

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Solo Valley Werken adalah tanah/lembah peninggalan Hindia Belanda (1890-1948) sepanjang 120 km dengan lebar 150 m yang melewati kabupaten Tuban, Bojonegoro, Lamongan dan Gresik yang dimanfaatkan masyarakat pada zaman dahulu untuk irigasi, pengendalian banjir dan pembangunan bendung.¹ Seperti halnya yang ada di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro, terdapat praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga dan penjual tahu kalau tanah tersebut bukan milik pribadi.²

Tanah pengairan *Solo Valley* yang keberadaannya memanjang dari Kabupaten Bojonegoro sampai Kabupaten Gresik merupakan peluang yang cukup besar bagi pembangunan daerah, apabila dikembangkan secara maksimal. Tanah pengairan *Solo Valley* yang pada waktu awalnya adalah merupakan tanah hak milik perorangan yang dibeli oleh pemerintah Hindia Belanda sekitar tahun 1890 dengan maksud dapat dipergunakan untuk perencanaan pembuatan saluran induk guna mengalirkan luapan air Bengawan Solo di musim hujan dan untuk air irigasi pertanian di musim kemarau.³ Luas Tanah *Solo Valley* di Bojonegoro $22.451.776 \text{ M}^2 = 2.245 \text{ Ha}$ dari 11

¹FBHS Waluyo, "Strategi Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Jalur *Solo Valley Werken*" <https://FBHSwaluyo.repository.unissula.ac.id>, diakses pada 12 November 2020.

² Sugianto, *Wawancara*, Penjual Tanah *Solo Valley* di desa Sendangrejo, pada tanggal 23 Desember 2020.

³FBHS Waluyo, "Strategi Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Jalur *Solo Valley Werken*".

kecamatan yang meliputi kecamatan Ngraho, Padangan, Kalitidu, Ngasem, Purwosari, Dander, Kapas, Sumberejo, Balen, Kepohbaru, dan Baureno.

Norma Hukum status tanah *Solo Valley* berdasarkan Kepmen PU No. 341 tahun 2002, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian izin Pengguna air dan/atau Pemanfaatan Sumber-Sumber air di Wilayah Sungai Bengawan Solo kepada Gubernur Jateng dan Jatim.⁴ Kepmen PU No. 336 tahun 2013 tentang pencabutan kepmen 341 tahun 2002 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Izin Pengguna Air Dan Atau Pemanfaatan Sumber-Sumber Air Di Wilayah Sungai Bengawan Solo Kepada Gubernur Jateng Dan Jatim.⁵

Praktik jual beli tanah yang terjadi pada warga desa Sendangrejo adalah jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro. Warga desa Sendangrejo yang memperoleh hak pakai dari pemerintah yang mengalihkan hak pakai kepada pihak lain dengan cara jual beli harus sesuai dengan hukum dan perjanjian yang sesuai, karena pengalihan hak pakai dengan cara jual beli merupakan wewenang pemerintah dan pejabat yang berwenang.⁶ Tanah tersebut adalah milik pemerintah *Solo Valley* bukan milik penjual,⁷ penjual hanya berhak

⁴Keputusan Meteri PU Nomor 341 Tahun 2002.

⁵Keputusan Meteri PU Nomor 336 tahun 2013 tentang pencabutan kepmen.

⁶Kadek Julia Mahadewi, "Tinjauan Yuridis Karakteristik Penggunaan Hak Pakai dalam Kepemilikan Apartemen oleh Warga Negara Asing di Indonesia", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol.6, No.2, (Agustus, 2019), 4.

⁷ Eri Murmasih, *Wawancara*, Rukun Tetangga di Desa Sendangrejo, pada tanggal 20 Desember 2020.

memanfaatkan tanah tersebut tanpa bisa memiliki sepenuhnya. Hal ini dilakukan oleh warga di Desa Sendangrejo yang menjual tanah milik pemerintah *Solo Valley* tanpa adanya persetujuan dengan pihak pemerintah dan juga tanpa adanya akta tanah yang resmi, mereka berdalih bahwa mereka berhak atas tanah yang sudah mereka tempati.

