

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan Negara Indonesia di bidang agraria mengalami peningkatan yang cukup pesat.¹ Saat pertama kali manusia menempati bumi, tanah merupakan bagian dari bumi dan sebagai benda pertama yang tidak bergerak sebagai penunjang untuk melangsungkan dan mempertahankan hidup. Di sinilah manusia tumbuh, berkembang, serta sebagai tempat mereka dikebumikan untuk yang terakhir kalinya. Untuk itu aktivitas pertama kali dilakukan untuk mempertahankan hidup dengan memanfaatkan tanah di bidang pertanian yaitu dengan bercocok tanam.²

Seiring dengan berjalanya waktu dan penduduk yang terus bertambah menjadikan kebutuhan tanah mengalami peningkatan serta sebagai sasaran nilai ekonomi yang sangat tinggi karena disamping kegiatan bercocok tanam tanah dimanfaatkan untuk melakukan kegiatan ekonomi lainnya, seperti mendirikan suatu usaha, perumahan, perkantoran, serta industri yang dapat menjamin keberlangsungan hidup dimasa yang akan datang. Sedangkan dari semua hal itu akan berakibat pada perubahan status tanah yang awalnya tanah sawah di alih fungsikan menjadi tanah pekarangan. Hal ini dapat menimbulkan kekhawatiran yang serius bagi

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 9.

² Surodjo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas – Asas Hukum Adat*, (Jakarta: Gunung Agung, 1982), h. 197.

pemerintah. Perubahan pemakaian tanah ini akan berpengaruh dan mengancam berkurangnya produksi pangan yang dihasilkan.

Bahwasanya sudah kita ketahui tanah jumlahnya tidak akan mengalami penambahan jika tidak diikuti tersedianya tanah yang memadai dan justru tanah mengalami pergeseran perubahan status tanah sawah menjadi tanah pekarangan dari adanya suatu kepentingan pembangunan ekonomi yang terus berlanjut. Perubahan pemakaian tanah seharusnya memiliki akibat positif bagi kehidupan manusia. Baik ditinjau dari keberlangsungan hidup sebagai makhluk hidup atau dapat menambah kesejahteraan. Tetapi, berbanding terbalik untuk sekarang ini tanah pertanian/sawah justru semakin menyusut. Oleh karena itu untuk mengantisipasi dan mengendalikan pengalihfungsian tanah sawah menjadi tanah pekarangan yang berlebihan, penting adanya suatu perizinan khusus yang dipegang oleh badan pemerintah yang bertugas mengawasi masalah perizinan perubahan status tanah sawah menjadi tanah pekarangan.³

Kegiatan bermuamalah sangat berhubungan dengan interaksi manusia dengan manusia, maka tata cara dan pelaksanaan muamalah seperti jual beli harus sangat diperhatikan karena ada keterikatannya dengan etika dalam jual beli. Salah satunya ketika melakukan jual beli haruslah atas dasar keridhaan kedua belah pihak yang melakukan akad. Dasar ini mencakup pada akad jual-beli dengan berbagai macamnya. Keridhaan dapat diketahui

³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2005), h. 29.

dengan ucapan yang jelas atau dengan ucapan lain yang menunjukkan kepadanya, misalkan perbuatan nyata sebagai bentuk aplikasi dari ucapan, atau dengan cara khinayah disertai dengan adanya tanda yang menunjukkan adanya kerelaan. Karena itu setiap fuqaha mengatakan bahwa keridhaan dan kerelaan harus ada pada setiap bentuk akad, dan keridhaan tersebut dianggap sah dengan adanya petunjuk yang menuju kepadanya baik itu berupa 3 ucapan ataupun perbuatan.⁴

