

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sangat membutuhkan tanah, namun seiring berkembangnya pertumbuhan manusia kepemilikan tanah menjadi terbagi bagi. Sehingga ada yang mendapatkan tanah ada yang tidak, ada pula tanah yang tidak memiliki kepemilikan tanah. Macam macam kepemilikan tanah dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Agraria dikenal dengan berbagai jenis sertifikat hak atas tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan sertifikat hak atas satuan rumah susun (SHSRS) untuk kebutuhan perumahan perkotaan yang membutuhkan perumahan vertikal.

Kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah surat atau sertifikat yang sepenuhnya dimiliki oleh pemilik sertifikat. SHM juga merupakan bukti kepemilikan tanah atau tanah yang paling kuat, karena tidak mungkin ada kepemilikan atau campur tangan oleh pihak lain. SHM menjadi alat paling efektif untuk melakukan transaksi penjualan dan penjaminan dalam pembiayaan perbankan. Kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

adalah sertifikat hak guna bangunan yang merupakan suatu jenis surat sertifikat yang pemiliknya berhak untuk memiliki dan membangun suatu bangunan di atas tanah yang bukan milik pemilik bangunan tersebut. Kepemilikan tanah yang memiliki jangka waktu tertentu, selama 20 tahun. Pemilik SHGB dapat menaikkan status kepunyaan atau kepemilikan tanah yang di kelola mereka dalam bentuk SHM. Karena rumah tersebut dibangun di atas lahan, status sertifikat akan meningkat dari SHGB menjadi SHM.

Kepemilikan Tanah sertifikat hak atas satuan rumah susun (SHSRS) adalah, di sisi lain, mengacu pada kepemilikan pribadi dari rumah vertikal, apartemen milik bersama yang dibangun di atas tanah. Kepemilikan unit hunian bersifat perseorangan dan perseorangan. Negara juga mengakui hak kepemilikan atas tanah yang statusnya belum disertifikasikan, seperti girik kepemilikan tanah girik merupakan tanda terima pembayaran pajak properti yang membuktikan bahwa seseorang memiliki properti tersebut. Gillic tidak memiliki status hukum yang kuat seperti sertifikat, tetapi Gillic dapat digunakan sebagai dasar pembuatan sertifikat tanah.

Tanah memiliki kedudukan dan fungsi yang sangat penting bagi manusia, masyarakat, dan bangsa. Tidak dapat disangkal bahwa

kebutuhan akan tanah memerlukan jaminan kepastian dan perlindungan hukum dalam pengelolaan, pemilikan, penggunaan dan penggunaan tanah. Oleh karenanya setiap Desa memiliki Kepemilikan tanah guna Kepentingan Warga desanya sendiri dikenal di Makasar Sulawesi dan Sekitarnya dengan nama rincik tanah sedangkan di Jawa dikenal dengan Tanah Bengkok, Dasar hukum tanah bengkok adalah Permendagri No. 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa (Permendagri 4/2007). Menurut Pasal 1 Angka 10 Tahun Permendagri 4/2007, tanah bengkok, makam, dan tanah desa berupa Titisara adalah milik desa. Tanah bengkok adalah salah satu aset desa.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah tukar menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antara pemerintah daerah, atau antar pemerintah pusat daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang. Adanya peristiwa tukar menukar tentu saja melahirkan suatu hubungan antara kedua pihak tersebut yang dinamakan perikatan. Perikatan tersebut didasarkan atas perjanjian yang telah disepakati kedua pihak. Berdasarkan asas

perjanjian, maka syarat sahnya perjanjian tukar menukar juga mengikuti syarat sahnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata; 1. Adanya kata sepakat para pihak, 2. Dilakukan oleh orang yang sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, 3. Sesuatu hal tertentu, 4. Causa yang halal.

Dalam Al-Qur'an maupun Al-hadist secara eksplisit tidak disebutkan tentang hukum tukar guling, sebab Al Quran menjelaskan sesuatu bersifat ijmal atau global. Disinilah peran para ulama guna menafsirkan Al Quran yang bersifat global tersebut. Ada ayat Al Qur'an yang dapat menjadi dasar hukum atas perniagaan yaitu QS An-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيْمًا

*Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*¹

¹ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al –Qur'anKementerian Agama RI, *Al-Qu'ran dan Terjemahnya* (Jawa Barat: CV Penerbit Diponegoro:2010).