Berdasarkan peristiwa yang terjadi dalam masyarakat mengenai jual beli tanah milik pemerintah *Solo Valley* terdapat kesengajaan antara praktik lapangan dengan teori jual beli yang terdapat pada literatur-literatur. Dalam ilmu fikih, jual beli barang yang bukan kepemilikan sah si penjual dapat dikatakan fasid atau rusak dimana jual beli yang mereka lakukan adalah untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka.⁸

Fakta praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro tersebut pihak penjual menjual tanah milik pemerintah dengan harga yang cukup murah sehingga membuat pembeli tergiur untuk membelinya,⁹ padahal tanah tersebut bukan milik pribadi atau milik penjual.

Praktik jual beli tanah *Solo Valley* tersebut dapat dikatakan ilegal karena tanah tersebut bukan milik pribadi atau perorangan dan dari pihak *Solo Valley* hanya memperbolehkan masyarakat untuk menempati, kalau dari pihak *Solo Valley* tentu tidak memperbolehkan adanya praktik jual beli tersebut

⁸Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 76.

⁹Rasyah, *Wawancara*, Pembeli Tanah *Solo Valley* di desa Sendangrejo, pada tanggal 23 Desember 2020.

tetapi warga sangat keras dalam berpendapat mereka meyakini bahwa tanah tersebut milik nenek moyangnya padahal ketika dari pihak *Solo Valley* meminta bukti surat atau akta tanah penjual tidak bisa menjelaskan atau memperlihatkan bukti tersebut.¹⁰

Tanah *Solo Valley* ini milik negara, jika masyarakat ingin memiliki seutuhnya, maka proses yang harus ditempuh adalah meminta izin melalui Kantor Perum Jasa Tirta Bojonegoro tidak bisa menjual belikan tanah tanpa adanya perizinan yang sah. *Ḥaqq al-intifa'* Dalam syariat Islam penguasaan terhadap sesuatu sesuai dengan aturan hukum, dan memiliki wewenang untuk bertindak terhadap apa yang ia miliki selama dalam jalur yang benar dan sesuai dengan hukum.¹¹ Dalam hukum Islam, pemberian izin dari seorang imam kepada mereka yang akan membuka lahan baru bisa sebatas hak untuk memanfaatkan lahan saja (*ḥaqq al-intifa'*) tidak untuk memiliki lahannya.¹²

Prinsip hubungan antara manusia dengan tanah yang dikembangkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tersebut membawa konsekuensi, bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, tidak dibenarkan mentelantarkannya.¹³ Artinya setiap subyek hak atas tanah berkewajiban memelihara (memanfaatkan) tanahnya agar

¹⁰Leda, *Wawancara, Staff Kantor Perum Jasan Tirta di Meating Zoom*, pada tanggal 4 Januari 2021.

¹¹ Ali Akbar, "Konsep Kepemilikan dalam Islam", *Jurnal Ushuluddin*, Vol. XVIII, No.2, (Juli, 2012), 124.

¹²Ridwan, " Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol.7, No.2, (Juli 2013), 264.

¹³Ria Fitri, "Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.20, No.3, (Desember, 2018), 424.

bertambah kesuburannya dan tercegah kerusakannya. Oleh karena itu UUPA secara tegas menyebutkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB) dapat hapus apabila tanahnya ditelantarkan.¹⁴

Jual beli yang sesuai syariat Islam adalah jual beli yang tidak mengandung kerugian, unsur penipuan, kesamaran dan riba.¹⁵ Yang dimaksud dengan ketentuan syarak adalah jual beli tersebut dilakukan sesuai rukun-rukun, syarat-syarat dan hal-hal yang lain yang ada kaitannya dengan jual beli.¹⁶ Untuk sahnya sebuah transaksi harus terpenuhi syarat antara lain yaitu: hak kepemilikan dan hak wewenang, hak milik adalah hak memiliki barang dimana hanya orang yang memilikinya yang mampu berkuasa penuh atas barang itu selama tidak ada halangan syar'i.¹⁷

Praktik jual beli tanah *Solo Valley* yang belum memenuhi persyaratan mengharuskan akademisi maupun praktisi untuk mendalami tentang prosedur dan konsep dalam jual beli. Salah satu kegiatan yang dilakukan oleh warga desa Sendangrejo yang menyalah gunakan haknya dengan menjual tanah kepada orang lain tanpa izin kepada pihak pemerintah tanah *Solo Valley*, perilaku ini dianggap kurang sesuai dengan hukum Islam.¹⁸

¹⁴ Sudirman Saad "Tanah Terlantar Dalam Perspektif Hukum Adat, Hukum Islam dan Yurisprudensi", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, (1999), 48.