Meskipun pada dasarnya semua akad jual-beli itu berangkat dari keadilan yang melahirkan keridhaan antara kedua belah pihak, masih banyak kita temui diantara masyarakat yang berlaku curang, namun tidak semua masyarakat berlaku curang dalam melakukan bisnisnya. Melainkan orang yang benteng agamanya yang lemah akan melakukan jual beli tidak memperhatikan etika jual beli yang telah diajarkan oleh Nabi Muhammad SAW. Mereka tidak menghiraukan apakah jual beli yang dilakukannya itu sah ataupun batal, apakah jual-belinya haram ataupun halal. Nabi Muhammad saw diutus oleh Allah SWT sedang pada waktu itu bangsa Arab telah memiliki berbagai macam model jual beli dan melakukan tukar menukar. Kemudian Nabi saw membenarkan sebagiannya, alasan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syari'at yang dibawakannya, dan melarang sebagian yang lain karena tidak sesuai dengan tujuan dan jiwa syari'at.

⁴ Abdurrahman, *Fiqih Jual Beli*, (Jakarta: Senayan Publishing, 2008), h. 282.

Salah satu sistem jual beli yang berkembang saat ini adalah jual beli sistem panjar *urbun*. Panjar *urbun* adalah sejumlah uang muka yang dibayar oleh pembeli yang menunjukkan bahwa serius atau bersungguh-sungguh atas barang yang dibelinya tersebut. Apabila kemudian hari pihak pembeli sepakat atas barang yang akan dibelinya, maka terbentuklah transaksi jual beli dengan uang panjaran. Uang panjar tersebut adalah bagian dari harga barang yang akan dibeli dengan kesepakatan. Kemudian jika pembeli tidak jadi meneruskannya maka uang panjaran tersebut akan menjadi pihak penjual.⁵

Upaya meminimalisir terjadinya sengketa antar lembaga maupun perorangan pengendalian penggunaan pemanfaatan tanah sangatlah penting untuk kesejahteraan masyarakat agar tidak terjadi penyalahgunaan dan pemanfaatan yang salah. Apabila terjadi perubahan status tanah pertanian menjadi non pertanian maka sebaiknya dilaksanakan secara rasional, terkendali dan tidak berlebihan agar tidak terjadi pengurangan produksi pangan. Pada dasarnya pembangunan dikerjakan dari ketersediaanya suatu lahan maka dari itu pemanfaatannya harus dilakukan secara tepat dan cermat serta sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, sehingga perubahan status tanah yang tidak sesuai harus ditindak lanjuti secara tegas.

Mengamati dari permasalahan yang ada mengenai tanah sebagian besar pemilik tanah memperjual belikan lahannya tidak dalam bentuk tanah pertanian melainkan sudah dialih fungsikan penggunaannya karena memang digiurkan dengan harga yang relatif tinggi ini terjadi pada masyarakat Desa Sambiroto Kecamatan

⁵ Dimayuddin Djuwaini, *Pengantar Fikih Muamalah*, (Bukit Tinggi: Pustaka Pelajar, 2008), h. 90.

Kapas Kabupaten Bojonegoro yang mana mereka memanfaatkan lahan tetapi masih dalam proses jual beli secara *down payment*.

Sesuai pemaparan latar belakang diatas, maka penulis tertarik mengangkat judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemanfaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara *Down Payment*.”

B. Definisi Operasioanal

Untuk memahami judul skripsi “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemanfaatan Lahan Dalam Jual Beli Secara *Down Payment* Di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro” serta memastikan agar terhindar dari kesalah pahaman, maka dibutuhkan suatu penjabaran mengenai istilah yang diajukan sebagai judul.

1. Pemanfaatan

Pemanfaatan adalah suatu kegiatan, proses, cara atau perbuatan menjadikan suatu yang ada menjadi bermanfaat. Istilah pemanfaatan berasal dari kata dasar manfaat yang berarti faedah, yang mendapat imbuhan pe-an yang berarti proses atau perbuatan memanfaatkan

2. Lahan

Lahan merupakan benda tidak bergerak serta bagian dari bumi yang berasal dari bahan alami dan mineral. Lahan memiliki peran yang sangat penting bagi berlangsungnya kehidupan tumbuhan dari ketersediaanya air didalam tanah sebagai penyangga akar. Bentuk tanah yang berongga menjadikan akar dapat tumbuh dan berkembang. Selain berperan penting bagi tumbuhan tanah juga sebagai tempat bertahan hidup dan bergerak bagi hewan.

