

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Finda Eka Oktaviani
NIM/NIMKO : 2017.5502.04.0620/2017.4.055.0204.1.000558
Prodi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/Syariah dan Adab
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.

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

Bojonegoro, 16 Juli 2021

Saya yang menyatakan



:ani

2017.5502.04.0620

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Finda Eka Oktaviani, NIM/NIMKO: 2017.5502.04.0620/2017.4.055.0204.1.000558 dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro” ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Bojonegoro, 22 Juli 2021

Pembimbing 1



Lisa Aminatul Mukarromah, M.S.I

Pembimbing 2



Burhanatut Dyana, S.Sy. M.H

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Finda Eka Oktaviani, NIM/NIMKO: 2017.5502.04.0620/2017.4.055.0204.1.000558 ini telah dipertahankan dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro pada hari Jum'at tanggal 03 Agustus 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

1. Dr. Nurul Huda M.H.I. (Ketua)

(.....)

2. Dr. H. M. Ridlwan Hambali, Lc. MA (Penguji Utama)

(.....)

3. Lisa Aminatul Mukarromah, M.S.I (Penguji I)

(.....)

4. Burhanatut Dyana, M.H (Penguji II)

(.....)

Bojonegoro, 03 Agustus 2021

Mengesahkan

Fakultas Syariah dan Adab

Universitas Nahdlatul Ulama

Sunan Giri Bojonegoro

Dekan



Agus Sholahuddin, M.H.I

MOTTO

“Dari Aisyah Radhiyallahu Anha, bahwa Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam bersabda: Barang siapa menzhalimi tanah orang lain walau seukuran satu jengkal, maka dia dikalungi dengan tujuh bumi”.

(H.R Bukhori-Muslim)



UNUGIRI
BOJONEGORO

PERSEMBAHAN

Sujud syukur kupersembahkan kepada-Mu Tuhan yang Maha Esa, atas takdirmu kau jadikan aku manusia yang senantiasa berfikir, berilmu, beriman dan bersabar dalam menjalani kehidupan ini. Semoga keberhasilan ini menjadi langkah awal bagiku untuk meraih cita-citaku. Maka dari itu skripsi sederhana ini ku persembahkan sebagai tanda cinta, sayang, dan hormatku tak terhingga kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Munaji dan Ibunda Eri Murmasih yang telah membesarkan, mendidik, menuntun setiap langkahku dengan penuh kasih sayang, penuh kesabaran dan senantiasa selalu berdoa tulus ikhlas demi tercapainya cita-citaku.
2. Nenekku tersayang Mukinah yang telah memberikan dukungan kepadaku demi tercapainya keberhasilan serta cita-citaku.
3. Adikku tersayang Intan Dwi Aprilia yang selalu memberi semangat, dan dukungan kepadaku demi terwujudnya keberhasilanku.
4. Sahabatku Mutmainah, Emmanda Celfien Agustina beserta Gengster yang selalu memberikan dukungan, bantuan dan kerja samanya selama ini.
5. Teruntuk teman-teman seperjuanganku HES 2017 dan Almamater tercinta Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro yang telah mendewasakanku dalam berfikir dan bertindak.

ABSTRAK

Judul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.

Penulis : Finda Eka Oktaviani

Kata Kunci : Jual Beli, Tanah *Solo Valley*, *Haqq al-intifa'*

Jual beli tanah *solo valley* milik pemerintah Dalam hal ini masih banyak sekali orang yang tidak mengetahui tata cara bertransaksi jual beli yang baik dan benar, dimana selain atas dasar suka sama diantara kedua belah pihak jual beli juga harus memenuhi syarat dari objek yang diperjualbelikan salah satunya adalah barang yang diperjualbelikan merupakan milik sah penjual yang nantinya akan mengakibatkan perpindahan hak kepemilikan yang sempurna atas barang yang diperjualbelikan. Pemahaman masyarakat desa Sendangrejo yang sangat kurang mengenai bagaimana syarat-syarat didalam jual beli secara rinci. Penelitian ini dilakukan untuk menjawab rumusan masalah (1) Bagaimana praktik jual beli tanah milik *Solo Valley* oleh warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro. (2) Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah pemerintah *Solo Valley* oleh warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro. Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan dan menjelaskan praktik jual beli tanah *solo valley* milik pemerintah serta menganalisis menurut tinjauan ekonomi syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field reseach*), dengan lokasi penelitian di Desa Sendangrejo, sumber datanya meliputi dari data primer diperoleh hasil observasi dan wawancara yang berhubungan dengan praktik jual beli tanah *solo valley* milik pemerintah. Sedangkan dari data sekunder diperoleh dari sumber-sumber pustaka seperti buku, jurnal dan internet. Sedangkan metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah metode kualitatif dengan teori yang digunakan yaitu *bai'* dan *haqq al-intifa'*.