¹⁵Wati Susiawati, "Jual Beli dan dalam Konteks Kekinian", *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol.8, No.2, (November, 2017), 175.

¹⁶Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol. 3, No. 2 (Desember, 2015), 7.

¹⁷Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 25.

¹⁸ Eri Murmasih, *Wawancara*, Rukun Tetangga di desa Sendangrejo, pada tanggal 20 Desember 2020.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga. Berdasarkan hasil survey di lapangan, diketahui bahwa masyarakat menjual tanah milik pemerintah *Solo Valley* tersebut tanpa izin dari pihak *Solo Valley*, hanya melalui kesepakatan antara penjual dan pembeli disertai saksi oleh tiga orang beserta kepala Rukun Tetangga saja. Dari permasalahan tersebut penulis ingin mengetahui lebih dalam tentang **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro”**.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional dimaksudkan untuk menghindari kesalahan pemahaman dan perbedaan penafsiran yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul skripsi. Sesuai dengan judul penelitian yaitu “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro” maka definisi operasional yang perlu dijelaskan, yaitu:

1. Tinjauan adalah pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari).¹⁹
2. Hukum Ekonomi Syariah adalah segala gejala di masyarakat yang timbul karena perbuatan manusia dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhan

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tinjauan>, diakses pada 12 November 2020.

hidup atau untuk mencapai kemakmuran berdasarkan paradigma Islam, yakni suatu ajaran hidup yang bersumber dari al-Qur'an dan Sunnah.²⁰

3. Jual Beli (*Ba'i*) adalah *al-tijārah* yang berarti perdagangan. Secara bahasa (etimologi) adalah pertukaran sesuatu dengan yang lain.²¹ Sedangkan menurut istilah (terminologi) jual beli adalah tukar menukar sesuatu, yang terkandung di dalamnya penjual dan pembeli.²²
4. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi dan tubuh yang tercantum dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang saat ini disebut dengan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu elemen yang penting bagi kehidupan masyarakat karena di dalam tanah banyak terkandung manfaat seperti sumber mata air yang dibutuhkan oleh manusia.²³
5. *Solo Valley* adalah tanah/lembah peninggalan Hindia-Belanda (1890-1948) sepanjang 120 km dengan lebar 150 m yang melewati Kabupaten Tuban, Bojonegoro, Lamongan dan Gresik yang dimanfaatkan masyarakat untuk bangunan rumah, sawah, dst.²⁴
6. Warga adalah anggota (keluarga, perkumpulan).²⁵

²⁰Veithzal Rivai, *Islamic Economic and Finance*, (Jakarta: PT. Gramedia, 2013), 8.

²¹ A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Lampung: Permatanet Publising, 2016), 103.

²² Mardani, *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 83.

²³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet.12, (Jakarta: Djembatan, 2008), 18.

²⁴FBHS Waluyo, "Strategi Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Jalur *Solo Valley Werken*".

²⁵Kamus Besar Bhasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/warga>, diakses pada 12 November 2020.

Berdasarkan dari uraian definisi operasional tersebut, jadi yang dimaksud dengan judul “Tinjauan Hukum Bisnis Islam Terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro” adalah penulis hendak menganalisis praktik jual beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro dan Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan penelitian mengenai “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro”, penulis dapat mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Status tanah tidak jelas (tidak bersertifikat) jadi proses jual beli tersebut bisa dikatakan jual beli ilegal karena tanah tersebut bukan milik pribadi.
2. Pengguna tanah *Solo Valley* harus siap jika sewaktu-waktu tanah diminta oleh pemerintah, meski sudah ada bangunan permanen.
3. Jual beli ini dapat merugikan salah satu pihak yang melakukan transaksi, karena pembeli dapat diambil hak tanah sewaktu-waktu oleh pemerintah.

Dari beberapa masalah yang sudah penulis identifikasi, penulis membatasi permasalahan ini pada praktik jual beli tanah *Solo Valley* dalam

tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka perlu dirumuskan fokus permasalahan yang akan dibahas nanti. Adapun yang menjadi permasalahan pokok yaitu:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah milik pemerintah *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?

E. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mendeskripsikan, mengetahui, dan menganalisis praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.
2. Menjelaskan dan mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.

F. Kegunaan atau Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberikan manfaat dalam segi teoritis dan praktis sebagai berikut:

1. Segi Teoritis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum ekonomi syariah, yaitu membangun, memperkuat, menyempurnakan teori yang sudah ada. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi dan meningkatkan pengetahuan khususnya tentang jual beli tanah *Solo Valley* yang ada di Indonesia.

2. Segi Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi penerapan ilmu khususnya hukum ekonomi di lapangan atau masyarakat, meliputi:

a. Bagi Penulis

- 1) Memberikan pengalaman belajar yang nyata dengan penelitian.
- 2) Meningkatkan daya nalar dan kemampuan melakukan penelitian, menganalisa, dan menyimpulkan temuan.
- 3) Sebagai tambahan bekal pengetahuan yang bisa bermanfaat di masyarakat.
- 4) Sebagai wawasan ilmu tentang hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah *Solo Valley*.

b. Bagi Akademisi

- 1) Menambah pengetahuan tentang pandangan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah pada umumnya dan jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga desa Sendangrejo pada khususnya.
 - 2) Meningkatkan peran kampus sebagai lembaga penelitian.
 - 3) Sebagai informasi dalam mengambil kebijakan usaha-usaha pengembangan hukum ekonomi syariah.
- c. Bagi Penjual dan Pembeli
- 1) Memberi bahan masukan terhadap penjual supaya tidak mementingkan kepentingannya sendiri dan menambah wawasan tentang jual beli yang sah.
 - 2) Memberi wawasan terhadap pembeli tentang jual beli tanah yang sah.
- d. Bagi Masyarakat
- 1) Menambah pengetahuan masyarakat tentang jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga dalam hukum ekonomi syariah.
 - 2) Sebagai referensi bagi masyarakat dalam melakukan jual beli tanah secara benar dan selalu berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli.

G. Penelitian Terdahulu

UNUGIRI
BOJONEGORO

Penelitian terdahulu atau telaah pustaka adalah upaya mencari dasar atau perspektif ilmiah dari suatu penelitian.²⁶ Penelitian ini membahas tentang Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro. Ada beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain:

1. Skripsi Mudlofar dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Perhutani di Desa Kendalrejo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi”. Skripsi ini telah diujikan pada tahun 2012 Program Studi Muamalah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya.²⁷

Skripsi ini membahas praktik jual beli yang dilakukan di Desa Kendalrejo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi, merupakan praktik jual beli yang obyeknya berupa tanah perhutani. Dalam prosesnya jual beli tersebut dilakukan dengan memindahkan hak pengelola dengan ganti rugi yang disepakati. Tanah perhutani yang notabennya tanah Negara yang berlaku adalah jual beli hak pakai Negara, yang diistilahkan oleh masyarakat Desa Kendalrejo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi adalah ganti rugi izin *penggapan* (jawatan) tanah Negara.

²⁶Solimun, dkk, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Perspektif Sistem*, (Malang: UB Press, 2018), 63.

²⁷Mudlofar, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Perhutani di Desa Kendalrejo Kecamatan Tegaldlimo Kabupaten Banyuwangi” (Skripsi—Institut Agama Islam Sunan Ampel.Surabya. 2012).

Persamaan skripsi tersebut dengan skripsi penulis yaitu praktik jual beli tanah Negara oleh masyarakat atau warga. Namun terdapat perbedaan dalam skripsi tersebut yaitu praktik jual beli tanah perhutani, sedangkan skripsi yang sedang penulis teliti praktik jual beli tanah *Solo Valley* di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.

2. Skripsi Tini Mariyah dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah *Segoro* di Desa Banyuurip Kecamatan Ujungpangkah Kabupaten Gresik”. Skripsi ini telah diajukan pada tahun 2013 Program Studi Muamalah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya.²⁸

Skripsi ini membahas tentang jual beli tanah *segoro* di desa Banyuurip. Jadi penjual belum menguasai tanah tersebut secara utuh yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 29 ayat 2, dibuktikan dengan keadaan tanah yang masih berupa laut lepas yang tidak mungkin bisa dikuasai dengan itikad baik.