3. Jual Beli

Jual Beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang atau benda yang mempunyai manfaat untuk penggunanya, kedua belah pihak sudah menyepakati perjanjian yang telah dibuat

4. *Down Payment*

Down Payment atau uang muka adalah pembayaran secara tunai yang dilakukan ketika ingin membeli barang dan aset yang cukup mahal secara kredit..

5. Hukum Ekonomi Syariah

Kamus Besar Bahasa Indonesia memaparkan bahwasanya, hukum adalah suatu aturan yang ditetapkan pemerintah Negara yang bersifat mengikat. Sedangkan Ekonomi adalah suatu ilmu yang membahas mengenai asas-asas distribusi, produksi, serta penggunaan barang dan kekayaan sebagai contoh uang. Adapun pengertian syariah yaitu suatu hukum yang mengatur kehidupan manusia tentang agama.⁶

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

Sesuai penjabaran latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi berbagai permasalahan yang ada yaitu sebagai berikut:

1. Terdapat paparan resiko jual beli tanah persawahan yang dimanfaatkan dengan sistem *down payment*.
2. Pemanfaatan lahan tidak ada dalam kesepakatan pada awal akad jual beli.

⁶E. Eminudin Aziz, “Kamus Besar Bahasa Indonesia *Online*”, <https://kbbi.kemendikbud.go.id/enteri/praktik>, diakses pada 11 Februari 2023.

3. Adanya indikasi penyimpangan terhadap teori jual beli al urbun dalam Hukum Ekonomi Syariah.
4. Dalam transaksi jual beli tanah terdapat unsur spekulasi.

Dari beberapa pemaparan permasalahan yang telah diidentifikasi tersebut, penulis membatasi masalah pada jual beli tanah yang sudah dialih fungsikan dari persawahan ke pekarangan.

D. Rumusan Masalah

Inti permasalahan dari pemaparan latar belakang diatas yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro?

E. Tujuan Penelitian

Penulis ingin mencapai tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* di Desa Sambiroto Kecamatan Kapas Kabupaten Bojonegoro

F. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis berharap dapat bermanfaat dari sudut pandang praktis maupun teoritis dengan baik serta dengan uraian sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis

Dari segi teoritis dapat dipergunakan untuk mengembangkan pemahaman dan pengetahuan serta informasi dari bidang ekonomi syariah yang erat kaitannya dengan pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*.

2. Kegunaan praktis

Dari sudut pandang praktis, penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Bagi Penulis

Dari penelitian memungkinkan penulis menambah informasi informasi terkait pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*.

b. Bagi Praktisi

Dapat dijadikan sebagai referensi dan sumber evaluasi serta dapat dipergunakan sebagai sarana pembelajaran agar lebih tahu dan mengerti mengenai pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah.

c. Bagi Akademisi

Untuk menambah pengetahuan, pemahaman dan mempelajari sumber bacaan mahasiswa tentang Hukum Ekonomi Syariah terutama mengenai pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* berdasar Hukum Ekonomi Syariah.

d. Bagi Masyarakat

Supaya dapat memperdalam pengetahuan masyarakat mengenai pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* berdasar Hukum Ekonomi Syariah.