Hasil penelitian praktik jual beli tanah *solo valley* di desa Sendangrejo kecamatan Dander kabupaten Bojonegoro, terungkap bahwa yang diperjualbelikan bukan milik penjual melainkan milik pemerintah *solo valley* dan juga tanah yang diperjual belikan tersebut tidak ditandai dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pemerintah kabupaten Bojonegoro, hal ini tidak sesuai dengan hukum pertanahan. Dan masyarakat disini hanya berhak memiliki manfaat (*haqq al-intifa'*) dari tanah *solo valley* bukan untuk diperjualbelikan. Menurut tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah *solo valley* oleh warga Sendangrejo dimana ada kecacatan dalam syarat jual beli dan tanah tersebut bukan milik penjual, maka praktek jual beli tanah pemerintah yang dilakukan oleh warga Sendangrejo hukumnya menjadi tidak sah karena penjual tidak memiliki hak untuk menjual tanah tersebut, yang berarti bahwa jual beli ini tidak memenuhi salah satu syarat sahnya jual beli yaitu dalam segi objek jual beli dimana barang yang dijual harusnya milik sah penjual.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Illahi *Rabbī* yang telah melimpahkan segenap *rahmat*, *taufīq*, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. *Salawat* dan *salām*, semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muḥammad s.a.w. beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah membawa kita ke jalan yang penuh kemulyaan. Semoga kita termasuk orang-orang yang mendapat syafa'at beliau dihari akhir kelak. Amin.

Selain atas berkat dan rahmat Allah s.w.t. serta bimbingan Rasulullah sepantasnya penulis haturkan terima kasih kepada:

1. M. Jauharul Maarif, M. Pd. I., selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
2. Agus Sholahuddin, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
3. Eko Arief Cahyono, M.EK., selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
4. H. Shofa Robbani, Lc., M.A., selaku Dosen Wali selama penulis menimba ilmu di Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
5. Ibu Lisa Aminatul Mukarromah, M.S.I dan Burhanatut Dyana, S.Sy. M.H selaku dosen pembimbing yang dengan tulus ikhlas dan sabar bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya dalam proses penulisa skripsi.

6. Dosen dan karyawan Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro yang telah mencurahkan segenap ilmu, tenaga dan waktunya kepada penulis.

Peneliti berharap segala upaya yang telah dilakukan dicatat serta mendapatkan keberkahan disisi Allah SWT. Semoga apa yang telah peneliti peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah dan Adab Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro bisa bermanfaat bagi semua pembaca. Peneliti menyadari bahwasannya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, peneliti sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Bojonegoro, 16 Juli 2021
Penulis


FINDA EKA OKTAVIANI

UNUGIRI
BOJONEGORO

DAFTAR ISI

SAMPUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Definisi Oprasional	6
C. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
D. Rumusan Masalah.....	9
E. Tujuan Penelitian	9
F. Kegunaan atau Manfaat Penelitian	10
G. Penelitian Terdahulu	11
H. Kerangka Teori	15
I. Metode Penelitian	20
J. Sistematika Pembahasan	23
BAB II KERANGKA TEORITIS	
A. Teori <i>Bai'</i>	25
1. Pengertian <i>bai'</i>	25
2. Landasan hukum <i>bai'</i>	27

3. Rukun dan syarat-syarat <i>bai'</i>	31
B. Teori <i>Ḥaqq Al-intifa'</i>	35
1. Pengertian <i>Ḥaqq Al-intifa'</i>	35
2. Dasar hukum <i>Ḥaqq Al-intifa'</i>	35
3. Rukun <i>Ḥaqq Al-intifa'</i>	37
4. Macam-macam <i>Ḥaqq Al-intifa'</i>	38
5. Beberapa ketentuan <i>Ḥaqq Al-intifa'</i>	39
 BAB III DESKRIPSI LAPANGAN	
A. Gambaran Umum Tanah <i>Solo Valley</i>.....	42
1. Sejarah <i>Solo Valley</i>	42
2. Tanah <i>Solo Valley</i> Milik Pemerintah.....	43
3. Letak Geografis Tanah <i>Solo Valley</i> di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.....	43
B. Gambaran Umum Jual Beli Tanah <i>Solo Valley</i>	48
1. Mekanisme Jual Beli Tanah <i>Solo Valley</i> di Desa Sendangrejo	48
2. Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Jual Beli Tanah <i>Solo Valley</i>	52
 BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS	
A. Praktik Jual Beli Tanah <i>Solo Valley</i> di desa Sendangrejo kecamatan Dander kabupaten Bojonegoro.....	54
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Tanah <i>Solo Valley</i> oleh Warga desa Sendangrejo.....	59
 BAB V PENUTUP	
A. KESIMPULAN	70
B. SARAN	71
DAFTAR PUSTAKA	72
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	81