Pokok bahasan muamalah dalam Islam sangat luas cakupannya sehingga banyak Al-Qur'an dan As-Sunnah membahas masalah-masalah dalam bentuk ijmal atau menyeluruh dan umum. Hal ini mengisyaratkan bahwa Islam memberikan kesempatan kepada manusia untuk berinovasi dalam berbagai bentuk muamalah yang dibutuhkannya dalam kehidupannya, dengan syarat bentuk muamalah yang dihasilkan inovasi tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip yang ditentukan oleh Islam. Segala bentuk transaksi yang tidak melanggar aturan syariat Islam dapat dilakukan sepanjang tidak ada pihak yang merasa dirugikan.² Hal ini dijelaskan dalam Q.S Asy-Syu'araa ayat 183:

وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ

*Artinya: “dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan.”*³

Kata tukar guling tanah atau ruislag mempunyai arti persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara timbal balik, sebagai

² Nasrun Haroen, Fiqh Muamalah (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h.8

³ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al –Qur’an Kementerian Agama RI, *Al-Qu’ran dan Terjemahnya* (Jawa Barat: CV Penerbit Diponegoro:2010).

gantinya atas suatu barang tersebut. Hal itu boleh di lakukan sebagaimana elah dijelaskan dengan sangat indah oleh Ibnu Qayyim Al-Jauziyah *rahimahullahu Ta'ala*,

وَمَعْلُومٌ أَنَّهُ لَا حَرَامَ إِلَّا مَا حَرَّمَهُ اللَّهُ وَرَسُولُهُ، وَلَا تَأْتِيَمَ إِلَّا مَا أَمَّ اللَّهُ وَرَسُولُهُ بِهِ فَاعِلُهُ، كَمَا أَنَّهُ لَا وَاجِبَ إِلَّا مَا أَوْجَبَهُ اللَّهُ، وَلَا حَرَامَ إِلَّا مَا حَرَّمَهُ اللَّهُ، وَلَا دِينَ إِلَّا مَا شَرَعَهُ، فَأَلْصَلُ فِي الْعِبَادَاتِ الْبُطْلَانُ حَتَّى يُقَوْمَ دَلِيلٌ عَلَى الْأَمْرِ، وَالْأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالْمُعَامَلَاتِ الصَّحَّةُ حَتَّى يُقَوْمَ دَلِيلٌ عَلَى الْبُطْلَانِ وَالتَّحْرِيمِ.

“Telah diketahui bahwa bahwa tidak ada keharaman, kecuali yang diharamkan oleh Allah Ta’ala dan Rasul-Nya dan tidak ada dosa kecuali yang pelakunya dinilai berbuat dosa oleh Allah Ta’ala dan Rasul-Nya. Sebagaimana tidak ada kewajiban kecuali Allah Ta’ala wajirkan; tidak ada keharaman, kecuali Allah Ta’ala haramkan; dan tidak ada agama kecuali yang Allah Ta’ala syariatkan. Maka, hukum asal ibadah adalah batil, sampai terdapat perintah (disyariatkannya ibadah tersebut, pen.). Sedangkan hukum asal berbagai akad dan muamalah adalah sah (boleh), sampai terdapat dalil bahwa perkara tersebut adalah batil dan diharamkan.”⁴

Penjelasan diatas menjelaskan bahwa kegiatan yang terjadi dengan praktik tukar guling tanah tersebut adalah di perbolehkan apabila tidak ada dalil yang mengharamkannya. Dalam Hukum Islam tukar guling tanah bengkok bisa dilakukan dengan memenuhi konsep

⁴ Ibnu Qayyim Al Jauziyah, *I’laamul Muwaaqi’in, Panduan Hukum Islam* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2000) h 1:259

masalah mursalah, dimana *masalah* mempunyai arti secara bahasa adalah manfaat atau kebaikan dan bisa berarti kepentingan. Sedangkan *mursalah* artinya lepas atau belum terjangkau oleh penjelasan-penjelasan yang membatasi. Dalam hal ini lepas dari pernyataan eksplisit teks (al-Qur'ān dan al-hadits). Dalam kajian ushul fiqih, *masalah mursalah* artinya memberikan keputusan hukum pada suatu kasus yang tidak disebutkan dalam teks dan belum ada *ijma'* atas dasar memelihara kemaslahatan yang lepas. Artinya kemaslahatan yang tidak tegas dinyatakan oleh syariat berlaku atau tertolak.⁵

Setiap orang dalam memiliki tanah untuk kepentingannya masing-masing tidak dengan mudah didapatkan sesuai apa yang dikan, harus melalui proses-proses yang sudah diatur oleh pemerintah, termasuk salah satunya proses tukar menukar. Masih banyak permasalahan yang perlu dikaji terkait pertanahan, khususnya di Desa Margasana. Desa Margasana Memiliki Tanah Bengkok seluas 10 Ha, tanah ini telah digarap oleh warga desa nya sendiri. Ada warga yang mengkan lokasi tanah bengkok Desa Margasana seluas ±350 m², yaitu tanah bengkok yang terletak di Kp.