G. Penelitian Terdahulu

1. Skripsi yang ditulis oleh Asto Wahono yang diujikan pada tahun 2020 di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan Judul “Jual Beli Hasil Bumi dengan Sistem Panjar dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa Gedung Harapan Kecamatan Penawar Aji Kabupaten Tulang Bawang)”. Jenis penelitian ini adalah *field reserch* (penelitian lapangan) dengan metode pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan sistem panjar di Desa Gedung Harapan pembelinya hanya menyerahkan uang panjar kepada petani tanpa memberikan kejelasan kapan waktu pembeli akan memberikan pelunasan atas hasil singkong yang akan dibelinya sehingga uang panjar tersebut tidak sah.⁷

Persamaan dan perbedaan antar penelitian milik Asto Wahono dengan penelitian penulis, yaitu sama sama membahas mengenai pemanfaatan lahan

⁷ Asto Wahono, “Jual Beli Hasil Bumi dengan Sistem Panjar dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa Gedung Harapan Kecamatan Penawar Aji Kabupaten Tulang Bawang)” (Skripsi--Universitas Islam Raden Intaan Lampung, 2020).

dalam jual beli secara *down payment* serta merupakan penelitian lapangan (*field research*), akan tetapi obyek kedua peneliti ini berbeda. Penelitian Asto Wahono obyeknya adalah dampak Jual Beli Hasil Bumi dengan Sistem Panjar Ditinjau Dalam Perspektif Ekonomi Islam, sedangkan penelitian yang sedang penulis teliti, yaitu mengenai pemanfaatan lahan tersebut dalam proses jual beli secara *down payment*.

2. Skripsi yang ditulis oleh Ziau Hakim yang di ujikan pada tahun 2022 di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dengan judul “Tinjauan Uang Muka Dalam Sewa Menyewa Mobil Di Himalaya Tour And Travel Surakarta.” Tujuan dari penulisan skripsi tersebut adalah untuk menjelaskan pandangan hukum islam terhadap uang muka dalam sewa menyewa mobil di Himalata Tour and Travel. Penelitian ini termasuk penelitian lapangan, dengan metode pengumpulan data adalah observasi, wawancara dan dokumentasi.⁸

Persamaan dan perbedaan antar penelitian milik Ziau Hakim dengan penelitian yang sedang penulis teliti, yaitu terdapat perbedaan pada peninjauannya, penelitian milik Ziau Hakim meninjau dari segi huku Islam sedangkan penelitian yang sedang penulis teliti ditinjau dari segi Hukum Ekonomi Syariah dan objek penelitiannya, jika Ziaul Hakim menggunakan transaksi sewa menyewa mobil, sedangkan penelitian yang diteliti penulis mengenai pemanfaatan lahan dalam transaksi jual beli secara *down payment* serta persamaan antar keduanya yaitu sama sama mengenai system panjar atau *down payment*.

⁸ Ziau Hakim, “Tinjauan Uang Muka Dalam Sewa Menyewa Mobil Di Himalaya *Tour And Travel* Surakarta”, (Skripsi--Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2022).

3. Skripsi yang ditulis oleh Muhamad Hasyim yang di ujikan pada tahun 2020 di Institut Agama Islam Negeri Parepare dengan judul ”Praktik Panjar Upah Pekerja Usaha Batu Bata di Kanni Kab. Pinrang Perspektif Hukum Ekonomi Islam”. Muhammad Hasyim menjelaskan bahwa mekanisme praktik panjar upah usaha batu bata di lingkungan Kanni, kab. Pinrang terjadi karena faktor kebutuhan dan keperluan yang melatarbelakangi pemilik usaha dan pekerja yang didalamnya terdapat perjanjian kerja antara pemilik usaha dengan pekerja yang dibuat secara lisan atas dasar kepercayaan. Praktik panjar upah pekerja usaha batu bata di lingkungan Kanni, Kab. Pinrang adalah suatu bentuk aktivitas ekonomi yang telah sesuai dengan prinsip hukum ekonomi islam, namun terdapat satu objek yang tidak sesuai dengan prinsip hukum ekonomi islam.⁹

Persamaan dan perbedaan antara skripsi milik Muhamad Hasyim dengan penelitian penulis, yaitu sama-sama membahas mengenai system panjat atau *down payment*. Sedangkan perbedaannya yaitu skripsi Muhammad Hasyim menggunakan pendekatan perundang undangan dan pendekatan konseptual guna mendapatkan informasi dari berbagai aspek tentang isu hukum yang diangkat dalam permasalahan kemudian dicari jawabannya dan penelitian penulis menggunakan pendekatan penelitian kualitatif.

