

**HUKUM TUKAR GULING TANAH STUDI KOMPARASI**

**HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGRI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR**

**SERJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM / ILMU HUKUM**

**OLEH**

**ARGI SETIA JULIANTO**

**17103060052**

**PEMBIMBING:**

**SURUR ROIQOH. SHI., M.H.**

**NIP: 19861113 2019032012**

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**PROGRAM STUDI PERBANDINGAN MAZHAB**

**FAKULTAS SYARIÁH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGRI SUNAN KALIJAGA**

**YOGYAKARTA**

**2024**

## HALAMAN PENGESAHAN



### KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-911/Un.02/DS/PP.00.9/08/2024

Tugas Akhir dengan judul : HUKUM TUKAR GULING TANAH STUDI KOMPARASI HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ARGI SETYA JULIANTO  
Nomor Induk Mahasiswa : 17103060052  
Telah diujikan pada : Selasa, 13 Agustus 2024  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



## **SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI**

Hal: Skripsi Saudara Argi Setia Julianto

Kepada Yth.,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Argi Setia Julianto

NIM : 17103060052

Judul : "Hukum Tukar Guling Taanah Studi Komparasi Hukum Islam dan Hukum Positif"

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Perbandingan Mazhab Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

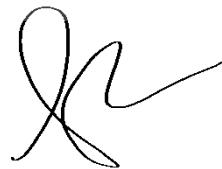
Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Yogyakarta, 13 Agustus 2024

8 Safar 1446 H

Pembimbing,



Surur Roiqoh S.H.I., M.H  
NIP: 19861113 2019032012

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Argi Setia Julianto

Nim : 17103060052

Jurusan : Perbandingan Mazhab

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "Hukum Tukar Guling Tanah Studi Komparasi Hukum Islam Dan Hukum Positif adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.



Argi Setia Julianto  
NIM: 17103060052

## ABSTRAK

Tukar guling tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah sebagai berikut, KUH. Per sebagaimana di atur dalam Pasal 1541 kata tukar guling mempunyai arti suatu pesetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya atas suatu barang. Sedangkan tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Keadilan dalam Tukar guling dan manfaat penggantinya sampai saat ini masih menjadi polemik apakah barang yang di tukar sesuai sehingga jika sesuai dan sama maka keadilan bisa di terapkan sebaliknya jika tidak hal ini akan mendatangkan permasalahan maka instrument muncul tidak ada keadilan. Konsep tukar guling adalah salah satu cara transaksi. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, tukar guling artinya menukar barang dengan tanpa menambah uang. Maraknya kasus tukar guling tanah di Indonesia tidak lain adalah untuk kemanfaatan. Dalam Hukum Islam maupun Hukum Positif tidak menghendaki adanya tukar guling tanah yang keluar dari hukum-hukum atau undang-undang dan juga hukum islam. Berangkat dari latar belakang tersebut sehingga penulis tertarik untuk meneliti mengenai bagaimana tukar guling tanah menurut hukum islam dan hukum positif tersebut dan menungkannya dalam sebuah penelitian hukum yang berjudul “Hukum Tukarr Guling Tanah Studi Komparasi Hukum Islam dan Hukum Positif”. Tujuan penelitian ini guna mengetahui bagaimana Hukum seta Pegaturan Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif mengenai tukar guling tanah.

Jenis peneliti yang di gunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan jenis penelitian kepustakaan (Library Research), yang merupakan serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data atau bahan yang bersumber dari buku, jurnal ilmiah, ataupun website internet yang mempunyai relevansi dengan judul. Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yaitu penguraian secara teratur seluruh konsep yang ada relevensinya dengan penelitian yang dibahas. Selanjutnya, data yang telah terkumpul disusun dan dianalisis. Sehingga nantinya akan menganalisis tentang hukum tukar guling tanah menurut hukum islam dan hukum positif menggunakan *teori Good Governance*.

Hasil penelitian skripsi ini menunjukan adanya dua kesimpulan pertama Dalam Hukum Islam dan Hukum Positif, Imam Malik memperbolehkan adanya tukar guling tanah dalam keadaan darurat, namun juga didasarkan atas asas dari tanah tersebut, yakni adanya manfaat pada masa yang akan dating. Kedua menurut hukum positif di perbolehkah melakukan tukar guling tanah dengan catatan mengacu pada prinsip-prinsip *Good Governance* yang meliputi Akuntabilitas, *Rule of law*, Transparasi.

**Kata kunci:** Tukar Guling, Komparasi Hukum Islam, Hukum Positif.

## ABSTRACT

The exchange of land according to the laws and regulations in force in Indonesia is as follows, KUH. Per as regulated in Article 1541, the word exchange of land has the meaning of an agreement, whereby both parties bind themselves to give each other goods in reciprocity, as exchange for an item. Meanwhile, land is a gift from God Almighty to the people, nation and State of Indonesia, which must be cultivated, exploited and utilized for the greatest prosperity of the people. if it is appropriate and the same then justice can be applied otherwise if not this will cause, problems then the instrument will appear without justice. The concept of swapping is one way of transaction. In the big Indonesian dictionary, swapping means exchanging goods without adding money. The rise in cases of land swapping in Indonesia is for nothing other than expediency. In Islamic Law and Positive Law, there is no need for land swaps that are outside of laws or statutes and also Islamic law. Departing from this background, the author is interested in researching how land swaps are carried out according to Islamic law and positive law and pondered this in a legal research entitled "Land Exchange Law Comparative Study of Islamic Law and Positive Law". The aim of this research is to find out what the laws and regulations are according to Islamic law and positive law regarding land swaps.

The type of researcher used in this research is library research, which is a series of activities related to data collection methods or materials sourced from books, scientific journals, or internet websites that have relevance to the title. The nature of this research is descriptive-analytic, namely an orderly breakdown of all concepts that are relevant to the research being discussed. Next, the data that has been collected is compiled and analyzed. So that later we will analyze the law of land exchange according to Islamic law and positive law using the theory of Good Governance.

The results of this thesis research show that there are two conclusions. Firstly, in Islamic Law and Positive Law, Imam Malik allows land swaps in emergency situations, but it is also based on the principle of the land, namely the existence of benefits in the future. Secondly, according to positive law, it is permissible to exchange land provided that it refers to the principles of Good Governance which include Accountability, Rule of law, Transparency.

Keywords: *Swapping, Comparative Islamic Law, Positive Law.*

## MOTTO

“NIKMATI PROSES KARENA MENGELOH TIDAK AKAN MENEMUKAN SOLUSI”

Orang yang ditakdirkan baik oleh Allah SWT akan diberikan pengetahuan agama oleh Allah, karena seorang hamba tanpa pengetahuan agama tidak tahu bagaimana cara beribadah pada-Nya padahal, ibadah adalah tujuan dibalik penciptaanya.

“sesungguhnya kepahaman seseorang sebanding dengan kekuatan niatnya”



## SISTEM TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini meng- gunakan transliterasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Şa'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	Ḩ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	ze (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	koma terbalik di atas

غ	<i>Gain</i>	G	Ge
ف	<i>Fa'</i>	F	Ef
ق	<i>Qaf</i>	Q	Ki
ك	<i>Kaf</i>	K	Ka
ل	<i>Lam</i>	L	'el
م	<i>Mim</i>	M	'em
ن	<i>Nun</i>	N	'en
و	<i>Waw</i>	W	W
ه	<i>Ha'</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	,	Apostrof
ي	<i>Ya'</i>	Y	Ye

### B. Konsonan Rangkap karena Syaddah

مُتَعَدِّدَةٌ	Ditulis	<i>muta 'addidah</i>
عَدَّةٌ	Ditulis	<i>'iddah</i>

### C. Ta'Marbūtah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h

حِكْمَةٌ	Ditulis	<i>hikmah</i>
عِلْمٌ	Ditulis	<i>'illah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	<i>karāmah al-Auliyā'</i>
--------------------------	---------	---------------------------

3. Bila *ta' marbūtah* hidup atau dengan harakat fathah kasrah dan ḍammah ditulis t atau h.

رَكَأَةُ الْفِطْرِ	Ditulis	<i>Zakāh al-Fitri</i>
--------------------	---------	-----------------------

### D. Vokal Pendek

1.	فَعْلَ	Fathah	Ditulis	A fa'ala
----	--------	--------	---------	-------------

2.	ذُكْرٌ	Kasrah	Ditulis	I Żukira
3.	يَدْهَبُ	Dammah	Ditulis	U yažhabu

#### E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif إِسْتِحْسَانٌ	Ditulis Ditulis	Ā <i>Istihsān</i>
2	Fathah + ya' mati أَنْثَى	Ditulis Ditulis	Ā <i>Unsā</i>
3	Kasrah + yā' mati الْعَوَانِي	Ditulis Ditulis	Ī <i>al-‘Ālwānī</i>
4	Dammah + wāwu mati عُلُومٌ	Ditulis Ditulis	Û <i>‘Ulîm</i>

#### F. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati غَيْرُهُمْ	ditulis ditulis	ai <i>Gairihim</i>
2.	Fathah + wawu mati قُولٌ	ditulis ditulis	au <i>Qaul</i>

#### G. Vokal Pendek yang ber Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعْدَتْ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لِإِنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

#### H. Kata Sandang Alif +Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

الْقُرْآن	ditulis	<i>Al-Qur'ān</i>
الْقِيَاس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya.

الرِّسَالَة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النِّسَاء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

#### I. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

## J. Huruf Kapital

Meskipun dalam tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya, huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Nama diri yang didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah huruf awal nama diri bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

شهر رمضان الذي أنزل فيه القرآن Syahru Ramaḍān al-laži unzila fih al-Qur'ān

## K. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

- Kosa kata Arab yang lazim dalam bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya hadis, lafaz, salat, zakat dan sebagainya.
- Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah diLatinkan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
- Nama pengarang yang menggunakan Arab, tetapi berasal dari negara yang menggunakan huruf Latin, misalnya Qurasid Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.
- Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Mizan, Hidayah, Taufiq, Al-Ma'rif dan sebagainya.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِنَّ الْحَمْدَ لِلَّهِ نَحْمَدُهُ وَنَسْتَعِينُهُ وَنَسْتَغْفِرُهُ، وَنَعُوذُ بِاللَّهِ مِنْ شَرِّورِ أَنفُسِنَا وَمِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا، مِنْ يَهْدِهِ اللَّهُ فَلَا مُضْلِلٌ لَّهُ وَمَنْ يَضْلِلُهُ فَلَا هَادِيٌ لَّهُ، أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ، وَأَشْهَدُ أَنْ  
مُحَمَّداً عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ وَعَلَى الْأَهْلِ وَصَحْبِهِ اجْمَعِينَ

Puji dan syukur senantiasa penulis haturkan ke hadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya, sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penyusunan penelitian tugas akhir atau skripsi. Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada nabi agung Muhammad Saw, serta kepada keluarga, dan sahabat-sahabatnya, yang telah memberikan cahaya terang pada umatnya. Penulis menyadari, bahwa tanpa karunia Allah SWT, penulis tidak akan dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “HUKUM TUKAR GULING TANAH STUDI KOMPARASI HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF” ini. Selanjutnya, penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan arahan, petunjuk, semangat, serta bimbingan kepada penulis:

1. Prof. Noorhaidi, S.Ag., M.A., Phil., P.h.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta serta para Wakil Dekan I, II dan III.
3. Dr. Malik Ibrahim M. selaku Ketua Program Studi Perbandingan Madzhab Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Yogyakarta yang telah memberikan banyak arahan dan ilmunya selama menjalani studi maupun saat penyusunan skripsi.

4. Nurdin Baroroh, S.H.I. selaku Sekertaris Program Studi Perbandingan Madzhab Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Surur Roiqoh, S.HI., M.H. selaku Ibu Dosen Program Studi Perbandingan Madzhab Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah dengan bersabar hati meluangkan waktu untuk sekadar memberikan motivasi, bimbingan, dan arahan kepada penulis, sejak semester awal hingga titik penyelesaian skripsi ini.
6. Penguji 1 Shohibul adhkar, M.H. yang telah meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran, bimbingan, dan arahan kepada penulis.
7. Penguji 2 Mu'tashim Billah, S.H.I., M.H. yang telah meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran, bimbingan, dan arahan kepada penulis.
8. Segenap Dosen Jurusan Perbandingan Madzhab dan Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Semoga atas kedermawanan menyampaikan ilmunya pada kami, mendapatkan ganjaran yang berlebih dari Allah SWT, dan semoga ilmu yang sudah kami terima dapat bermanfaat bagi diri pribadi, agama, masyarakat, dan Negara.
9. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum, dan secara khusus Staf Tata Usaha Prodi Perbandingan Mazhab Bapak Badrodin, atas kebaikan serta keramahan pelayanan yang diberikan pada penulis selama menempuh pendidikan di Prodi Perbandingan Mazhab Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

10. Pertama kepada keluarga saya, terkhusus kedua orang tua, Ibu Munawaroh dan Bapak Saaludin yang tiada hentinya memanjatkan doa, yang telah menuntun sedari pangkuan hingga menapaki bumi, yang telah menuntun sedari buta huruf hingga purwa wicara, yang telah menuntun kepada Agama Islam dengan benar, yang telah menanamkan segenap jiwa budi luhur, yang telah memberikan motivasi dan ketabahan kepada penulis sejak awal bangku perkuliahan hingga peurna skripsi ini.
11. Kepada adik-adik saya yang telah memebrikan motivasi agar kakaknya selesai dalam meraih gelar tertinggi dalam lingkup keluarga.
12. Kepada Eka Laily Lestari, S.Pd. yang telah sabar menghadapi saya, yang telah menemani saya dalam kondisi apapun dan juga selalu memberi semangat bahkan kasih saying yang begitu besar kepada saya.
13. Kepada guru-guru saya, sejak duduk di bangku sekolah TK, SDN, MTs, MA, yang telah mendermakan seluruh keilmuannya dengan berlandaskan ketlatenan, keikhlasan, kasih sayang dan kesabarannya.
14. Kepada segenap teman seperjuangan, yang memberikan suntikan semangat, memberikan saran dan kritikan, doa-doa dan motivasinya, juga atas kesediaannya menjadi teman yang baik selama di daerah perantauan Jogja ini.
15. Kepada teman-teman KKN angkatan 105 kelompok 110, serta masyarakat Desa Poncol yang telah mengajarkan arti, etika, tatakrama kehidupan bermasyarakat, juga atas pengalaman-pengalaman berorganisasi yang penulis dapatkan.
16. Kepada teman-teman MA khusunya yang sekrng melanjutkan jenjang pendidikan dijogja, yang mengajari penulis tentang cara hidup bersama, dan atas

hiburan-hiburan sederhana namun penuh maknanya. Sehingga menjadikan Rekan-rekan sebagai tempat bernaung yang nyaman selama berada di Jogja.

17. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah berpartisipasi baik dalam hal doa maupun semangat sejak awal perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini.
  18. Terakhir sebagai penutup sungguh ucapan terimakasih kepada keluarga, saudara, kerab, gendakan, demenan, yang telah me-roasting, menghujat, meremehkan, merendahkan baik secara ucapan yang tidak pantas sebagai motivasi diri sendiri agar hidup tetap dijalani dengan penuh semangat bahagia tanpa adanya putus asa, yang tidak bisa di jelaskan sebagaimana mestinya selama masa perkuliahan kurang lebih enam tahun lamanya.
- Penulis menyadari masih terdapat kesalahan dan kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun masih terbuka terkait skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun pembaca.

Yogyakarta, Juli 2024 M

Dzulhijah

Yang Menyatakan

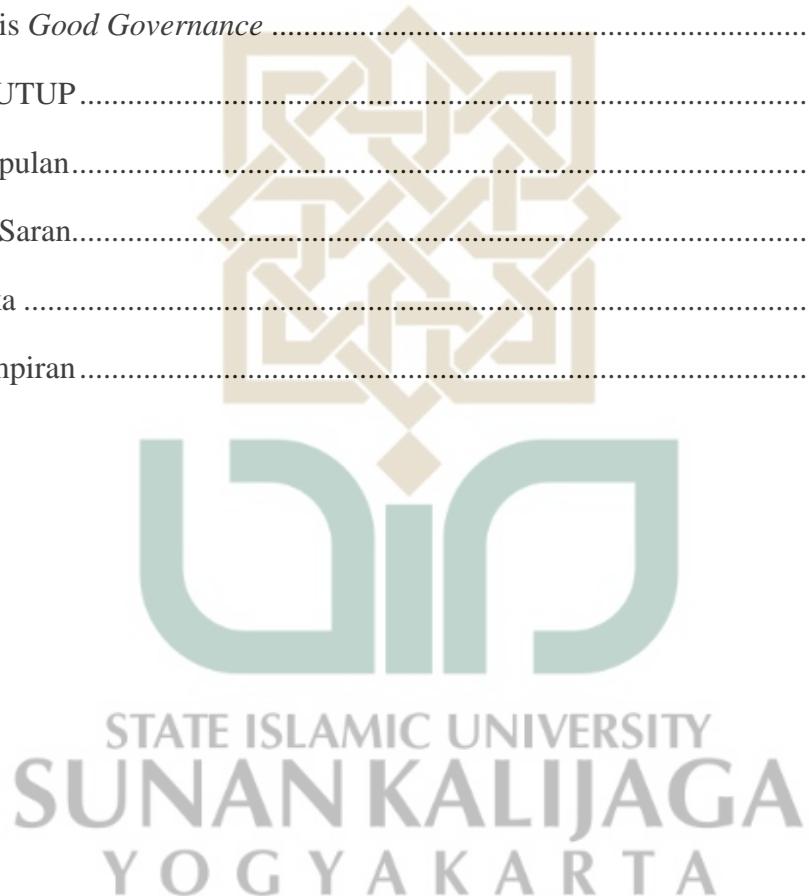


Argi Setia Julianto  
NIM: 17103060052

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
MOTTO.....	vii
SISTEM TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....	viii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI .....	xvi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	13
C. Tujuan dan Kegunaan.....	13
D. Telaah Pustaka.....	14
E. Kerangka Teori.....	15
F. Metode Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN GOOD GOVERNANCE TERHADAP TUKAR GULING TANAH .....	22
A. Tinjauan <i>Good Governance</i> .....	22
1. Pengertian dan sejarah <i>Good Governance</i> .....	22
2. Prinsip-prinsip <i>Good Governance</i> .....	27
BAB III TUKAR GULING TANAH HUKUM ISLAM HUKUM POSITIF .....	31
A. Tukar Guling .....	31

B. Tanah .....	40
C. Perbedaan Secara Pemikiran Hukum Positif dan Hukum Islam .....	42
D. Persamaan Hukum Positif dan Hukum Islam.....	47
E. Tukar Guling Tanah Menurut Hukum Islam.....	48
F. Tukar Guling Tanah Menurut Hukum Positif .....	57
<b>BAB IV ANALISIS GOOD GOVERNANCE TERHADAP PROSES TUKAR GULING TANAH .....</b>	<b>67</b>
A. Analisis <i>Good Governance</i> .....	67
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran-Saran.....	79
Daftar Pustaka .....	80
Lampiran-lampiran .....	83



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negeri Indonesia ialah salah satu negara agraria, dimana tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat berarti untuk kehidupan manusia sebab tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis juga memiliki nilai filosofis. Tetapi seiring dengan berjalannya waktu yang diiringi dengan berkembangnya suatu masyarakat dimana tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal tetapi digunakan pula bagaikan fasilitas dalam melakukan aktivitas usaha sehingga tidak tidak sering menimbulkan sengketa pertanahan ataupun konflik pertanahan.<sup>1</sup>.

Tanah merupakan kebutuhan hal yang sangat vital dalam kehidupan manusia menjadi bagian yang tidak dapat terpisahkan untuk keberlangsungan hidup manusia dari waktu ke waktu, jaminan landasan Institusional kebijaksanaan pembangunan bidang pertanahan pada intinya bersumber pada ketentuan Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi “Bumi dan air serta kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bahwa jelas menurut ketentuan Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 (3) Negara memberikan jaminan hak atas tanah terhadap warga negara yang dalam hal ini perdistribusian diaturnya oleh negara karena mengingat urgent dan fundamental kepemilikan atas tanah

---

<sup>1</sup> R. Bintarto, *Beberapa Aspek Geografi*, Ghilia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm. 134

maka negara menerbitkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 yang merupakan peletak dasar untuk membuat aturan-aturan lain di bidang pertanahan.

Tanah berfungsi sebagai tempat dimana warga masyarakat bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya. Selain itu, tanah merupakan harta yang bersifat permanen, karena dicanangkan bagi kehidupan yang akan datang dan tidak dapat diperbaharui. Oleh sebab itu orang selalu ingin untuk memperoleh dan menguasai tanah. Namun pada sisi lain masih ada orang yang tidak memanfaatkan tanah secara maksimal karena sering juga terlihat tanah ini itu ditelantarkan, padahal aturan perundang-undangan melarang tanah untuk ditelantarkan.<sup>2</sup>

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, yang harus diusahakan, dimanfaatkan, dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat. Saat ini tanah yang telah dikuasai dan atau dimiliki baik yang sudah ada hak atas tanahnya maupun yang baru berdasar perolehan tanah di beberapa tempat masih banyak dalam keadaan terlantar, sehingga cita-cita luhur untuk meningkatkan kemakmuran rakyat tidak optimal. Oleh karena itu, perlu dilakukan penataan kembali untuk mewujudkan tanah sebagai sumber kesejahteraan rakyat, untuk mewujudkan kehidupan yang lebih berkeadilan, menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan kebangsaan Indonesia, serta memperkuat harmoni sosial. Selain itu, optimalisasi pengusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk

---

<sup>2</sup> Muchsin, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 10.

meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.<sup>3</sup>

Pemanfaatan tanah oleh manusia memerlukan regulasi yang mengikat. Maka lahirlah Undang-undang No 5 Tahun 1960 yang sering dikenal dengan Undangundang Pokok Agraria. Pada pokoknya tujuan Undang-undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut:

1. Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.
2. Meletakan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
3. Meletakan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
4. Meletakan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>4</sup>

Dalam Undang-undang Pokok Agraria, tanah juga harus mempunyai fungsi sosial, sebagaimana tertuang dalam pasal 6 UUPA “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada

---

<sup>3</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*.

<sup>4</sup> *Undang-undang Agraria dan Pendaftaran Tanah*, “Undang-undang Nomor 5 tahun 1960” (Surabaya: Rona Publishing, tt), hlm. 62-63.

seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.<sup>5</sup>

Adanya kepastian hukum menjadi harapan bagi para pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang para aparatur penegak hukum yang tergantung dengan arogansinya menegakkan hukum semaunya. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan tau hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum, orang tidak tau apa yang harus diperbuat, bahkan tidak tau apakah perbuatannya benar atau salah dilarang oleh hukum atau tidak. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaann yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain, kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya, objeknya, serta ancaman hukumnya. Namun, kepastian hukum sebaiknya juga tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sebagai sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

Secara fundamental asas fungsi sosial hak atas tanah bertujuan menjamin kemanfaatan tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sebagai Negara hukum yang berkonsepsi negara kesejahteraan berdasarkan Pancasila, maka pemanfaatan

---

<sup>5</sup> Triana Rejekiningsih, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia),” *Yustisia*, Vol. 5, Nomor. 2 (Mei - Agustus 2016), hlm. 303.

tanah harus menjamin rasa keadilan bagi seluruh rakyat. Penerapan asas fungsi sosial hak atas tanah menjadi strategi bagi terwujudnya negara hukum yang menjamin pemanfaatan tanah yang berkeadilan. Untuk itu sangat penting melakukan pengkajian tentang hakekat asas fungsi sosial baik dalam tinjauan teori, yuridis, dan penerapannya di Indonesia, sebagai upaya strategis untuk memenuhi hak-hak atas tanah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>6</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui, maka pengaturan penguasaan tanah sangat penting. Asas-asas yang mendasari hubungan dan penggunaan tanah di Indonesia dituangkan dalam hukum pertanahan di Indonesia dalam UUPA. Masing-masing asas tersebut adalah asas Ketuhanan yang Maha Esa, asas persatuan Indonesia, asas demokrasi dan kerakyatan, asas musyawarah, asas kemanusiaan yang adil dan beradab, asas keadilan sosial, asas komunalistik dan religius, asas pemisahan horizontal, asas spesialitas dan asas publisitas.

Hak-hak atas tanah yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, adalah: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak tersebut dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang akan ditetapkan sementara, dimaksudkan

---

<sup>6</sup> Ibid

untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukannya dan subjek yang memohon hak atas tanah tersebut.<sup>7</sup>

Dan ketika melihat hukum pengaturan tanah dalam Islam diantaranya yaitu:

1. Berkaitan dengan kepemilikan lahan pertanian, syariah Islam mensyaratkan agar orang yang memiliki lahan untuk mengelolanya.
2. Ketika ada tanah terlantar/mati yang tidak dihidupkan oleh pemiliknya, maka diambil oleh negara lalu diberikan kepada orang lain yang mampu mengelolanya.
3. Disamping itu Negara bisa pula memberikan secara cuma-cuma tanah yang sudah dikelola dan siap untuk langsung ditanami, atau tanah yang nampak sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang.

Berdasarkan hal ini terlihat kunci kepemilikan lahan pertanian adalah kemampuan mengelola. Jika tidak mampu, maka kepemilikannya bisa hilang.

Keadilan dalam Tukar guling dan manfaat penggantinya sampai saat ini masih menjadi polemik apakah barang yang di tukar sesuai sehingga jika sesuai dan sama maka keadilan bisa di terapkan sebaliknya jika tidak hal ini akan mendatangkan permasalahan maka instrument muncul tidak ada keadilan. Konsep tukar guling adalah salah satu cara transaksi. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, tukar guling artinya menukar barang dengan tanpa

---

<sup>7</sup> Triana Rejekiningsih, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis dan Penerapannya di Indonesia),” Yustisia, Vol. 5, Nomor. 2 (Mei - Agustus 2016), hlm. 303.

menambah uang.<sup>8</sup> Maraknya kasus tukar guling tanah di Indonesia tidak lain adalah untuk kemanfaatan.

Kata tukar guling dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebut tukar lalu, yang berarti bertukar barang dengan tidak menambah uang. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Per), tukar guling disebut dengan ruilslag yang berarti tukar guling yang didasarkan atas persetujuan pemerintah. Dalam KUH.Per. sebagaimana pasal 1541 kata tukar guling mempunyai arti suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara bertimbang balik, sebagai gantinya atas suatu barang.

Pengertian tukar guling tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah sebagai berikut:<sup>9</sup> KUH.Per. sebagaimana di atur dalam Pasal 1541 kata tukar guling mempunyai arti suatu pesetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya atas suatu barang.

Adapun risiko di dalam perjanjian tukar menukar di atur dalam Pasal 1545 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bunyinya sebagai berikut: “dalam hal timbulnya suatu perikatan untuk tukar menukar suatu barang tertentu yang telah di sepakati untuk di tukar musnah dengan tidak di kehendaki pemiliknya, perjanjian adalah menjadi gugur dan barang siapa dari keuda belah pihak telah

---

<sup>8</sup> Kamus Besar bahasa Indonesia, Balai pustaka, edisi ketiga, hal. 1217

<sup>9</sup> Ahmad Rofiq, Hukum Islam di Indonesia, h.9

memenuhi prestasinya, dapatlah ia menuntut kembali barang yang telah di berikannya dalam tukar menukar.”

Selanjutnya perjanjian tukar menukar adalah di dalam Pasal 1541 sampai dengan 1546 KUH.Per. perjanjian tukar menukar bersifat konsensual yakni perikatan telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat pihak-pihak yang membuat perjanjian sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Akan tetapi perjanjian yang di buat pihak-pihak baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik, hak milik baru setelah melakukan penyerahan.

Islam adalah agama yang komprehensif (rahmatan lil'alamin) yang mengatur semua aspek kehidupan manusia yang telah disampaikan oleh Rasulullah SAW. Salah satu yang diatur adalah masalah aturan atau hukum, baik yang berlaku secara individual maupun sosial, atau lebih tepatnya Islam mengatur kehidupan bermasyarakat.<sup>10</sup> Eksistensi manusia sebagai mahluk sosial sudah merupakan fitrah yang ditetapkan Allah bagi mereka, satu hal yang paling mendasar dalam memenuhi kebutuhan seorang manusia adalah adanya interaksi sosial dengan manusia lain.

Dalam kaitan ini Islam datang dengan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara baik persoalan-persoalan muamalah yang akan dilalui oleh setiap manusia dalam kehidupan sosial mereka.<sup>11</sup> Yang dimaksud dengan

---

<sup>10</sup> Islam Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indoneisa, 2012), h.3.

<sup>11</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h.8.

muamalah adalah saling bertindak, saling berbuat, dan saling beramal.<sup>12</sup>

Adapun arti muamalah yang lainnya adalah aturan-aturan Allah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitannya dengan cara memperoleh dan mengembangkan harta benda.<sup>13</sup>

Oleh sebab itu, agama Islam memberi peraturan sebaik-baiknya, karena dengan teraturnya bermuamalah maka kehidupan jadi tenram tanpa adanya dendam antar manusia. Kegiatan muamalah semuanya boleh dilakukan kecuali yang dilarang. Muamalah atau hubungan dan pergaulan antara sesama manusia di bidang harta benda merupakan urusan duniawi dan pengaturannya di serahkan kepada manusia itu sendiri. Oleh karena itu, semua bentuk akad berbagai cara transaksi yang dibuat oleh manusia hukumnya sah dan dibolehkan asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum syara".<sup>14</sup>

Objek muamalah dalam Islam mempunyai bidang yang amat luas sehingga Al-Qur'an dan Sunnah secara mayoritas lebih banyak membicarakan persoalan dalam bentuk yang global dan umum. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memberikan peluang bagi manusia untuk melakukan inovasi terhadap berbagai bentuk muamalah yang mereka butuhkan dalam kehidupan mereka, dengan syarat bahwa bentuk muamalah hasil inovasi ini tidak keluar dari prinsip-prinsip yang telah ditentukan Islam.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setiya, 2001), h.14.

<sup>13</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2002), h.1.

<sup>14</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2017), h.4.

<sup>15</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, h.8

Salah satu kegiatan yang sering dilakukan manusia adalah kegiatan tukar menukar tanah miliknya. Tanah mempunyai fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan pemilik tanah dan orang yang berada didekat tanah tersebut. Pengadaan tanah akhir-akhir ini banyak terjadi, dan dapat menimbulkan masalah yang cukup problematika diakibatkan belum adanya pemindahan hak kempemilikan dan bukti otentik tentang pemindahan tanah tersebut seperti kasus yang terjadi dalam praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah. Segala bentuk transaksi yang tidak melanggar aturan syariat Islam hal itu boleh saja dilakukan asal tidak ada salah satu yang merasa di rugikan. Yang di jelaskan dalam Al-Qur'an surah Asy-Syu'araa ayat 183 yang berbunyi:

وَلَا تَبْخَسُوا الْنَّاسَ أَشْيَاءً هُمْ وَلَا تَعْنَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ

Artinya: "dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan."<sup>16</sup>

Kata tukar guling tanah mempunyai arti persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberi suatu barang secara timbal balik, sebagai gantinya atas suatu barang tersebut. Hal itu boleh dilakukan sebagaimana dalam Al-Qur'an surah Al-Muzzammil ayat 20:

وَإِخْرُونَ يُقْتَلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ

Artinya: "dan orang-orang yang berjalan dimuka bumi mencari sebagian karunia Allah."

---

<sup>16</sup> Mardani, Ayat-Ayat Hadist Ekonomi Syariah (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.11.

Ayat diatas menjelaskan bahwa kegiatan yang terjadi dengan praktik tukar guling tanah tersebut adalah di perbolehkan apabila tidak ada pihak yang merasa di rugikan. Seperti yang terjadi di berbagai daerah bahwa praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah Dimana kedua belah pihak yang memiliki tanah tersebut telah menyetujui hal itu. Dimana telah ada pemindahan hak dan kewajiban atas tanah tersebut, tetapi hanya secara lisan antara kedua belah pihak. Perjanjian tukar menukar adalah perjanjian timbal balik maksudnya suatu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.

Perjanjian tukar menukar bersifat konsesual yang artinya perikatan telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian. Akan tetapi perjanjian yang dibuat pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum dilakukan hak kepemilikan baru setelah dilakukan penyerahan. Melakukan proses penataan kembali mengenai pemindahan atas tanah tersebut tidak menimbulkan konflik dengan cara musyawarah. Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan atau penyerahan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas musyawarah. Pelepasan tanah ini hanya dapat di lakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan kedua belah pihak mengenai permasalahan tersebut.

Berdasarkan *research gap* di atas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih lanjut apakah praktik ganti rugi dalam tukar guling tanah di desa karang anyar lampung selatan ini tergolong dalam kegiatan yang sudah sesuai dengan ketentuan syariah Islam atau belum. Oleh karena itu, penulis menganalisis fenomena tersebut dengan menulis sebuah skripsi dengan judul “Hukum Tukar Guling Tanah Studi Komparasi Hukum Islam Hukum Positif”



## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang peneliti, maka permasalahan yang akan menjadi dasar dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses hukum Tukar Guling Tanah berdasarkan *good governance*?
2. Bagaimana praktik hukum Tukar Guling Tanah berdasarkan hukum islam dan hukum positif?

## C. Tujuan dan Kegunaan

Tujuan dan kegunaan dalam penulisan penelitian ini didasarkan kepada pokok permasalahan sebelumnya. Adapun tujuan dalam penelitian ini akan dipaparkan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses tukar guling tanah berdasarkan hukum islam dan hukum positif?
2. Untuk mendeskripsikan pandangan Hukum Positif dan Hukum Islam mengenai tukar guling tanah.
3. Kegunaan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:
  - a. Untuk pengembangan informasi dan teori yang berelevansi dengan fokus penelitian guna menambah khasanah kepustakaan Ilmu Hukum, khususnya dipersoalan tukar guling tanah.
  - b. Untuk dapat memberikan gambaran dan pengetahuan bagi masyarakat mengenai tukar guling tanah berdasarkan hukum islam dan hukum positif.

## D. Telaah Pustaka

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap karya ilmiah yang telah dilakukan sebelumnya yang membahas mengenai sengketa tukar guling tanah bengkok dengan tanah hak milik, diperoleh beberapa karya ilmiah yang dijadikan sebagai tinjauan dalam penelitian ini. Adapun penelitian terdahulu yang relevansinya tidak jauh berbeda dengan penelitian yang akan dibahas diantaranya:Pertama, skripsi yang di tertulis oleh Ade Wahyuni dengan Judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Prakik Tukar Guling Tanah (Studi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan) Skripsi ini membahas tentang Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Prakik Tukar Guling Tanah yang terjadi Pada Desa Karang Anyar Lampung Selatan. Penulis berkesimpulan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa praktik tukar guling tanah yang terjadi di Desa Karang Anyar Lampung Selatan, pada saat terjadinya pemindahan hak dan kewajiban tanah yang dilakukan atas dasar musyawarah berkaitan atas dasar ganti rugi mengenai besar kecilnya ganti rugi yaitu tanah milik si A memiliki ukurannya lebih luas dari pada ukuran tanah milik si B, sehingga si B memberikan tambahan uang sebesar Rp. 4.500.000., sesuai kesepakatan kedua belah pihak yang terlibat sehingga tidak ada yang merasa dirugikan. Oleh karena itu, hal yang di lakukan harus menggunakan cara yang benar dan bukan yang bathil. Menurut hukum Islam, segala sesuatu yang merugikan orang lain tidak diperbolehkan. Sedangkan menurut hukum positif, dalam pasal 1541 KUHPer tukar guling mempunyai arti suatu saling memberi suatu barang secara timbal balik sebagai gantinya sebagai suatu barang.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Ahmad Luthfi Chakim, dengan judul “Implementasi Pengelolaan Tanah Eks Bengkok Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas No 9 Tahun 2018 Perspektif Siyasah”. Dalam skripsi ini, peneliti membahas pengelolaan tanah eks bengkok di Kelurahan Karanglewas Lor, Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas. Penulis berkesimpulan bahwa pengelolaan tanah bengkok diharapkan dapat mensejahterakan masyarakat setempat. Berdasarkan kajian literatur yang telah dilakukan, belum ditemukan kajian atau penelitian tentang tukar guling tanah yang terjadi di Desa Wijahan, Kecamatan Songgom Kabupaten Brebes. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengkaji masalah tersebut.<sup>17</sup>

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Dimas Siswanda Purba, yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tukar Guling Tanah Bengkok dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif”, dengan menggunakan teori komparasi hukum islam dan hukum positif. Penulis berkesimpulan bahwa penyelesaian sengketa tukar guling tanah bengkok dilakukan dengan cara mediasi dengan mediator seorang ulama, bukan mediator bersertifikat dan juga bukan mediator dari lembaga pemerintahan.<sup>18</sup>

## E. Kerangka Teori

### 1. Teori Good Governance

Makna *Good Governance* ialah proses yang menentukan pemerintahan pada Pembagian pelaksanaan kebijakan pemerintah yang adil pada seluruh

---

<sup>17</sup> Ahmad Luthfi Chakim, judul skripsi, *Implementasi Pengelolaan Tanah Eks Bengkok Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas No 9 Tahun 2018 Perspektif Siyasah*.

<sup>18</sup> Dimas Siswanda Purba, judul skripsi, *Penyelesaian Sengketa Tukar Guling Tanah Bengkok dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*.

bagian dari masyarakat untuk berpengaruh pada keputusan dan kebijakan yang berkaitan dengan kehidupan publik dalam upaya pembangunan politik, ekonomi, sosial dan budaya mereka dalam sistem pemerintahan.<sup>19</sup> Dalam konteks ini, pengertian *Good Governance* tidak hanya berbatas dengan manajemen lembaga pemerintahan saja, tetapi juga terkait dengan semua lembaga baik pemerintah maupun non pemerintah.<sup>20</sup> Menurut Zulkarnain *Good governance* merupakan sesuatu yang asing bagi masyarakat Indonesia.<sup>21</sup>

Berdasarkan pendapat para ahli diatas, dapat disimpulkan *good governance* merupakan suatu proses atau pengelolaan pemerintah yang baik dalam pelayanan masyarakat baik secara umum atau secara luas.

Pada umumnya *good governance* menjadi tolak ukur pejabat publik sehingga menjadi acuan landasan yang berkepribadian cakep menjalankan sistem pemerintahan, sebab alasan tertentu peneliti mengemukakan mengenai *good governance* sebagai bentuk keseriusan pemerintah Desa menggunakan profesionalitas, transparansi, akuntabilitas, demokrasi, kualitas layanan, efektivitas, efisiensi, supremasi hukum dan dapat diterima oleh seluruh lapisan masyarakat di Desa Wijahan, Songgom, Brebes. Dengan harapan pemerintahan yang bersih dan baik, sedangkan menurut Komite Nasional Kebijakan

---

<sup>19</sup> Sinambela, Reformasi Pelayanan Publik, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006) hlm.47

<sup>20</sup> Sedarmayanti. *Good Governance Dalam Rangka Otonomi Daerah*. (Mandar Maju: Bandung, 2003) hlm.15

<sup>21</sup> Agus Dwiyanto. *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*. (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008) hlm.21

*Governance* mengatakan bahwa *good governance* adalah pemerintahan yang berwibawa dan bersih.

Peraturan Pemerintah No. 101 Pasal 2d yang dimaksud dengan *Good Governance* berarti pemerintahan yang baik menerapkan dan mengembangkan prinsip profesionalitas, transparansi, akuntabilitas, demokrasi, kualitas layanan, efektivitas, efisiensi, supremasi hukum dan dapat diterima oleh seluruh lapisan masyarakat. Pradigma pemerintah yang berwibawa (*good governance*) menegaskan bahwa menyelenggarakan pemerintahan yang bersih dalam pejabat publik perlu menyadarkan kepada unsur “pemerintah dan negara” sama halnya dengan “*Rule of Government*” dalam *good governance* menutut setiap pejabat publik (birokrat dan politik) untuk dapat mempertanggungjawabkan sikap, prilaku, dan kebijaksanaanya dalam menjalankan fungsi, tugas, peran, dan wewenang. Sehingga mendorong adanya akuntabilitas, transparansi, kontrol Internal-eksternal guna melakukan tugas lebih efektif dan layak uji publik. Mengingat teori *good governance* tidak di terapkan dengan baik oleh beberapa pejabat Desa, sehingga banyak menimbulkan polemik dikalangan masyarakat.

#### F. Metode Penelitian

Inti dari metode penelitian dalam setiap penelitian itu untuk menguraikan tentang cara bagaimana suatu penelitian itu dilakukan.<sup>22</sup> Hal tersebut bertujuan untuk memudahkan arah tujuan metode penelitian yang akan digunakan untuk

---

<sup>22</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian an dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 17.

penyusunan skripsi tersebut. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Penyusun menggunakan jenis penelitian kepustakaan (Library Research), yang merupakan serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat, serta mengolah bahan penelitiannya.<sup>23</sup> Penelitian ini memanfaatkan sumber perpustakaan untuk memperoleh data penelitian, seperti dengan cara membaca dan mempelajari buku, jurnal ilmiah, ataupun website internet untuk mendapatkan kerangka teori yang menjadi landasan dalam penelitian ini. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif.

### 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yaitu penguraian secara teratur seluruh konsep yang ada relevensinya dengan penelitian yang dibahas. Selanjutnya, data yang telah terkumpul disusun dan dianalisis. Sehingga nantinya akan menganalisis tentang hukum tukar guling tanah menurut hukum islam dan hukum positif.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif yaitu dengan memaparkan materi-materi pembahasan secara sistematis melalui

---

<sup>23</sup> Mustika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Nasional, 2004) hlm. 2-3

berbagai macam sumber literatur yang mengacu pada norma-norma hukum yang telah ada pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum tukar guling tanah komparasi hukum islm dan hukum positif guna memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan.

#### 4. Sumber Data

##### a. Sumber data primer

Adapun sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 dan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, KUH.Per. sebagaimana di atur dalam Pasal 1541 dan regulasi lainnya.

##### b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder ialah sumber data yang menjadi penunjang dari sumber data primer. Yang nantinya akan memberikan penjelasan lebih lanjut dan lebih luas, yaitu terdiri dari buku, jurnal ilmiah, artikel, informasi dari website internet ataupun wawancara.

#### 5. Analisis Data

Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Pada tahap ini penulis harus melakukan pemilihan data-data yang telah diperoleh. Penganalisaan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistemisasi bahan-bahan hukum

tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis data konstruksi.<sup>24</sup> Dalam hal ini regulasi mengenai hukum tukar guling tanah studi komparasi hukum islam dan hukum positif.

## 6. Sistematika Pembahasan

Penyusunan dalam penelitian ini dilakukan oleh peneliti secara berurutan, terstruktur dan juga saling berhubungan antara bab satu dengan bab selanjutnya. Maka peneliti menggambarkan secara singkat susunan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Bab kesatu, *Bab pertama*, merupakan pendahuluan yang memberikan gambaran awal tentang latar belakang penelitian, kemudian dirumuskan dalam rumusan masalah yang dituangkan dalam bentuk petanyaan, dilanjutkan dengan tujuan dan kegunaan yang menjelaskan tentang pentingkanya permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian in. Kemudian telaah pustaka yang menjelaskan tentang orisinalitas dalam penelitian ini penelitian yang serupa, kerangka teoriti, metode penelitian serta sistematika pembahasan untuk memberikan gambaran umum yang akan di bahas secara sistematis dalam penelitian.

*Bab kedua*, berisikan tentang teori penelitian yang penulis pakai diantaranya teori *good governance*.

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 251-252.

*Bab Ketiga*, berisikan mengenai, pengertian tukar guling, pengertian tanah, hukum islam, hukum positif.

*Bab kempat*, berisi mengenai analisis proses dan praktik tukar guling tanah berdasarkan komparasi hukum positif dan hukum islam.

*Bab kelima*, berisi kesimpulan dan saran yang diuraikan sebagai penutup dalam penelitian ini. Kesimpulan berisi hasil penelitian yang telah dicapai sebagai wujud jawaban dari rumusan masalah, dan saran berisi mengenai usulan yang muncul setelah penelitian ini dilakukan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

- Berdasarkan uraian dan kajian terhadap permasalahan dalam tulisan ini maka dapat disimpulkan sebagai berikut:
1. Dalam Hukum Positif dan Hukum Islam, tanah mempunyai fungsi ekonomi juga mempunyai fungsi sosial, yaitu proses dan praktik berdasarkan hukum positif dan hukum islam berdasarkan hukum tukar guling tanah dimaksudkan untuk memastikan bahwa fungsi ekonomi dan fungsi sosial dalam tukar guling tanah dapat terealisasikan.

2. Penerapan prinsip *good governance* dalam tukar guling tanah
  - a) Prinsip efektivitas

Berdasarkan hasil tukar guling tanah ditemukan bahwa penerapan prinsip *good governance* dalam proses tukar guling tanah dengan meliputi efektivitas. Hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa penerapan prinsip *good governance* khususnya dalam bidang tukar guling tanah haruslah sesuai prinsip efektivitas dan efisiensi kerja, dikarenakan tanah yang ditukar gulingkan haruslah mempunyai manfaat. Karena dalam prinsip efektivitas hasil dari tukar guling tersebut untuk kepentingan bersama atau untuk kepentingan umum dan juga memberikan manfaat.

b) Prinsip transparasi

Berdasarkan hasil hasil tukar guling tanah yang dilakukan oleh pihak satu dan pihak dua ditemukan bahwa penerapan prinsip *good governance* dalam tukar guling tanah harus meliputi transparasi (keterbukaan). Agar Transparasi dapat tercipta dengan baik. Hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa penerapan prinsip *good governance* haruslah sesuai dengan prinsip transparasi (keterbukaan), sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasa keberatan atau merasa dirugikan atas tukar guling tanah tersebut. Aturan hukum

c) Prinsip *rule of law*

Jika dilihat dari permasalahan diatas dapat disimpulkan bahwa penerapan prinsip aturan hukum harus sesuai agar dapat terciptanya prinsip *rule of law* dengan baik agar terciptanya hukum yang adil dan dilaksanakan tanpa pandang bulu.

d) Prinsip Akuntabilitas (*Responsibility*).

Berdasarkan hasil *research* pustaka didapatkan temuan bahwa penerapan prinsip *good governance* dalam pelayanan publik meliputi Akuntabilitas (*Responsibility*). Dalam masalah ini akuntabilitas merupakan pertanggung jawaban kepada masyarakat atas aktivitas atau kegiatan yang dilakukan setiap istansi pemerintah. Akuntabilitas sangat diperlukan, oleh karena itu dalam pelaksanaan

tugas harus jujur, terstruktur sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku serta menghindarkan penyalahgunaan wewenang.

Jadi bisa disimpulkan bahwa, dalam Islam, setiap muslim dituntut bertanggungjawab atas segala tindakannya pada Allah, penciptanya, pada hari kebangkitan nanti. Hal ini berbeda dari konsep akuntabilitas barat yang hanya mencakup akuntabilitas antar manusia. Dalam Islam, pertanggungjawaban manusia tidak hanya antar manusia tapi juga pada Allah. Setiap muslim yang taat akan mempertanggungjawabkan setiap perbuatannya baik dengan sepenuhnya atau tidak, karena ia tahu Allah Maha Mengetahui apapun yang ia lakukan. Karena pertanggungjawaban muslim kepada Allah, maka ia dituntut untuk melaksanakan semua aktivitasnya sesuai dengan aturan yang telah Allah tetapkan. Cara hidup seorang muslim sudah diatur oleh Allah lewat Shariah Islam yang tertuang dalam Quran dan Hadist.

Semua aspek kehidupan manusia harus sesuai dengan aturan Islam. Politik, ekonomi, sosial, budaya, misalnya, dikembangkan manusia dalam bingkai aturan shariah Islam. Dengan demikian Islam tidak mengenal adanya pemisahan dimensi religius dan dimensi sekuler. Semua adalah dalam kerangka dimensi religious.

Dalam kerangka menjaga akuntabilitas dan pertanggungjawaban, yang bermakna menjadi keseimbangan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam ikatan bisnis atau

keperluan lainnya, Islam menegaskan urgensi pencatatan setiap transaksi atau hubungan niaga yang dilakukan. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari kemungkinan persoalan yang akan timbul. Makna filosofis dan kemanusiaan proporsi pencatatan (akuntansi) demi menjaga keharmonisan hubungan pihak-pihak yang terikat dalam bekerja sama. hal ini merupakan refleksi kedamaian yang memang menjadi garis besar haluan Islam.

## **B. Saran-Saran**

1. Peneliti ini hanya membahas tentang keabsahan prroses dan praktik hukum tukar guling tanah berdasarkan komparasi hukum islam dan hukum positif maka peneliti selanjutnya bisa meneliti tentang dasar atau sumber sumber hukumnya.
2. Di harapakan bagi pemerintah baiknya lebih transparansi mengenai hal-hal semacam itu dan juga untuk masyarakat seharusnya ikut berperan aktif dalam penyelesaian sengketa tanah bengkok tersebut guna untuk mencapai kesepakatan bersama supaya kasus sengketa tanah tidak terulang Kembali.

## Daftar Pustaka

- Abu Dawud, Sunan Abu Dawud Juz 3, (Bairut: Al-Maktabah Al- Ashriyyah, tt), lihat juga Muhammad Bin Isa Al-Tirmidzi, Al-Jami' Al-Kabir Sunan At-Tirmidzi juz 3, (Bairut, Dar al-Garb al-Islami 1998).
- Amir Syarifuddin. *Hukum Perkawinan Islam Di Indonesia, Antara Fiqh Munakahat dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Abdul Rahman. *Perkawinan Dalam Syariat Islam*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, tt  
Amir Syarifuddin. *Ushul Fiqh II*. Jakarta: Logos Wancana Ilmu, 1999.
- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Basyir, A. A., *Muamalat*, A. A. H., *al-Qur'an*, D. A. R., Terjemahannya, B., & Penerbit, C. V. al-Albani, Muhammad Nashiruddin. shahih sunan Ibnu Majah, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007. al-'Asqala> ni, Ibnu Hajar. Bulu> ghul Mara> m, diterjemahkan oleh Irfan Maulana Hakim, Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2010. al-Imam Muhammad Bin 'Isma>i> l al-s {an'a> ni>, Subulus Sala> m Sharh {Bulu> ghul.
- Bintarto, R. (1968). *Beberapa aspek geografi*.
- Chomzah, A. A. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pustakarya.
- DIMAS, S. P. (2022). *PENYELESAIAN SENGKETA TUKAR GULING TANAH BENGKOK PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM (STUDI KASUS DI DESA KUTAMENDALA KEC. TONJONG KAB. KABUPATEN BREBES)* (Doctoral dissertation, UIN PROF. KH SAIFUDDIN ZUHRI).
- Dwiyanto, A. (2021). *Mewujudkan good governance melalui pelayanan publik*. Ugm Press.
- Ghufron, M. A. (2020). *PENERAPAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 11 TAHUN 2010 TENTANG PENERTIBAN DAN PENDAYAGUNAAN TANAH TERLANTAR*. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*.
- Hasan Wargakusumah, *Hukum Agaria 1*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum,1995).
- Hasbi ash Shiddieq, T. M. *Fiqh Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997).
- <http://fh.uisu.ac.id/implementasi-tukar-menukar-dalam-perjanjianmenurut-kuhperdata/>

<http://www.referensimakalah.com/2013/02/tukar-guling-perspektif-fikih-dan-hukum.html>

- Karso, A. J. (2022). *BUKU AJAR GOOD GOVERNANCE*. Samudra Biru.
- Kato, M. *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013).
- Khoerudin, K., & Siregar, H. S. (2019). *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Macpherson, C. B. (1989). *Pemikiran Dasar Tentang Hak Milik*. Yayasan Lembaga Bantuan.
- Manan, A. (2006). *Aneka masalah hukum perdata Islam di Indonesia*.
- McInerney-Lankford, S., & Sano, H. O. (2010). *Human rights indicators in development: an introduction*. World Bank Publications.
- MD, M. M. (2001). *Ketika Gudang Kehabisan Teori Ekonomi dalam pemerintahan yang bersih*, cet. 2.
- Muchsin, H., & Koeswahyono, I. (2008). *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Muslich, M. *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Hamzah, 1999).
- Nasional, P. B. D. P. (2008). *Kamus Bahasa Indonesia* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Nurhayati, A. (2017). *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria*. *Al-Muqaranah: Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*.
- Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2014)
- Projodikoro, W. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Tanah Benda*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1986).
- Rachmat, S. I. (2001). *Fiqih muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Rasjid, H. S. (2014). *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)* Cet-67. Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Rejekiningsih, T. (2016). *Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia)*. Yustisia.
- Rofiq, A. (2000). *Hukum islam di Indonesia*.
- Rofiq, A. (2004). *Fikih Kontekstual: Dari Normative ke Pemahaman Sosial*. Semarang: Pustaka Pelajar.

- Rofiq, A., & Persada, P. G. Ali Fikri. *Kisah-kisah para Imam Madzhab*. Jogjakarta: Mitra Pustaka, 2003.
- Sadjijono, S. (2008). *Seri hukum Kepolisian, Polri dan Good Governance*. Surabaya: Laksbang Mediatama.
- Sedarmayanti, *Good Governance*: Bagian Kedua (Bandung: Mandar Maju, 2014).
- Sedarmayanti. *Good Governance Dalam Rangka Otonomi Daerah*. (Mandar Maju: Bandung, 2003)
- Sinambela, *Reformasi Pelayanan Publik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006)
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986),
- Subekti, R. (1976). *Aspek-aspek hukum perikatan nasional*.
- Subekti, R. (2008). *Hukum Perjanjian (Edisi Revisi)*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Supriyanto, S. (2010). *Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia*. *Jurnal Dinamika Hukum*.
- Susantina Sukatmi, *Kamus Politik Modern*, cet I (Yogyakarta: Pura Pustaka, 2008).
- Syam, O. M. (2022). *Implementasi Prinsip-Prinsip Good Governance di Gampong Sawang I Kecamatan Sawang Kabupaten Aceh Selatan Menurut Fiqih Siyasah* (Doctoral dissertation, UIN Ar-Raniry).
- Tuhfatul, K. (2022). *Manajemen Strategi Pengembangna Objek Wisata Mangku dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Desa (Studi pada Desa Rancamaya Cilongok Banyumas)* (Doctoral dissertation, UIN Prof. KH Saifuddin Zuhri).
- Waluyo, B. (2020). *Penyelesaian Perkara Pidana*. Sinar Grafika.
- Widodo, J. (2001). *Good governance: telaah dari dimensi akuntabilitas dan kontrol birokrasi pada era desentralisasi dan otonomi daerah*. Insan Cendekia.
- Zed, M. (2008). *Metode penelitian kepustakaan*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Zuhdi.M. *Studi Islam*, Jilid 3, (Jakarta: CV. Rajawali, 1988).