⁵ Mukhlisin Muzarie, *Hukum Perwakafan dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Umat (Implementasi Wakaf di Pondok Modern Darussalam Gontor)*, (Jakarta: Kementerian Agama, 2010), h. 37

Kamasan Tegal Rt/Rw 010/003 yang kondisi tanah tersebut sawah (produktif). Ada warga bernama pak Suhelludin menukar tanah pribadi miliknya dengan luas $\pm 400 \text{ m}^2$ yang terletak di Kp. Kamasan Gede Rt/Rw 004/002 yang kondisi tanah tersebut sama yaitu sawah (produktif). Diketahui pak Suhelludin menukarkan tanah tersebut dikarenakan lokasi tanah bengkok yang strategis pinggir jalan. Sedangkan lokasi tanah pak Suhelludin masuk kedalam. Diketahui alasan pak Suhelludin menukar tanah tersebut dikarenakan pak Suhelludin membuka usaha di tempat tersebut. Menurut pak Suhelludin tanah bengkok yang berada di lokasi pinggir jalan yang digunakan untuk persawahan kurang efektif dan kurang menguntungkan. Oleh karenanya pak Suhelludin menukar tanah tersebut walaupun dengan nilai luas bidang tanah yang berbeda.

Dari penjelasan yang penulis uraikan diatas, penulis tertarik mengkaji dan meneliti lebih dalam tentang pengelolaan pertukaran tanah bengkok ini. Maka penulis membahas penelitian skripsi penulis dengan judul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP TUKAR GULING TANAH BENGKOK SEBAGAI PENDAPATAN ASLI DESA (PADES)”** (Studi Kasus Desa Margasana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang).

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang penulis uraikan diatas, ada beberapa pokok masalah yang akan penulis rumuskan, antara lain sebagai yaitu:

1. Bagaimana praktek dan tata cara pelaksanaan tukar guling tanah bengkok sebagai pendapatan asli desa?
2. Bagaimana akad pelaksanaan tukar guling tanah bengkok sebagai pendapatan asli desa?
3. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap transaksi pertukaran tanah bengkok sebagai pendapatan asli desa?

C. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas, hal-hal yang akan dibahas oleh penulis yaitu fokus terhadap penelitian pelaksanaan Pertukaran Tanah Bengkok dengan Tanah Pribadi di Desa Margasana.

D. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan yang ada dalam rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan utama dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik tata cara pelaksanaan pertukaran tanah bengkok sebagai pendapatan asli desa.
2. Untuk mengetahui akad pelaksanaan tukar guling tanah bengkok sebagai pendapatan asli desa.
3. Untuk mengetahui tinjauan hukum islam terhadap transaksi pertukaran tanah bengkok sebagai pendapatan asli desa.

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan di atas, diharapkan penelitian ini akan bermanfaat dari sudut pandang bidang teoritis dan praktis. Manfaat penelitian yang sesuai dengan fokus penelitian adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Ilmiah:
 - a. Diharapkan mampu memberikan ide, saran dan referensi tambahan bagi penulis dalam mengembangkan wacana pemikiran yang lebih kritis dan responsif terhadap isu-isu sosial baru, terutama yang berkaitan dengan disiplin ilmu yang sedang peneliti garap.

- b. Diharapkan dapat menambah kepustakaan dan khazanah pemikiran serta sumbangan bagi pemerhati hukum, terutama hukum Agraria Pertanahan.
- c. Diharapkan dapat menjawab persoalan yang menimbulkan keraguan-keraguan kepada pihak yang akan melakukan pertukaran tanah ini.