H. Kerangka Teori

1. Jual Beli
 - a. Definisi Jual Beli

⁹ Muhamad Hasyim, ”Praktik Panjar Upah Pekerja Usaha Batu Bata di Kanni Kab. Pinrang Perspektif Hukum Ekonomi Islam”, (Skripsi—Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2019).

Menurut bahasa Perdagangan atau jual beli adalah *al-bai'*, *al-tijarah*, dan *al-mudabalah*.¹⁰ Jual beli terdiri dari dua kata, yakni jual dan beli. Kata jual dan beli mempunyai pengertian yang bertolak belakang. Dalam kata jual memperlihatkan bahwa adanya suatu perbuatan menjual sedangkan beli yaitu perbuatan membeli. Oleh karena itu, kata jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.

b. Landasan Hukum

Diperbolehkannya suatu akad Jual beli ini berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma' para ulama. Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara'. Adapun dasar hukum jual beli adalah terdapat dalam Al-Qur'an

1.) QS. An-Nisa' Ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا 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”.

Ayat ini memberikan penegasan bahwasanya Allah SWT melarang manusia dari memakan harta sesama mereka secara batil, seperti contoh dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 67.

kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, dan beberapa perbuatan lain yang dilarang adalah termasuk diantaranya adalah riba.

2.) QS. Al-Baqoroh Ayat 282 yang berbunyi:

..... وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ^ط وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ^ظ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ

فُسُوقٌ^م بِكُمْ^ظ وَاتَّقُوا اللَّهَ^ط وَيَعْلَمِ اللَّهُ^ظ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah, Allah mengajarmu, dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.

c. Pembagian Jual Beli

Klasifikasi Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Dari segi hukumnya, jual beli terdapat dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli.¹¹

Terdapat tiga bentuk jika jual beli ditinjau dari segi sah atau tidaknya yaitu:

1) Jual beli dengan lisan

Suatu akad yang dilakukan oleh sebagian besar orang. Bagi orang bisu (tidak dapat berbicara) diganti dengan isyarat karena isyarat ialah pembawaan alami dalam menampakan kehendak.

2) Jual beli dengan perantara

¹¹ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 71.

Jual beli melalui perantara merupakan penyampaian akad jual beli dengan melalui utusan, perantara, tulisan atau surat menyurat sama seperti halnya dengan ijab dan Kabul dengan ucapan, sebagai contoh via Pos dan Giro.

3) Jual beli dengan perbuatan

Jual beli dengan perbuatan merupakan suatu jual beli dengan saling memberikan atau dikenal dengan istilah mu'athah yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa adanya ijab dan kabul contohnya seseorang mengambil minuman yang sudah diberikan harga pada label oleh penjual dan setelah itu diberikan uang pembayarannya kepada penjual.

Jual beli jika ditinjau dari segi sah atau tidaknya menurut Madzab Hanafi terbagi menjadi dua macam yaitu: ¹²

- a) Jual beli *shahih* ialah proses jual beli yang telah terpenuhi rukun rukun maupun syarat-syarat yang sudah ditentukan, barang itu bukan milik orang lain dan tidak ada ikatan dengan khiyar lagi, jadi jual beli itu *shahih* serta dapat mengikat keduanya.
- b) Jual beli *bathil* merupakan proses jual beli yang salah satu ataupun seluruh syaratnya belum terpenuhi. Berikut macam-macam jual beli bathil:
 - (1) Jual beli sesuatu yang tidak ada

¹² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Dalam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Rajawali Perss, 2003), h. 129.

Menurut ulama fikih bahwasanya jual beli barang yang tidak ada dihukumi tidak sah, seperti halnya menjual buah-buahan yang masih dipohon.

