah, hasil penelitiannya mengemukakan bahwa peran Pemerintah Daerah dalam implementasi pelaksanaan tukar-menukar aset desa berupa tanah di Kabupaten Kendal menurut Permendagri No. 1 Tahun 2016, yaitu pertama penyusunan Peraturan Bupati, kedua pembentukan tim kajian tukar-menukar tingkat daerah, ketiga pemberian pertimbangan kepada Gubernur dan Menteri.

Perbedaan penelitian peneliti dengan penelitian Ruslina, dalam penelitian Ruslina meneliti tentang bagaimana langkah-langkah dalam mengimplementasikan kebijakan Permendagri No. 1 tahun 2016 mengenai tukar-menukar aset desa. Sedangkan penelitian peneliti, mengimplemetasikan apakah praktik akad tukar guling tanah desa di desa Trate sesuai dengan Hukum Islam. Sedangkan persamaannya adalah objek dan transaksi yang diteliti oleh peneliti dan Ruslina, yaitu berupa tukar-menukar aset desa (tanah).

3. Skripsi dengan judul: “Tukar Menukar Tanah Milik dengan Tanah Eks Bengkok (Studi di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota

²² Ruslina dan Sri Kusriyah, “Implementasi Kebijakan Tukar-Menukar Aset Desa Berupa Tanah di Kabupaten Kendal Studi Implementasi Permendagri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa di Kabupaten Kendal”, *Khaira Ummah*, Vol. 12, No. 3, (September 2017).

Semarang)” yang ditulis oleh Dwi Rahmawati Rismaningtiyas yang diujikan tahun 2016 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.²³

Skripsi ini meneliti tentang proses tukar-menukar tanah milik dan tanah eks bengkok di Kelurahan Bringin dan faktor terjadinya sengketa atas tukar menukar tanah tersebut. Hasil penelitian skripsi Dwi Rahmawati bahwa proses yang dilakukan tukar-menukar hanya dengan lisan saja tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga sulitnya dalam pebuktian hak. Faktor penyebab terjadinya sengketa dalam tukar-menukar tanah yaitu proses administrasinya tidak selesai sehingga surat pelepasan dari kepala daerah tidak keluar dan tidak adanya itikad baik pada pihak desa pada pemerintahan kota sebelum terjadinya perubahan status menjadi kelurahan.

Persamaan skripsi ini dengan skripsi milik Dwi Rahmawati Rismaningtiyas yaitu sama-sama membahas tukar menukar tanah bengkok dengan tanah pribadi dengan adanya i'tikad tidak baik dari pihak desa. Perbedaannya, pada skripsi ini ditinjau dari Hukum Islam, sedangkan skripsi yang ditulis oleh Dwi Rahmawati Rismaningtiyas berdasarkan pada Hukum Positif dan tanah tersebut sudah menjadi eks bengkok yang mengakibatkan hilangnya hak kepemilikan dari seseorang.

H. Kerangka Teori

²³ Dwi Rahmawati Rismaningtiyas, “Tukar Menukar Tanah Milik dengan Tanah Eks Bengkok”, Skripsi--Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2016.

Pada penelitian yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tukar Guling Tanah Milik Desa dengan Milik Pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro kerangka teori yang digunakan sebagai berikut :

1. Kepemilikan (*al-Milk*)

Fuqahā' telah memberikan pengertian mengenai *al-milk*, dari segi istilah hampir kesemuanya mempunyai persamaan. Kepemilikan adalah keistimewaan atas suatu benda yang menghalangi pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya untuk bertransaksi secara langsung atasnya selama tidak ada halangan *shari'ah*.²⁴

Adapun menurut Hukum Islam, kepemilikan adalah penguasaan seseorang terhadap suatu harta (barang atau jasa) diperkenankan untuk mengambil manfaat dengan cara bagaimanapun yang diperbolehkan oleh *shara'*, sehingga orang lain yang ingin memanfaatkan barang tersebut tidak diperbolehkan kecuali atas izin pemilik barang. Sedangkan menurut UUPA, hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.²⁵

Teori kepemilikan ini untuk menganalisis status kepemilikan tanah kas desa, siapa yang berhak untuk menukarkan ataupun menjualnya atas tanah kas desa tersebut. Pada dasarnya dalam mengalihkan kepemilikan, harus memiliki hak penuh terhadap barang yang akan dialihkan kepemilikannya. Namun yang terjadi, tanah kas desa yang merupakan

²⁴ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, April 2012), 57.

²⁵ Pasal 20 ayat 1, Undang-undang Pokok Agraria.

hak dari semua masyarakat, akan tetapi masyarakat secara keseluruhan tidak terlibat dalam musyawarah dalam tukar guling tanah tersebut. Hanya dilakukan oleh prangkat desa, tokoh masyarakat, serta warga yang bersangkutan.