2. Kegunaan Praktisi

Diharapkan penelitian ini dapat dijadikan untuk bahan acuan dan landasan hukum Islam dalam pengelolaan tanah desa atau tanah bengkok pada hukum agraria khususnya bagi seseorang yang akan melakukan Pertukaran tanah bengkok.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penulis menemukan beberapa referensi dalam penelitian dan observasi yang sudah dilakukan penulis dari sumber-sumber kepustakaan. Untuk menghindari objek yang sama maka diperlukan kajian-kajian terdahulu Berikut penelitian yang telah dilakukan antara lain :

- a. Dwi Rakhmawati Rismaningtyas, skripsi, 2016, Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkok (Studi Di Kelurahan Ber Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)

Penelitian ini membahas tentang bagaimana proses tukar menukar tanah milik dengan tanah eks bengkok di Kelurahan Ber, Apa saja faktor yang mempengaruhi terjadinya sengketa tukar menukar tanah milik dengan tanah eks bengkok di Kelurahan Ber.⁶

- b. Akhmad Zakky Rusdianto, Skripsi, 2015, Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang

Dalam penelitian ini, penerapan dan pelaksanaan pengelolaan pertanahan di Desa Sepanul Kecamatan Gud Provinsi Jombang, faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan pengelolaan tanah bengkok sebagai tanah kekayaan desa, dan pengelolaan tanah bengkok di desa. Sepanul Pelajari bagaimana hal itu mempengaruhi pemerintah. Mempengaruhi desa-desa di distrik Gudo di bawah pemerintahan John Bang.⁷

⁶ Dwi Rakhmawati Rismaningtyas, "Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkok (Studi Di Kelurahan Ber Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)", *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum, Semarang: 2016, h. 15

⁷ Akhmad Zakky Rusdianto, "Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang" *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum, Semarang, 2015, h. 29

- c. Susiana, Skripsi, 2010, Tukar Menukar Tanah Negara Kepada Pihak swasta (Studi Kasus Tukar Menukar EKS Tanah Bengkok di Kelurahan Noborejo Kota Salatiga Kepada PT Tripilar Beton Mas)

Penelitian ini menjelaskan apakah penggantian sebagian ETB di kelurahan Noborejo Salatiga memenuhi persyaratan Pasal 54 PP 6 Tahun 2006 dan Pasal 73 Ayat 1 Menteri Dalam Negeri untuk pengelolaan barang milik negara meningkat. Apakah sudah sesuai alasan Tukar Menukar sesuai Lampiran Permendagri no 17 tahun 2007, 17.⁸

Oleh karena itu, perbedaan antara ketiga penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh mahasiswa yang berbeda dengan penelitian yang diteliti oleh peneliti disini adalah perbedaan lokasi penelitian. Penelitian pertama berfokus pada proses Tanah Bengkok, penelitian kedua berfokus pada Pengelolaan Tanah Bengkok, penelitian ketiga berfokus kepada pertukaran Tanah Bengkok dengan swasta.

Perbedaan penelitian sebelumnya dengan penulis, penulis lebih berfokus pada Penyebab, Tata Cara dan tinjauan hukum

⁸ Pihak Swasta, Kepada Pt, and Tripilar Betonmas, “(Studi Kasus Tukar Menukar” (n.d.).

ekonomi syariah terhadap Pertukaran Tanah Bengkok (studi kasus Desa Margasana Kecamatan kramatwatu Kab Serang).

G. Kerangka Teori

1. Aset dan Pertukarannya Dalam Konsep Umum

a. Aset

Aset dalam akuntansi adalah segala sesuatu yang dimiliki dan dikendalikan oleh sebuah entitas yang memiliki manfaat di masa depan. Bisa berupa barang berwujud (tangible – seperti gedung, mobil, dan lainnya) ataupun tidak berwujud (intangible – seperti trademark perusahaan, goodwill, dan lainnya). Aset secara istilah adalah kekayaan yang berupa uang maupun wujud benda lain yang bersifat nyata.⁹

Islam mengakui kepemilikan individu asal didapatkan dan dibelanjakan dengan cara yang syar'i. Harta pribadi dalam penggunaannya tidak boleh memiliki dampak negatif terhadap pihak lain. selain itu, individu bebas dalam pemanfaatan harta miliknya secara produktif, melindungi harta tersebut dan memindahkannya dengan dibatasi oleh syariat yang ada. Hal ini untuk mengurangi kesia-siaan dalam kepemilikan harta.