(2) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan

Hukum dari penjualan barang yang tidak dapat diserahkan tersebut yakni tidak sah seperti contoh menjual burung yang telah lepas dari sangkar.

(3) Jual beli yang mengandung unsur tipuan

Jual beli seperti ini juga dihukumi tidak sah di karenakan mengandung unsur tipuan yang berakibat timbulnya kerugian.

(4) Jual beli barang najis

Jual beli barang najis hukumnya tidak sah seperti babi, bangkai, darah, khamr, di karenakan benda-benda tersebut tidak mengandung makna-makna dalam arti hakiki menurut syara'.¹³

(5) Jual beli *al-urbun*

Jual beli *al-urbun* ini dilarang karena bentuk dari jual beli ini adalah apabila barang yang telah dikembalikan lagi kepada si penjual maka uang muka diawal yang telah dibayarkan menjadi hak penjual.

(6) Jual beli *fasid*

¹³ Imam Ahmad bin Hambal, *Musnad al-Imam Ahmad bin Hambal*, Juz IV, (Libanon: Dar al-Kutub Al-Ilmiyah, 1993), h. 29.

Mahzab Hanafi berpendapat bahwasanya jual beli *fasid* ini berbeda dengan jual beli yang batal. Apabila kerusakan pada jual beli itu terkait dengan barang yang telah dijual belikan maka hukumnya batal. Seperti contoh memperjual belikan benda-benda haram (darah, khamr, babi). Sedangkan Apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki maka jual beli itu dinamakan *fasid*. Berbeda dengan jumhur ulama yang tidak membedakan.

2. Jual Beli *Urbun*

a. Definisi Jual Beli *Urbun*

Ada enam (bentuk bacaan) dalam cara pengucapan kata *al-'urbun*. Tiga diantaranya yang paling fasih, yaitu *'urbuun*, *'arabuun*, dan *'urbaan*. Kata *'urbuun* pada dasarnya adalah bahasa non-Arab yang sudah mengalami Arabisasi. Adapun arti dasar kata *'urbuun* dalam bahasa Arab adalah meminjamkan dan memajukan.¹⁴

Secara etimologi adalah sesuatu yang dijadikan ikatan dalam jual beli. Adapun secara terminologi, arti *'urbuun* adalah jika seseorang membeli barang dagangan dan membayar sebagian harganya di muka sebagai uang muka/panjar/*down of payment*, dengan catatan jika si pembeli mengambil barangnya maka ia bisa melunasi harga barang. Akan tetapi jika pembeli tidak mengambilnya maka uang muka menjadi milik si penjual.

¹⁴ Ika Yunia Fauzia, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana Media, 2014), h. 29.

b. Dasar Hukum Jual Beli *Urbun*

Para Ulama berbeda pendapat tentang hukum jual beli *'urbun*. Mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyyah, Malikiyyah, dan Syafi'iyah berpendapat bahwa jual beli dengan panjar (uang muka) itu tidak sah. Dalil yang mereka gunakan adalah hadits Amru bin Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya bahwa:¹⁵

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ بَيْعِ الْعُرْبَانِ

Artinya: “Yahya yang meriwayatkan kepadaku dari Malik, dari perawi yang *tsiqah* menurutnya, dari 'Amru bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya, bahwa Rasulullah SAW melarang dari jual beli *'urbun*.

Jual beli *'urbun* termasuk memakan harta orang lain secara batil, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya. Dalam hal ini, kalangan Hanbaliyah berpendapat lain. Mereka menyatakan bahwa jual beli semacam itu boleh. Dalil mereka membolehkannya, yaitu diriwayatkan oleh Nafi' bin al-Harits, bahwa dia pernah membelikan Umar sebuah rumah untuk dijadikan penjara dari Shafwan bin Umaiyah senilai 4000 dirham. Jika Umar setuju maka jual beli dilaksanakan, dan jika tidak setuju maka Shafwan mendapat uang 400 dirham.¹⁶

Ibnu Abbas Ra berkata: “Aku bersaksi bahwa peminjaman tanggungjawab hingga waktu tertentu adalah sesuatu yang dihalalkan Allah SWT dan diizinkan olehnya.” Lalu beliau membaca QS. Al Baqarah Ayat 282:

¹⁵ Imam Malik bin Anas, *al-Muwaththa' Imam Malik*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), h. 1.