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 translitansi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

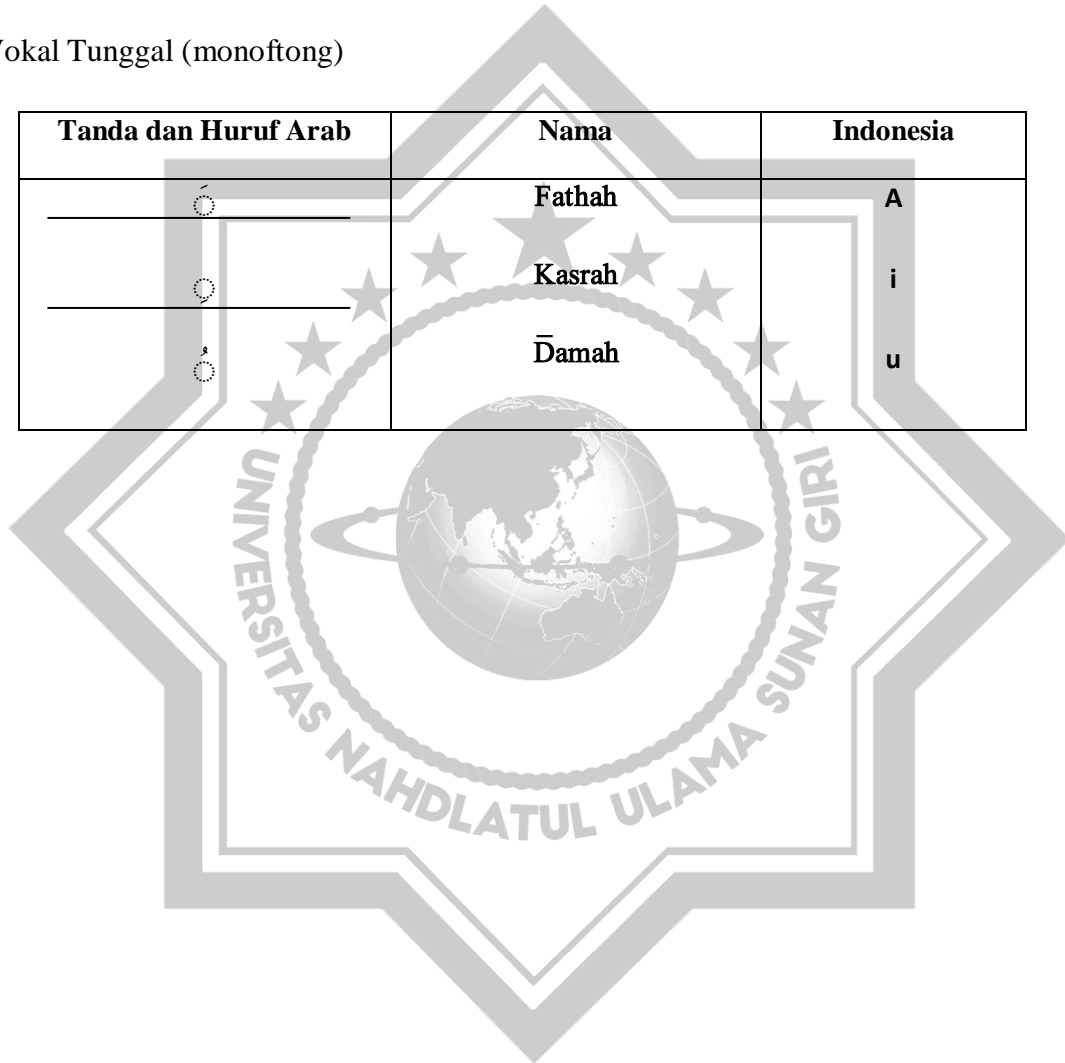
Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	,	ط	t
ب	b	ظ	z
ت	t	ع	,
ث	th	غ	gh
ج	j	ف	r
ح	ḥ	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ك	l
ذ	dh	ل	m
ر	r	م	n
ز	z	ن	w
س	s	و	h
ش	sh	ه	,
ص	ṣ	ه	y
ض	ḍ	ي	
ظ	ẓ		

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

Vokal Tunggal (monoftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
◌َ	Fathah	A
◌ِ	Kasrah	i
◌ُ	Ḍamah	u



UNUGIRI
BOJONEGORO