Persamaan skripsi tersebut dengan skripsi penulis yaitu sama-sama praktik jual beli yang tidak sah karena tidak memenuhi syarat dan rukun dalam jual beli. Namun terdapat perbedaan yaitu praktik jual beli terhadap tanah *segoro*, sedangkan skripsi yang ditulis peneliti saat ini yaitu praktik jual beli tanah pemerintah *Solo Valley* oleh warga.

²⁸Tini Mariyah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah *Segoro* di Desa Banyuurip Kecamatan Ujungpangkah Kabupaten Gresik” (Skripsi--Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, 2013).

3. Skripsi Yuli Sri Lestari dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara di PT. KAI Kelurahan Gapura Kecamatan Kotabumi Kabupaten Lampung Utara”. Skripsi ini telah diujikan pada tahun 2019 Program Studi Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.²⁹

Skripsi ini membahas praktik jual beli tanah Negara milik PT. KAI yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Gapura dilakukan dengan cara menawarkan tanah yang akan dijual kepada orang lain yang pada akhirnya akan ada pihak yang membeli tanah tersebut, di mana proses terjadinya jual beli ini dilakukan tanpa mengikuti prosedur hukum dan juga disebabkan karena adanya faktor tekanan dari sisi agama mengenai masalah jual beli yang lebih rinci. Sehingga para penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli tanah yang bukan milik penjual melainkan milik PT. KAI. Praktik jual beli yang tidak dibenarkan karena tidak sesuai dengan rukun dan syarat jual beli dalam ketentuan fikih muamalah.

Persamaan skripsi tersebut dengan skripsi penulis yaitu praktik jual beli tanah Negara oleh masyarakat atau warga. Namun terdapat perbedaan dalam skripsi tersebut yaitu praktik jual beli diselenggarakan di Kelurahan Gapura, sedangkan skripsi yang sedang penulis teliti praktik jual beli

²⁹Yuli Sri Lestari, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Negara” (Skripsi—Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2019).

tanah *Solo Valley* di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro.

H. Kerangka Teori

Berdasarkan penelitian tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro, kerangka teori yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Teori *Bai'*

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam bahasa Indonesia dari dua kata yaitu jual dan beli, yang dimaksud jual beli adalah berdagang, berniaga, menjual dan membeli barang.³⁰ Jual beli dalam istilah fikih disebut dengan *ba'i* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *ba'i* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lainnya, yakni kata *al-syirā* (beli). Dengan demikian, kata *ba'i* berarti jual beli, tetapi sekaligus juga berarti beli.³¹

Menurut bahasa jual beli adalah "Pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain)"³². Perkataan jual beli sebenarnya terdiri dari dua kata yaitu "jual" dan "beli" mempunyai arti yang

³⁰Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), 32.

³¹Nasroen Haroen, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 111.

³²Rahmad Syafi'i, *Fikih Muamalah*, (Bandung, PT. Pustaka Setia, 2001), 73.

satu sama lainnya bertolak belakang. Kata jual menunjukkan bahwa adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak menjual dan di pihak yang lain membeli, maka dalam hal ini terjadi peristiwa hukum jual beli.

Menurut istilah, yang maksud jual beli adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan hak milik terhadap benda yang bernilai harta dengan jalan pertukaran serta mendapatkan izin syarak atau memberikan pemilikan. Manfaat yang diperbolehkan dengan jalan selamanya serta dengan harga yang bernilai harta.
- 2) Pemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar yang sesuai dengan aturan syarak.

Sedangkan secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fikih, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing adalah sama.

b. Dasar Hukum

Dalil-dalil yang menjadi dasar disyariatkan jual beli dapat dilihat dari beberapa ayat Al-Qur'an, Hadis dan Ijma' antara lain:

1) Al-Qur'an

Surat an-Nisa' [4]: ayat 29 Allah berfirman:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ إِلَّا أَنْ

تَكُونُ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang *bātil*, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.³³

2) Hadis

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سَلَمَةَ الْعَدَنِيُّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ عَنْ أَبِي الزِّنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعَرِيرِ

Artinya: Muhriz bin Salamah Al ‘Adani berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Ubaidullah dari Abu Az-Zinad dari Al-A’raj dari Abu Hurairah ia berkata, “Rasulullah SAW melarang jual beli *gharar* yang menimbulkan kerugian” (HR. Sunan Ibnu *Mājah*).³⁴

3) Ijma’

Dasar hukum *ijma’* dalam jual beli yakni ulama’ telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian barang milik orang

³³Software Digital, *Qur’an in word*, Departemen Agama RI, al-Qur’an dan Terjemahnya.