2. Jual-Beli Barter (*Bai' Muqāyadah*)

Ulama' Fiqih dalam mendefinisikan *bai'* berbeda-beda, namun substansi dan tujuannya masing-masing adalah sama, yaitu tukar-menukar barang dengan cara tertentu atau tukar-menukar sesuatu dengan yang sepadan menurut cara yang dibenarkan. *Al-buyū'* (jual-beli) adalah pertukaran harta atas dasar suka sama suka (*rela*) atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (berupa alat tukar yang sah).²⁶

Bai' muqāyadah adalah jual-beli dengan cara menukar barang dengan barang.²⁷ Barter adalah transaksi pertukaran kepemilikan antara dua barang yang berbeda jenis, seperti menukar sepeda motor dengan sapi dan lainnya. Agar tidak ada yang dirugikan dalam akad barter maka informasi barang yang dipertukarkan harus diketahui harganya oleh kedua belah pihak.²⁸

Teori *bai' muqāyadah* ini digunakan untuk menganalisis praktik tukar-guling tanah milik desa dengan tanah milik pribadi di Desa Trate. Di mana dalam praktik tukar guling tanah tersebut salah satu

²⁶ Gamala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana 2005), 101

²⁷ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 101.

²⁸ Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Grasido, 2005), 48.

pihak belum memenuhi kewajiban-kewajibannya berupa pengurusan sertifikat atau dapat dikatakan tidak memenuhi prestasi secara sempurna. Sehingga dalam praktik tukar guling tersebut sudahkah memenuhi syarat dan rukun *bai' muqāyadah* serta bagaimana hukumnya.

3. Konsep Itikad Baik

Ketentuan dari pasal 1338 KUHPerdato adalah suatu perjanjian yang sah harus dilaksanakan dengan itikad baik.²⁹ Ketentuan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdato memerintahkan bagi para pihak dalam melaksanakan hubungan kontraktual harus selalu beritikad baik dalam tahapan pra-kontraktual, penandatanganan kontrak, dan pelaksanaan kontrak. Dengan demikian, para pihak harus melaksanakan hak dan kewajibannya masing-masing.³⁰ Menurut Siti Ismijati Jenie, yang dimaksud itikad baik adalah penilaian baik dan buruk suatu tindakan yang dilakukan oleh seseorang baik perseorangan maupun korporasi.

Asas itikad baik ini menegaskan bahwa dalam membuat perjanjian, para pihak harus didasarkan pada itikad baik dan kepatutan. Artinya adanya kejujuran dari kedua belah pihak dalam membuat perjanjian untuk mencapai tujuan bersama. Pelaksanaan perjanjian harus mengacu pada apa yang seharusnya dan patut sesuai dengan adat

²⁹ Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata.

³⁰ Lucky Dafira Nugroho, "Itikad Baik Sebagai Tolak Ukur Perbuatan Debitur Dalam Kepailitan", *Era Hukum*, No. 2, (November 2016), 265.

masyarakat. Asas ini tidak bisa ditiadakan dan harus ada dalam setiap perjanjian meskipun para pihak menyepakatinya.³¹

Transaksi tukar guling yang terjadi di Desa Trate tersebut tidak segera diselesaikan. Dengan mengulur-ulur waktu yang tidak diketahui sebabnya oleh pihak lain dalam mengalihkan kepemilikan ke bentuk sertifikat. Oleh karena itu, konsep itikad baik ini untuk menganalisis perbuatan dari perangkat desa.

I. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah metode yang digunakan untuk mencari, merumuskan, mencatat, dan menganalisis sesuatu yang diteliti sampai dalam penyusunan laporan.³² Dalam menguraikan permasalahan agar data yang diperoleh valid dan dapat dipertanggungjawabkan maka metode penelitian skripsi yang berjudul Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Tukar Guling Tanah Milik Desa dengan Tanah Milik Pribadi di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian terbagi menjadi tiga, yaitu kuantitatif, kualitatif dan *mix method*. Peneliti menggunakan penelitian kualitatif, dengan menggunakan data yang berbentuk data, kalimat, skema, dan gambar.

2. Jenis Penelitian

³¹ Ery Agus Priyono, "Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku", *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 1, No. 1, (2017), 18.

³² Chalid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1997), 1.

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu dengan mencari data langsung ke lapangan. Objek penelitiannya adalah praktik tukar guling tanah milik desa dengan milik pribadi.

3. Sumber Data

Sumber di mana data dapat digali untuk menjawab rumusan masalah yang ada, sumber data terbagi menjadi dua, yaitu

a. Sumber Data Primer

Sumber data ini paling utama, didapat melalui beberapa metode, yaitu: observasi lapangan, wawancara dengan pemilik tanah, perangkat Desa Trate, saksi, dan dokumentasi.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber penunjang atau pendukung penelitian ini akan didapat melalui pencarian di dalam buku, jurnal, artikel-artikel ilmiah, dan lainnya terkait dengan penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi merupakan kegiatan dengan menggunakan panca indera, bisa penglihatan, penciuman, pendengaran, untuk memperoleh formasi yang diperlukan untuk menjawab masalah penelitian dengan gambaran *riil* suatu peristiwa.³³

³³ Madjia Rahardjo, "Metode Pengumpulan Data Penelitian Kualitatif", *Gema*, (10 Juni 2011), <https://www.uin-malang.ac.id/r/110601/metode-pengumpulan-data-penelitian-kualitatif.html> akses 5 Desember 2019.

Dalam penelitian ini, peneliti datang langsung ke Desa Trate, Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro dengan menggunakan alat bantu seperti: kamera, HP, dan buku catatan. Metode ini, dilakukan untuk mendapatkan data *rill* dari informan berupa kejadian tukar guling tanah milik Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.

b. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu data tertentu.³⁴ Dalam hal ini, peneliti akan melakukan wawancara dengan perangkat desa, tokoh masyarakat dan pemilik tanah yang juga termasuk warga Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro secara langsung maupun tidak langsung.

c. Dokumentasi

Dokumentasi dalam penggunaannya dilakukan untuk mengumpulkan data dari sumber dokumen dan rekaman. Dalam penelitian kualitatif, dokumen yang dapat digunakan adalah 1) dokumen pribadi, seperti buku harian, surat pribadi, auto biografi, 2) dokumen resmi terdiri dari dokumen internal seperti memo,

³⁴ Beni Ahmad Saebani, *Filsafat Ilmu dan Metode Penelitian*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2015), 288.

intruksi, aturan dan keputusan pimpinan dan dokumen eksternal.³⁵

Dokumentasi yang akan dikumpulkan berupa surat-surat akad, pemindahan hak milik, dan beberapa foto tanah yang menjadi objek penelitian serta bukti melakukan wawancara.

5. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses menyusun, mengkategorikan data, mencari pola atau tema dengan maksud memahami maknanya. Analisis dimulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan dan berlangsung terus sampai penulisan hasil penelitian. Akan tetapi dalam penelitian kualitatif ini analisis data difokuskan pada pengumpulan data dengan proses di lapangan. Sehingga analisis data kualitatif berlangsung selama proses pengumpulan data, yang kemudian dilanjutkan setelah selesai pengumpulan data.³⁶

J. Sistematika Pembahasan

Penulisan karya ilmiah memerlukan penulisan yang sistematis, sehingga mendapatkan gambaran yang jelas, logis, terarah, dan saling berhubungan. Sistematika pembahasan skripsi ini terbagi dalam lima bab, antara bab satu dengan bab lainnya saling berkaitan. Di bawah ini akan dijelaskan susunannya:

³⁵ Firman, “Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif”, <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://osf.io/4nq5e?download?%3Fformat>, diakses pada 5 Desember 2019

³⁶ Beni Ahmad Saebani, *Filsafat Ilmu dan Metode Penelitian...*, 297.

Bab pertama adalah pendahuluan yang berisi beberapa uraian mengenai latar belakang masalah sebagai landasan pokok permasalahan, selanjutnya definisi operasional yang bertujuan agar tidak terjadi salah pengertian, kemudian identifikasi dan batasan masalah untuk memfokuskan penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori sebagai landasan analisis, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, Kerangka Teoritis. Di dalam bab ini terdapat tiga teori, yaitu teori yang pertama teori kepemilikan (*al-milk*) meliputi definisi, landasan hukum, macam-macam *al-milk*; teori yang kedua teori *bai' muqāyadah* yang meliputi, definisi, landasan hukum, rukun dan syarat, ketentuan implikasi barter, kesulitan sistem barter; teori terakhir adalah konsep itikad baik yang meliputi, pengertian, macam-macam serta *Qaidah Fiqih*. Selanjutnya terdapat peraturan-peraturan mengenai tukar-guling tanah.

Bab Ketiga, deskripsi lapangan, menguraikan profil Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro yang terdiri dari batas desa, letak geografis, potensi sumber daya manusia, dan kelembagaan desa, selanjutnya gambaran umum praktik tukar guling tanah milik pribadi dengan tanah milik desa di Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.

Bab keempat Temuan dan Analisis, terhadap praktik tukar guling tanah milik pribadi dengan tanah milik desa di Desa Trate berdasarkan

data dari ketiga pihak dan analisis hukum Islam terhadap transaksi tukar guling tanah pribadi dengan tanah milik desa di Desa Trate Kecamatan Sugihwaras Kabupaten Bojonegoro.

Adapun bab kelima adalah penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.