⁹Aset, [Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas](#), diakses 20 September 2022, pukul 10.34 WIB

Selain kepemilikan pribadi Islam juga mengakui kepemilikan umum dan Negara. kepemilikan umum meliputi mineral padat, cair dan gas yang asalnya dari dalam perut bumi. benda benda tersebut dimasukkan ke dalam golongan milik umum karena memiliki kebermanfaatan besar bagi masyarakat dan menyangkut hajat hidup masyarakat itu sendiri sehingga dimasukkan kedalam golongan harta milik umum dan dikelola oleh negara. sedangkan, harta milik negara yaitu segala bentuk penarikan yang dilakukan oleh negara secara syar'i kepada masyarakatnya seperti pajak, hasil pengolahan pertanian, perdagangan dan industri yang masuk kedalam kas negara. harta milik negara ini kemudian dibelanjakan untuk kepentingan warganya. Macam-macam aset dilihat dari kepemilikannya yaitu:

b. Aset Pribadi

Aset pribadi dapat mengacu pada aset yang digunakan dan dimiliki oleh individu atau rumah tangga. Aset pribadi atau personal assest cenderung tidak dimanfaatkan untuk menghasilkan kas atau pendapatan, melainkan hanya digunakan untuk keperluan sehari-hari. Namun, ada juga

sejumlah aset pribadi yang dapat digunakan untuk menghasilkan keuntungan.¹⁰

c. Aset Desa

Menurut Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 (pasal 1), aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa), atau perolehan hak lainnya yang sah. Adapun jenis-jenis aset desa dapat berupa aset desa yang bersifat strategis dan aset desa lainnya milik desa, sebagaimana dijelaskan dalam Permendagri No. 1 Tahun 2016 yaitu:

- 1) Aset Desa bersifat Strategis meliputi
 - a) Tanah kas desa,
 - b) Tanah ulayat/pecatu,
 - c) Pasar desa,
 - d) Pasar hewan,
 - e) Tambatan perahu,
 - f) Bangunan desa,
 - g) Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa,

¹⁰ Pengertian, Klasifikasi, Jenis, dan Contoh Aset, [Invesnesia.com](https://www.invesnesia.com), diakses 20 September 2022, pukul 11.09 WIB

- h) Pelelangan hasil pertanian,
 - i) Hutan milik desa,
 - j) Mata air milik desa,
 - k) Pemandian umum, dan Lain-lain kekayaan asli desa.
- 2) Aset Lainnya Milik Desa antara lain:
- a) kekayaan asli desa,
 - b) Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa,
 - c) Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau sejenis,
 - d) Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan,
 - e) Hasil kerj sama desa, dan
 - f) Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.
- d. Aset Pribadi Untuk Umat

Aset pribadi untuk umat adalah aset individu masyarakat yang digunakan oleh warga masyarakat banyak yang status tanahnya belum di hibahkan atau diwakafkan. Ada beberapa pengertian prihal aset pribadi untuk umat sebagai berikut.

- 1) Hak milik pribadi adalah kepemilikan terhadap sesuatu yang manfaatnya hanya dinikmati oleh pemiliknya, seseorang atau beberapa orang tertentu.
- 2) Kepentingan umum adalah kepentingan yang manfaatnya dinikmati oleh masyarakat umum tanpa ada diskriminasi.
- 3) Ketentuan hukum.
- 4) Hak milik pribadi wajib dilindungi oleh Negara/ Pemerintah dan dijamin hak-haknya secara penuh. Tidak seorang pun termasuk pemerintah boleh mengurangi, mempersempit atau membatasinya. Pemiliknya berkuasa atas hak miliknya dan berhak mempergunakan atau memanfaatkannya dalam batas-batas yang dibenarkan oleh Syara' atau hukum Islam.
- 5) Bila terjadi benturan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum maka yang didahulukan adalah kepentingan umum. Pemerintah dapat mencabut hak milik pribadi untuk kepentingan umum dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Ditempuh lewat musyawarah antara pemerintah dan pemilik hak tanpa adanya pemaksaan.

- b) Harus diberi ganti rugi yang layak (tsamanul mitsli).
 - c) Penanggung jawab kepentingan umum adalah pemerintah.
 - d) Penetapan kepentingan umum oleh DPR atau DPRD dengan memperhatikan fatwa dan pendapat MUI.
 - e) Kepentingan umum tidak boleh dialihfungsikan untuk kepentingan lain terutama yang bersifat komersial.¹¹
- e. Aset Umat Untuk Pribadi

Setiap harta yang tidak masuk dalam kepemilikan individu (perorangan) adalah dimana harta tersebut digunakan untuk kemaslahatan dan kemanfaatan umum. Aset milik bersama adalah aset yang memiliki fungsi untuk pemenuhan kebutuhan hidup pemiliknya, namun pada saat yang sama di dalamnya terdapat hak masyarakat.¹²

1. Tukar Menukar

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

Pertukaran Adalah Perbuatan saling bertukar atau menukar

¹¹ Windy Agustin, "Pencabutan Hak Milik Pribadi Untuk Kepentingan Umum Menurut Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 8/Munas Vii/Mui/12/2005 (Studi Kasus Pembuatan Jalan Baru Di Desa Sei Muka Kecamatan Talawi Kabupaten Batubara)" *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum, Medan, 2017, h. 28