¹⁶ Shaleh Fauzan, *Ringkasan Fikih Lengkap*, (Jakarta: Darul Falah, 2015), h. 540.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya.

c. Rukun dan Syarat Jual Beli *Urbun*

Sebuah transaksi jual-beli membutuhkan adanya rukun sebagai penegaknya. Dimana tanpa adanya rukun, maka jual-beli itu menjadi tidak sah hukumnya.¹⁷

Adapun rukun jual beli *urbun* tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Pembeli mempunyai hak membuat pilihan. (membeli barangan atau tidak untuk satu-satu tempoh masa yang tertentu, namun ia bukan menjadi kewajiban untuk membeli).
2. Penjual tidak berhak untuk menjual kepada pembeli lain. (kewajiban untuk menunggu dalam tempoh yang telah dijanjikan setelah menerima uang pendahuluan)
3. Harga barang dipersetujui bersama. (jika proses jual beli disetujui, maka bayaran pendahuluan dianggap menjadi sebahagian dari pada harga barang)

¹⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2009), h. 37-38.

4. Terdapat tempo yang disetujui bersama-sama. Oleh itu, bagi mengadakan sesuatu urusan niaga itu sebagai kontrak *urbun*.

Dalam jual beli, harus terpenuhi beberapa syarat agar menjadi sah. Di antara syarat-syarat ini ada yang berkaitan dengan orang yang melakukan akad dan ada yang berkaitan dengan barang yang diakadkan, yaitu harta yang ingin dipindahkan dari salah satu pihak kepada pihak lain, baik penukar maupun barang yang dijual.¹⁸

Di antara syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Syarat penjual dan pembeli
2. Syarat barang dan harga
3. Syarat Ijab Qabul (Shighat).

I. Metode penelitian

Metode penelitian merupakan sebuah cara atau pendekatan dalam memilih jenis, karakteristik, serta dimensi ruang dan waktu dari data yang diperlukan dalam penelitian.¹⁹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian yang dijelaskan di bawah ini:

1. Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk menguraikan fakta fakta, sifat sifat, dan hubungan diantara kejadian yang diselidiki.²⁰ Dalam penelitian ini akan

¹⁸ Muhamad Rifa'i, *Fiqih Islam*, (Semarang: Toha Putra Press, 1978). h. 402-406.

¹⁹ Nana Sudjana, *Tuntunan Penyusunan Karya Ilmiah Makalah-Skripsi-Tesis-Disertasi*, Cetakan Sembilan, (Bandung: Sinar Biru Algensindo, 2005), h. 52.

²⁰ Aji Damanhuri, *Metodologi Penelitian Muamalah*, (Ponorogo: STAN Ponorogo, 2010), h. 2-3

diamati sebuah kasus dimana pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* yang berkemungkinan telah menyimpang dari pendapat jumhur ulama’.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu sekumpulan cara memperoleh data di lapangan (lokasi penelitian) dengan cara mengamati serta meneliti dan dengan memanfaatkan media wawancara untuk mendapatkan data penelitian yang dibutuhkan.

3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan penulis merupakan penelitian deskriptif analitis yaitu dengan menggunakan langkah memecahkan masalah sesuai data-data yang didapat dari lapangan, yaitu data yang erat kaitannya dengan pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*.