³⁴ Ibnu Majah, Abdullah Muhammad bin Yazid al Qazwani, Sunan Ibnu Majah, no 2185.

lain yang dibutuhkan itu harus diganti dengan barang yang lainnya yang sesuai.³⁵

Mustari-nya adalah pembeli tanah *Solo Valley*, *bai*'-nya adalah penjual tanah *Solo Valley*, *thaman*-nya adalah harga tanah *Solo Valley* yang disepakati oleh penjual dan pembeli, *mabi*'-nya adalah tanah *Solo Valley*, *sighat* ijabnya adalah penjual tanah *Solo Valley*, dan kabulnya pembeli tanah *Solo Valley*. Teori *bai*' digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang berhubungan dengan jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga.

2. Teori *Haqq al-intifa'*

a. Pengertian *Haqq al-intifa'*

Secara terminologi *Haqq al-intifa'* adalah kewenangan memanfaatkan sesuatu yang berada dalam kekuasaan atau milik orang lain, dan kewenangan itu terjadi disebabkan oleh beberapa hal yang disyariatkan dalam syariat Islam. *Haqq al-intifa'* ini disebut juga *milk al-manfa'ah asy-syakhshī* (pemilikan manfaat pribadi).

b. Dasar hukum *Haqq al-intifa'*

Surat al-Maidah ayat: 120

لِلّٰهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا فِيْهِنَّۚ وَهُوَ عَلٰۤى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ﴿۱۲۰﴾

³⁵ Rahmad Syafi'I, *Fikih Muamalah*, 115.

Artinya: “ kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya, dan Dia Maha Kuasa atas sesuatu”

Berdasarkan pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan, dan tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah tanah Negara, tanah pengelolaan dan tanah hak milik.

Status hak pakai atas tanah yang bersumber dari asal tanah, yaitu: hak pakai atas Negara dan hak pakai atas tanah pengelolaan, dimana dalam pengaturan hukum tanah kita, baik pemerintah daerah maupun badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak yang sama dalam penerapannya. Konkritnya, menunjukkan bahwa pengaturan hukum tanah kita secara yuridis memberikan hak kepada pemerintah daerah sebagai subyek hak atas hak pakai atas tanah Negara maupun hak pakai atas pengelolaan.

Teori *Ḥaqq al-intifa'* digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang berkaitan dengan status kepemilikan tanah *Solo Valley* dan menjawab rumusan masalah yang berkaitan dengan hak pengelolaan dan hak pakai.

I. Metodologi Penelitian

Metode penelitian merupakan strategi, proses, dan pendekatan dalam memiliki jenis, karakteristik, serta dimensi ruang dan waktu dari data yang diperlukan.³⁶ Agar data yang diperoleh valid dan dapat dipertanggung jawabkan dalam menguraikan permasalahan tentang Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Jual Beli Tanah *Solo Valley* oleh Warga di Desa Sendangrejo Kecamatan Dander Kabupaten Bojonegoro maka metode penelitian skripsi ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu dengan mencari data langsung ke lapangan.³⁷ Berdasarkan jenis data dan analisis maka penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian lapangan di sini adalah praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga.

2. Sumber Data

Untuk memudahkan mengidentifikasi data maka penulis mengklarifikasikan menjadi dua sumber data, di antara lain:

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan.

Dalam hal ini, data primer yang diambil oleh penulis adalah hasil

³⁶ Nana Sudjana, *Tuntutan Penyusunan Karya Ilmiah Makalah-Skripsi-Tesis-Disertasi, Cetakan Kesembilan*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2005), 52.

³⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1989), 19.

penelitian baik observasi maupun wawancara dengan ketua rukun tetangga, pihak penjual, pembeli dan masyarakat yang tinggal di desa Sendangrejo kecamatan Dander kabupaten Bojonegoro.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder berasal dari sumber-sumber yang telah ada, penelitian terdahulu, kitab-kitab fikih klasik maupun kontemporer, jurnal, paper ilmiah, dan sumber-sumber ilmiah dari internet yang membahas tentang *bai'* dan *haqq al-intifa'*.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Metode observasi merupakan proses kegiatan pengamatan dan pencatatan untuk memudahkan mendapat informasi di dunia sekitar.³⁸ Metode ini dilakukan untuk memperoleh data tentang praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di desa Sendangrejo.

b. Wawancara

Wawancara merupakan alat pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya.³⁹ Untuk mendapatkan informasi, maka penulis melakukan wawancara dengan ketua

³⁸Hasyim Hasanah, "Teknik-Teknik Observasi (Sebuah Alternatif Metode Pengumpulan Data Kualitatif Ilmu-Ilmu Sosial)", *Jurnal at-Taqaddum*, Vol.8, No.1, (Juli, 2016), 42.

³⁹Pupu Saeful Rahmat, "Penelitian Kualitatif", *Jurnal Equilibrium*, Vol.5, No.9, (Januari-Juni, 2009), 6.

rukun tetangga, pihak penjual, pembeli dan masyarakat yang tinggal di desa Sendangrejo.

4. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan penulis adalah deskriptif analitik, yaitu prosedur pemecahan yang diselidiki dengan menggambarkan dan melukiskan keadaan subyek atau obyek (seseorang atau pada suatu lembaga) saat sekarang dengan berdasarkan fakta yang tampak sebagaimana adanya. Dalam hal ini, menggambarkan keadaan praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di desa Sendangrejo. Setelah itu, menilai data yang telah diperoleh dan menganalisis data tersebut.

5. Metode Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif analisis dan pendekatan kualitatif. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara obyektif bagaimana fakta yang terjadi di lapangan (desa Sendangrejo kecamatan Dander kabupaten Bojonegoro) dalam melaksanakan praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga dengan melihat apakah penerapan akad tersebut baik atau tidak, benar atau salah menurut norma yang ada, yaitu norma hukum Islam.

Metode analisis yang digunakan dalam skripsi ini adalah deskriptif analitik dengan menggunakan pola pikir induktif, yaitu

proses mengorganisasikan fakta atau hasil pengamatan yang terpisah menjadi suatu rangkaian hubungan atau suatu generalisasi.⁴⁰ Dalam hal ini, fakta atau hasil pengamatan dari praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga. Kemudian fakta temuan di lapangan dianalisis menggunakan analisis yang terdapat dalam kerangka teori, yaitu teori *bai'* dan *haqq al-intifa'*. Pada akhirnya hasil analisis akan menjawab rumusan masalah yang menjadi objek penelitian.

J. Sistematika Pembahasan

Agar lebih mudah untuk memahami penelitian ini, penulis membuat sistematika pembahasan yang terdiri dari lima bab, yang masing-masing bab mempunyai sub bab untuk menjelaskan setiap bab tersebut. Adapun sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang akan menjelaskan latar belakang masalah, definisi oprasional, identifikasi dan batasan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas tentang landasan teori yang terdiri dari, yaitu teori *bai'* dan *haqq al-intifa'*. Teori *bai'* menguraikan definisi, landasan hukum, rukun dan syarat berlakunya transaksi jual beli, macam-macam jual beli, pendapat ulama', berakhirnya akad *bai'*. Teori kedua adalah

⁴⁰ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Cet III, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001), 40.

ḥaqq al-intifa' yang menguraikan definisi, dasar hukum, rukun, macam-macam dan beberapa ketentuan *ḥaqq al-intifa'*.

Bab ketiga membahas tentang gambaran umum tempat penelitian yaitu tanah *Solo Valley* di desa Sendangrejo kecamatan Dander kabupaten Bojonegoro dan praktik jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di desa Sendangrejo kecamatan Dander kabupaten Bojonegoro.

Bab keempat membahas tentang temuan hasil wawancara dan analisis sesuai rumusan masalah yang terdiri dari praktik serta tinjauan hukum bisnis Islam terhadap jual beli tanah *Solo Valley* oleh warga di desa Sendangrejo kecamatan Dander kabupaten Bojonegoro.

Bab kelima merupakan penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran.