

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PEMANFAATAN LAHAN DALAM JUAL BELI SECARA *DOWN*
PAYMENT DI DESA SAMBIROTO KECAMATAN KAPAS KABUPATEN
BOJONEGORO**

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Menyelesaikan
Program Sarjana Strata Satu Hukum Ekonomi Syariah



UNUGIRI

OLEH

SINTA NUR AFIDAH

NIM. 2019.5502.04.00805

UNUGIRI
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ADAB
UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA SUNAN GIRI
BOJONEGORO
2023

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini saya:

Nama : Sinta Nur Afidah

NIM/NIRM : 2019.5502.04.0805/2019.4.055.0204.1.000732

Prodi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/Fakultas Syariah dan Adab

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemanfaatan
Lahan Dalam Jual Beli Secara *Down Payment* Di Desa
Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro

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

Bojonegoro, 08 Agustus 2023

Saya yang menyatakan,



Sinta Nur Afidah

2019.5502.04.0805

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Sintia Nur Afidah, NIM: 2019.5502.04.00805 dengan judul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemanfaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara *Down Payment* di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro" ini telah diperiksa dan disetujui untuk di munaqasahkan.

Bojonegoro, 18 Juli 2023

Pembimbing I



Lisa Aminatul Mukaromah, S.H.I., M.S.I

NIDN. 2102109001

Pembimbing II



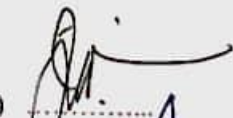
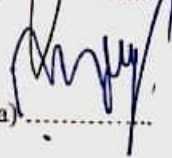


Burhanatut Dyana, M.H

NIDN. 2108089303

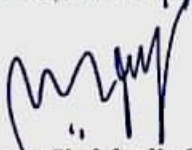
PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Sinta Nur Afidah, NIM: 2019.5502.04.00805 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqosah Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri pada 12 Agustus 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam hukum Islam.

Majelis Munaqosah Skripsi:

- | | | |
|--|-----------------|---|
| 1. Dr. Nurul Huda, M.H.I. | (Ketua Sidang) |  |
| 2. Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I. | (Penguji Utama) |  |
| 3. Lisa Aminatul Mukaramah, S.H.I., M.S.I. | (Penguji I) |  |
| 4. Khurul Anam, M.H.I. | (Penguji II) |  |

Bojonegoro, 12 Agustus 2023
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Adab
Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri


Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I
NIDN: 2117087701

MOTTO

Apabila anda membuat kebaikan kepada orang lain, maka anda telah berbuat baik terhadap diri sendiri

(Benjamin Franklin)



PERSEMBAHAN

Puji syukur kami haturkan kepada Allah SWT, atas limpahan cinta dan kasih sayang-Mu telah memberikan kekuatan serta kemampuan untuk mencari ilmu. Dan atas karunia yang Engkau berikan akhirnya skripsi sederhana ini dapat terselesaikan.

Karya sederhana ini saya persembahkan untuk:

1. Teruntuk orang tuaku tercinta terkhusus untuk Ibu Khotim yang telah senantiasa menyayangi, mendidik dan memberikan doa-doa terbaik untukku dan tak lupa Alm Bapak Sanari yang jasanya tidak akan pernah saya lupakan.
2. Teruntuk dosen pembimbing, Ibu Lisa Aminatul Mukaramah, S.H.I., M.S.I dan Ibu Burhanatut Dyana, M.H yang telah ikhlas meluangkan waktu untuk membimbing serta memberikan ilmu-ilmu kepada saya.
3. Teruntuk Kakakku yang selalu memberikan doa dan dukungan.
4. Untuk seluruh Dosen dan Staf Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri yang mendidiku dengan ikhlas dan sabar.
5. Untuk seluruh teman-teman mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2019 yang selalu saling mengingatkan, menegur, mendukung dan memberikan pengalaman dialektika terbaik semasa perkuliahan.

UNUGIRI

ABSTRAK

Sinta Nur Afidah (2019.5502.04.0805), Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemafaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara *Down Payment* di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro

Sudah menjadi sebuah kebiasaan masyarakat Desa Sambiroto dalam mempersoalkan tentang jual beli tanah, salah satunya mengenai jual beli tanah yang dialih fungsikan dari persawahan ke pekarangan dengan system *down payment*, dalam hal ini terdapat salah satu warga yang menjadi rujukan bagi masyarakat sebagai penjual tanah yang selanjutnya mendirikan bangunan kontrakan di Desa Sambiroto, tetapi dalam melakukan sebuah pembangunan yang artinya penjual tanah sudah menjual tanahnya berupa persawahan akan tetapi dalam jangka waktu pelunasan penjual tanah mendirikan bangunan di atasnya.

Rumusan masalah dalam penelitian pemafaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* adalah bagaimana praktik pemafaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* dan bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pemafaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktik pemafaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* dan bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pemafaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*.

Penelitian ini merupakan *field research*, dengan menggunakan metode deskriptif, sumber daya meliputi data primer dan sekunder, data primer diperoleh dari hasil observasi dan wawancara yang berhubungan pemafaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*. Sedangkan data sekunder diperoleh dari sumber sumber yang ada, penelitian terdahulu, kitab kitab klasik, buku, jurnal, dan sumber dari internet yang menjelaskan tentang pemafaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah Pertama, pemafaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* di Desa Sambiroto telah menyimpang dari Hukum Ekonomi Syariah dan tidak sah karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat jual beli *al urbun* yaitu ketidaksesuain barang yang diakadkan diawal dan jual beli *urbun* ini tidak diperbolehkan oleh jumhur ulama kecuali imam hanbali.

Kata kunci: Jual Beli, Lahan, Desa Sambiroto

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Illahi Rabbi yang telah melimpahkan segenap ramah, tawfiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Salawat dan salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah membawa kita ke jalan yang penuh kemuliaan. Semoga kita termasuk orang-orang yang mendapat syafa'at beliau di hari kelak.

Selain atas berkat, rahmat Allah SWT dan bimbingan Rasulullah sepatutnya penulis haturkan terima kasih yang tiada terhingga kepada:

1. M. Jauharul Ma'arif, M.Pd.I, selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri.
2. Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri.
3. Eko Arief Cahyono, S.H.I., M.EK, selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah, serta selaku Dosen Wali selama penulis menimba ilmu di Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri.
4. Lisa Aminatul Mukaramah, S.H.I., M.S.I dan Burhanatut Dyana, M.H, selaku dosen pembimbing yang dengan tulus, ikhlas dan sabar bersedia meluangkan waktu disela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran dan motivasinya dalam proses penulisan skripsi.
5. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Ulama Sunan Giri yng telah mencurahkan segenap ilmu, tenaga dan waktunya kepada penulis.
6. Orang tua saya terkhusus, Ibu Khotim dan Alm. Bapak Sanari yang senantiasa mendorong penulis menuntut ilmu tanpa pantang menyerah dan berkat perjuangan, restu serta doa beliaulah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Untuk teman-teman terbaikku yaitu Fitria Nur Cholifah yang selalu ada, selalu mendukung selama aku berada dibangku kuliah.

8. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
9. Dan tidak lupa berterima kasih kepada diri sendiri yang sudah berusaha dan berjuang untuk selalu bangkit dan terus berjalan, terima kasih telah kuat bertahan hingga sejauh ini.

Berkat keterlibatan semua pihak, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, penulis hanya bisa menyampaikan terima kasih *jazakumullah ahsan al-jaza'*. Karena keterbatasan penulis, tentunya skripsi ini banyak kekurangan dan sangat jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik yang bersifat konstruktif penulis harapkan dari semua pihak. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat menambah khazanah keilmuan bagi kita semua khususnya bagi penulis sendiri.

Bojonegoro, 08 Agustus 2023
Penulis,

Sinta Nur Afidah

UNUGIRI

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Definisi Operasional	5
C. Identifikasi Dan Batasan Masalah	7
D. Rumusan Masalah.....	7
E. Tujuan Penelitian.....	8
F. Kegunaan Penelitian	8
G. Penelitian Terdahulu.....	9
H. Kerangka Teori.....	13
I. Metodologi Penelitian.....	19
J. Sistematika Pembahasan	23
BAB II KERANGKA TEORETIS.....	25
A. Teori Jual Beli.....	25
1. Definisi Jual Beli.....	25
2. Landasan Hukum Jual Beli	28
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli.....	31
4. Pembagian Jual Beli	35
B. Jual Beli <i>Urbun</i>	38
1. Definisi Jual Beli <i>Urbun</i>	40
2. Dasar Hukum Jual Beli <i>Urbun</i>	4
3. Rukun Jual Beli <i>Urbun</i>	42

4. Syarat Jual Beli <i>Urbun</i>	44
5. Karakteristik Jual Beli <i>Urbun</i>	46
BAB III DESKRIPSI LAPANGAN	49
A. Profil Desa Sambiroto.....	49
1. Kondisi Geografis	49
2. Kondisi Demografis.....	50
3. Keadaan dan Potensi Sumber Daya Alam	51
4. Keadaan Sosial dan Ekonomi.....	52
B. Pemahaman Masyarakat Dan Praktik Pemafaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara <i>Down Payment</i>	54
BAB IV TEMUAN DAN ANALISA	58
A. Temuan Praktik Pemafaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara <i>Down Payment</i> di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro	58
1. Latar Belakang Masyarakat Melakukan Praktik Pemafaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara <i>Down Payment</i>	58
2. Mekanisme Praktik Pemafaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara <i>Down Payment</i>	60
B. Analisis Praktik Pemafaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara <i>Down Payment</i>	62
1. Analisis Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemafaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara <i>Down Payment</i> di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro	62
BAB V PENUTUP.....	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

UNUGIRI

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Susunan Penduduk Menurut Agama.....	52
Tabel 1.2 Kondisi Ekonomi.....	54



DAFTAR TRANSLITERASI

Penulisan naskah skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf Latin. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ط	Tidak dilambangkan	ط	Ṭ
ظ	B	ظ	Z
ت	T	ع	‘
ث	Ṣ	غ	G
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Ẓ	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	’
ك	Ṣ	ي	Y
ط	Ḍ		

Sumber: hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

B. Vokal

1. Vokal Tunggal (monoftong)

Tanda & Huruf Arab	Nama	Indonesia
اَ	<i>Fathah</i>	A
اِ	<i>Kasrah</i>	I
اُ	<i>Ḍamah</i>	U