¹² [Kepemilikan Umum dalam Islam, Kompasiana.com](https://www.kompasiana.com), diakses 20 September 2022, pukul 11.50 WIB

yang satu dengan yang lain. Secara istilah tukar-menukar adalah suatu kontrak di mana dua pihak berjanji untuk menukarkan suatu barang yang akan ditukar dengan barang yang lain. Negara Indonesia Negara yang kaya terhadap berbagai Sumber daya alam yang terkandung dalam tanah. Oleh karena itu, aturan pertukaran tanah telah diberlakukan di Indonesia yaitu antara lain:

a) Undang-undang Pokok Agraria

b) PERMENDAGRI Nomor 4 Tahun 2007 pasal 1 menyatakan bahwa “tanah desa yang berupa tanah bengkok, makam dan titik-titik air adalah milik desa”. Karena itu, tanah bengkok itu milik desa. Tanah desa merupakan milik desa dan milik desa. Lahan bengkok merupakan salah satu kawasan pemukiman desa. Sebelum undang-undang desa disahkan pada tahun 2014, tanah yang berkurang menjadi hak perangkat desa, yang berhasil mengganti gaji mereka. Berdasarkan PP No 72 tahun 2005 tentang desa. tanah bengkok merupakan bagian dari tanah desa yang disediakan untuk gaji aparat desa yaitu kepala desa dan perlengkapan lainnya.

Kebutuhan - kebutuhan mereka. Dengan kehidupan keluarga, yaitu dengan mengolah hasil pertanian lokal. Ketika para pihak berhenti berfungsi sebagai otoritas desa, tanah yang berliku menjadi tanah desa lagi.

f. Aset dan Pertukarannya Dalam Konsep Hukum Islam

Tukar menukar atau Istibdal ini konsep dari teori akad Akad secara syar'i yaitu, Hubungan Persetujuan dan Penerimaan melalui cara yang diizinkan oleh pengaruh langsung Hukum Syariah. Artinya akad masuk dalam hubungan yang bernilai menurut Syara. Dari sudut pandang syara, hasil suatu kesepakatan antara satu dan yang lainnya, kesepakatan itu disebut ijab dan Kabul. Jika persetujuan ijab kabul telah diberikan, maka diterima dan jika semua persyaratan terpenuhi, ada ikatan antara keduanya berdasarkan hukum syara, dan barang atau tanah yang di akad kan dari kondisi lalu ke kondisi baru. Pembatasan yang mengikat harus masih dalam bentuk yang diizinkan hukum Syariah.¹³

¹³ Ade Wahyuni, "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Praktik Tukar Guling Tanah (Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan)" Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Bandar Lampung, 2020, h. 40

Oleh karena itu, definisi akad yaitu merupakan suatu ikatan antara pihak yang terlibat untuk melakukan suatu kontrak yang mengikat atau kegiatan yang mengikat kepada kedua pihak untuk jangka waktu yang telah ditentukan dalam akad. Dasar hukum akad adalah QS Al Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتَنَّى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ
اللَّهَ يَخْتَصِمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*¹⁴

Barang umum adalah aset-aset yang dapat di akses oleh semua orang secara bebas. Dalam islam aset-aset yang termasuk dalam kategori milik umum yaitu aset-aset yang di miliki komunitas secara bersama-sama dan tidak boleh di kuasai oleh hanya seseorang. Karena milik umum, maka setiap individu dapat mememanfaatkannya namun dilarang memilikinya. Fasilitas dan sarana umum tergolong kedalam

¹⁴ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al –Qur’an Kementerian Agama RI, *Al-Qu’ran dan Terjemahnya* (Jawa Barat: CV Penerbit Diponegoro:2010).

jenis kepemilikan umum. Jenis harta ini di jelaskan dalam Hadits Nabi yang berkaitan dengan sarana umum

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ سَعِيدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ خِرَاشٍ بْنُ حَوْشَبٍ الشَّيْبَانِيُّ عَنِ الْعَوَّامِ بْنِ حَوْشَبٍ عَنْ مُجَاهِدٍ عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمُسْلِمُونَ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ فِي الْمَاءِ وَالْكَأَلِ وَالنَّارِ وَثَمَنُهُ حَرَامٌ قَالَ أَبُو سَعِيدٍ يَعْنِي الْمَاءَ الْجَارِيَّ

“Telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Sa'id berkata, telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Khirasy bin Hausyab Asy Syaibani dari Al Awwam bin Hausyab dari Mujahid dari Ibnu ia berkata, ia berkata, Rosulullah SAW bersabda: kaum muslimin berserikat dalam tiga hal; air, rumput (pohon), api (bahan bakar), dan harganya adalah haram. Abu sa'id berkata , yang di maksud adalah air yang mengalir.”(HR.Ibn Majah: 2463).¹⁵

Secara garis besar hadis ini mengandung perintah untuk memberikan kebebasan kepada setiap muslim menggunakan barang milik umum sebagai milik bersama, dan tidak boleh seorangpun memonopoli kepemilikan. Sebagai milik bersama, maka tidak ada hak individu menguasainya untuk kepentingan pribadi, dan jika ada orang lain membutuhkannya maka tidak boleh mencegahnya. Dengan demikian setiap individu harus memahami bahwa di samping

¹⁵ Hadits Majah No. 2463 | Kaum muslimin berserikat dalam tiga hal, <https://risalahmuslim.id>, diakses 20 September 2022, pukul 12.05 WIB

dirinya memiliki hak untuk memanfaatkan barang umum, didalamnya juga terdapat hak orang lain.

Tukar mernukar dalam islam juga dikenal dengan nama *mu''awadhat* bertukar Tukar berarti atau *mubadalah* berarti berganti, adalah memperoleh sesuatu dengan cara memberi sesuatu yang lain atau mengganti sesuatu dengan sesuatu yang lain (*wadha''a al-syai''fi muqabalatil akhar liya''taadhu hadza bima ladai dzaka*). Secara istilah *al mu''awadhat* berarti segala kegiatan tukar menukar harta atau asset baik berupa harta fisik maupun harta tidak berwujud. Dasar hukum al muawwadhat yaitu QS. An-Nisa ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*¹⁶

¹⁶ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al –Qur’an Kementerian Agama RI, *Al-Qu’ran dan Terjemahnya* (Jawa Barat: CV Penerbit Diponegoro:2010).

Tukar guling menurut istilah fuqaha meskipun tidak secara langsung terdefiniskan secara eksplisit, namun secara implisit tetap di sebutkan, namun dengan istilah *istibdal*.¹⁷ Pengertian *istibdal* sebagai tukar guling didefinisikan secara berbeda diantaranya:

1. Menurut Imam Syarqawi dari Syafiiyah (Madzhab Syafii) sebagaimana yang dikutip oleh Rachmat Syafe'I, kata *istibdal* (tukar guling) dalam masalah wakaf adalah mengganti barang wakaf yang dinisbatkan dengan kerusakan, yang kemudian diganti dengan yang lebih baik.¹⁸
2. Menurut salah satu penerus Madzhab Hanafi yakni Ibnu Abidin, sebagaimana yang dikutip oleh Ahmad Kato kata *istibdal* berarti mengganti suatu benda satu dengan yang lain. Ibnu Abidin memberikan banyak kelonggaran dalam tukar guling tanah, dengan mensyaratkan harus ada tanah pengganti baru atau tanah yang lama diganti dengan yang lain.¹⁹

¹⁷ Ahmad Rofiq, *Fiqh Kontekstual*, (Semarang: Pustaka Pelajar, 2004)

¹⁸ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2001)

¹⁹ Ahmad Kato, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013)

3. Menurut Imam Malik sebagaimana yang dikutip oleh Ahmad Rafiq memperbolehkan adanya tukar guling tanah dalam keadaan darurat, namun juga di dasarkan atas asas dari tanah tersebut, yakni adanya manfaat pada masa yang akan datang.
4. Menurut Imam Hambali sebagaimana yang dikutip oleh Ahmad Rafiq
5. kata *istibdal* (tukar guling) landasan kebijakannya adalah kemaslahatan dan manfaat yang abadi yang menyertai praktik *istibdal*. Kata abadi yang dijelaskan di sini bukan lah mengenai bentuk barang (tanahnya) saja tetapi juga dari segi manfaatnya yang terus berkelanjutan.²⁰

Dari definisi-definisi yang telah dipaparkan oleh para ulama diatas, kiranya dapat di pahami bahwa yang dimaksud dengan tukar guling tanah adalah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang di kuasanya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah untuk mencari kemashalatan dan kebaikan bersama dari kedua belah pihak.

²⁰ Ahmad Rafiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 1997), h.63.

H. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Dilihat dari jenisnya, peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif. jenis penelitian ini yang tidak dilakukan dalam bentuk perhitungan.²¹ Proses penelitian menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang yang dapat diamati.²² Data kualitatif dikumpulakn dalam bentuk catatan, observasi, wawancara, atau bahan tertulis dan data tersebut tidak berbentuk angka.²³ Penelitian ini termasuk peneletian lapangan (*field research*) yaitu untuk mengetahui yang terjadi pada sistem pertukaran tanah bengkok yang memperoleh datanya dengan penelitian di lapangan yaitu dari kasus warga yang menukar tanah pribadi nya dengan tanah bengkok di Desa Margasana.

2. Pendekatan penelitian

Penelitian ini termasuk pendekatan deskriptif yaitu peneliti berusaha menggambarkan fenomena yang terjadi secara nyata, realistik, aktual.²⁴ Deskriptif yang dimaksud adalah menggambarkan konsep pertukaran tanah bengkok.

²¹ Eko Sugiarto, *Penelitian Kualitatif Skripsi dan Tesis*, (Yogyakarta: Suaka Media, 2015), h. 8.

²² Muh. Fitrah dan Luthiyah, *Metodelogi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*, (Sukabumi: CV Jejak, 2017), h. 44.

²³ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 178.

²⁴ Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kuantitatif*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018), h. 1.

3. Sumber data

a. Data primer

Data primer merupakan data yang didapat langsung kepada narasumber di lokasi penelitian yang didapat dari hasil mewawancarainya. Dalam hal ini, peneliti mengambil data primer lewat wawancara terhadap informan yaitu warga dan kepala desa di Desa Margasana.

b. Data sekunder

Data Sekunder merupakan data dari pihak lain yang didapat dari subyek penelitiannya secara tidak langsung. Data sekunder umumnya berbentuk data dokumentasi atau laporan yang sudah ada. Peneliti memperoleh data dari buku, skripsi terdahulu, jurnal, dan data teori hukum Islam pada khususnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi merupakan cara untuk mengumpulkan data dengan melihat langsung ke suatu tempat penelitian tentang topik yang sedang diteliti.²⁵ Dengan cara observasi, akan didapatkan data-data yang empiris.

²⁵ Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian*, ..., h.45.

b. Wawancara

Wawancara merupakan dialog yang dilakukan oleh seorang pewawancara untuk menerima informasi secara lisan.²⁶ metode yang dilakukan melalui tanya jawab kepada seorang informan atau sumber untuk memperoleh data yang valid. Data yang valid akan menghasilkan hasil yang objektif. Wawancara dilakukan untuk mencari melengkapi data serta memperoleh sumber data yang akurat dan sesuai. Dalam penelitian ini, penulis mewawancarai warga dan kepala desa di Desa Mrgasana.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang dihasilkan dengan cara menyelidiki data, dokumen, atau catatan tertulis yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.²⁷

5. Metode analisis data

Penelitian dideskripsikan secara analisis dan deskriptif, dengan memberikan gambaran permasalahan yang

²⁶ Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian*, ..., h.45.

²⁷ Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian*, ..., h.45.

melatarbelakangi penelitian dan data yang diperoleh dianalisis menggunakan kerangka teoritik yang digunakan. Analisis akan ditarik kesimpulan dari yang umum (hukum Islam) ke yang khusus (data penelitian). Sehingga akan memberikan penjelasan apa akibat hukum dari pelaksanaan pertukaran tanah bengkok dengan tanah pribadi warga ditinjau dari hukum Islam.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan pemahaman dan gambaran yang sistematis dalam penulisan skripsi ini, maka penulis mengemukakan sistematika penulisan yang terdiri dari:

BAB I, pendahuluan yang meliputi: Latar Belakang, perumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat/signifikansi penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II, Kondisi Objektif yang meliputi: Kronologi Pertukaran Tanah Bengkok PADes Margasana, latar belakang Pertukaran Tanah Bengkok PADes Margasana, tujuan dan manfaat Pertukaran Tanah Bengkok PADes Margasana.

BAB III, Kajian Teoritis tentang pengertian, dasar hukum, manfaat dan tujuan (Akad, Al Muawwadhot dan tanah bengkok)

BAB IV, Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pertukaran Tanah Bengkok (PADES) (Studi Kasus Desa Margasana Kecamatan Kramatwatu Kabupaten Serang). Bab ini meliputi: Penyebab, Tata Cara Pelaksanaan dan Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pertukaran Tanah Bengkok.

BAB V, Penutup : merupakan bab terakhir yang berisi tentang kesimpulan yang diperoleh dari penelitian dan saran yang dilakukan oleh penulis.