4. Sumber Data

Penulis telah membagi dua sumber data yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder yang dapat memudahkan mengidentifikasi data yang ada yaitu sebagai berikut:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini berasal dari hasil wawancara dengan informan (pelaku) yang erat kaitannya dengan paparan masalah pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*.

b. Data Sukender

Sumber data pendukung atau bisa di sebut dengan sumber data sekunder merupakan sumber data yang digunakan untuk mendukung berupa foto-foto hasil wawancara. Selain itu data pendukung yang digunakan yaitu buku-buku, jurnal maupun artikel yang relevan mengenai pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan memfokuskan pada data hasil observasi di lapangan yang diambil dari wawancara dengan informan (pelaku) yang erat kaitannya dengan masalah pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment*.

6. Teknik Pengolahan Data

Sesudah penulis mendapatkan data-data dari hasil observasi dengan cara wawancara, setelah itu penulis akan mengolah data tersebut, dengan mempergunakan beberapa teknik yaitu seperti yang dijelaskan di bawah ini:

a. *Editing*

Editing yaitu suatu kegiatan memeriksa kembali terhadap semua data yang telah berhasil dikumpulkan terkait pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah baik ditinjau dari segi kejelasan arti, kelengkapan, kesesuaian antara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya.²¹

b. *Organizing*

²¹ Misri Singarimbun dan Sofyan Effendi, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: Lp3pies, 1982), h. 191.

Organizing dalam mengolah data merupakan teknik menyusun data sekaligus menyesuaikan data yang didapat dengan tujuan menjelaskan sesuatu yang telah terencana sebelumnya oleh peneliti.²²

7. Metode Analisis Data

Pengumpulan data yang telah tercapai oleh peneliti nantinya akan dianalisis memakai metode deskriptif analisis dan pendekatan kualitatif. Dengan menggunakan metode ini dapat menggambarkan sesuai fakta mengenai pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu penulis menggunakan metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah sebagai berikut:

a. Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses yang digunakan untuk memilih serta memusatkan perhatian pada penyederhanaan dari kumpulan data penelitian yang didapat dari sumber sumber yang erat kaitanya dengan pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah.²³

b. Penyajian Data

Penyajian data adalah suatu informasi yang mampu memberikan sebuah kesimpulan dan pengambilan tindakan dengan cara menguraikan data

²² A Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kualitatif, Kuantitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 372.

²³ Nurul Hidayati, dkk, "Upaya Institut Sosial dalam Menanggulangi Pengemis Anak di Kota Banda Aceh", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FSIP Unsyiah*, Volume 2 Nomor 1, (Mei, 2017), h. 750.

yang didapat dari hasil wawancara supaya dapat membuahkan hasil yang masuk akal serta dapat dipertanggung jawabkan.

c. Penarikan Kesimpulan

Dari adanya kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan bisa berubah apabila diperoleh bukti lain yang lebih kuat. Tetapi, apabila sesungguhnya kesimpulan yang dikemukakan di awal sudah didukung dengan bukti-bukti yang valid dan relevan maka kesimpulan tersebut termasuk kesimpulan yang kredibel.

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah suatu penemuan baru yang masih perlu diverifikasi supaya data tersebut relevan dan dapat dipertanggungjawabkan karena belum pernah ada yang sebelumnya.²⁴

J. Sistematika Pembahasan

Untuk memperoleh suatu gambaran yang jelas mengenai penelitian ini maka perlu suatu sistematika pembahasan. Terdiri dari lima bab yang mana skripsi ini disusun. Adapun rincian dari sistematika pembahasan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, definisi operasional, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

²⁴ Sustiyo Wandu, dkk, "Pembinaan Prestasi Ekstrakurikuler Olahraga di SMA Karangturi Kota Semarang", *Journal of Physical Education, Sport, Health and Recreation*, (2018), h. 528.

Bab II Kerangka Teoritis yang memuat atas dua sub bab, yang akan terurai mengenai teori jual beli *urbun*.

Bab III Paparan Penelitian, adalah dalam bab ini peneliti akan menggambarkan mengenai gambaran umum pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* dan praktiknya.

Bab IV Temuan dan Analisis mengenai pemanfaatan lahan dalam jual beli secara *down payment* berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V Penutup yang memuat kesimpulan dan saran.

