

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL
BELI TANAH KEBUN YANG MASIH DISEWAKAN DI DESA
KENDALREJO KECAMATAN SOKO KABUPATEN TUBAN**

SKRIPSI

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



OLEH :
KAMILA AGUSTINA
NIM.2018.5502.04.0699

PROGAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH DAN ADAB

UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA SUNAN GIRI

BOJONEGORO

2022

UNUGIRI

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Kamila Agustina

NIM/ NIMKO : 2018.5502.04.0699/

Prodi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/ Syariah dan Adab

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun yang Masih disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

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

Bojonegoro, 21 Juli 2022

Saya yang menyatakan,



Kamila Agustina

2018.5502.04.4.40699

UNUGIRI

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Kamila Agustina, NIM: 2018.5502.04.0699 dengan judul
"Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun yang Masih
Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban" ini telah
diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Bojonegoro, 21 Juli 2022

Pembimbing I

Pembimbing 2


Eko Arief Cahyono, M.Ek

NIDN. 2122098901


Lisa Aminatul Mukaromah, M.S.I

NIDN. 2102109001

UNUGIRI

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Kamila Agustina, NIM: 2018.5502.04.0699 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro pada hari Kamis 28 Juli 2022, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam hukum Islam.

Majelis Munaqasah Skripsi:

1. Dr. Nurul Huda, M.H.I (Ketua Sidang).....
2. Agus Sholahudin Shidiq, M.H.I (Penguji I).....
3. Eko Arief Cahyono, M.EK (Penguji II).....
4. Lisa Aminatul Mukaromah, M.S.I (Sekretaris).....

Bojonegoro, 28 Juli 2022

Mengesahkan,

Fakultas syariah dan Adab
Universitas Nahdlatul Ulama
Sunan Giri
Dekan,


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

UNU

MOTTO

“Boleh jadi keterlambatanmu dari suatu perjalanan adalah keselamatanmu, boleh jadi tertundanya pernikahanmu adalah suatu keberkahan”

(Quraish Shihab)



UNUGIRI

ABSTRAK

Kamila Agustina (2018.5502.04.0699), Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, 2022.

Jual beli merupakan kegiatan muamalah yang banyak dilakukan oleh masyarakat. Pengertian dari jual beli merupakan menukar sesuatu dengan sesuatu lain dengan nilai yang sepadan atau berniaga. Dalam praktiknya jual beli tanah kebun yang masih disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban pemilik tanah yang sudah menyewakan tanah kebunnya kepada pihak penyewa selama dua tahun dalam perjanjiannya, namun berjalan satu tahun sewa tersebut pemilik tanah kebun tersebut membutuhkan uang untuk keperluan pribadinya, tanah kebun tersebut dijual kepada pihak lain bukan dari pihak penyewa tana. Dari hal tersebut penyewa dirugikan karena menerima ganti rugi sisa masa sewa satu tahun yang tidak sepadan dan juga harus memanen tanaman yang berada diatas tanah tersebut sebelum waktu panen tiba. Rumusan masalah dari penelitian ini meliputi bagaimana praktik Jual Beli Tanah Kebun yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban, dan Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun yang Masih Disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek jual beli tanah kebun yang masih disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupetan Tuban, dan untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap jual beli tanah kebun yang masih disewakan di Desa Kendalrejo Kecmatan Soko Kabupaten Tuban.

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan atau *field research*. Dan teknik pengumpulan yang dilakukan adalah dengan menggunakan wawancara, observasi dan juga dokumentasi. Dalam strategi analisis yang digunakan oleh peneliti adalah pengumpulan data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data yang telah diperoleh akan dioleh dengan menggunakan metode deskriptif dan dianalisis menggunakan Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah, *Al-Bay'*, dan *Al-Milkiyyah*.

Dapat disimpulkan dalam praktek jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupeten Tuban pemilik dari tanah kebun menjual tanah tersebut kepada pihak lain meskipun tanah kebun masih dalam masa sewa dengan pihak yang berbeda. Dan jika ditinjau dari teori *Al-bai'* dan juga *Al-Milkiyyah* praktik ini termasuk dalam jual beli yang *mauquf* yang artinya jual beli yang memenuhi rukun transaksi akan tetapi syarat-syarat berlakunya belum terpenuhi yaitu hak kepemilikan barang atau hak wewenang terhadap barang yang berakibat dengan ditangguhkannya dalam penyerahan barang tersebut. Menurut Hanafiyyah dan Malikiyyah jual beli tersebut sah dengan syarat adanya izin dari pihak ketiga yang masih terdapat haknya. Dan menurut Syafi'iyah dan Hanabillah tidak sah jual beli tersebut karena disyaratkan pada barang yang akan dijual harus menjadi milik orang yang akan melakukan transaksi dengan sempurna.

Kata kunci : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah, Jual beli, Kepemilikan.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segenap rahmat, *taufiq*, dan *hidayah*-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam, semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah membawa kita ke jalan yang penuh kemulyaan. Semoga kita termasuk orang-orang yang mendapatkan syafa'at beliau di hari kelak. *Aamiin*

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

1. M. Jauharul Ma'arif, M.Pd.I, selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
2. Agus Sholahuddin, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
3. Eko Arief Cahyono, M.Ek., selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
4. Eko Arief Cahyono, M.Ek dan Lisa Aminatul Mukaromah, M.S.I selaku Dosen pembimbing yang dengan tulus, ikhlas dan sabar bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran, dan motivasinya dalam proses penulisan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
6. Kedua orang tua Bapak H. Abdul Munif N. dan Ibu Badriyah, yang telah mendidik, membesarkan serta selalu mendo'akan keberhasilan penulis dengan penuh kesabaran dan ketulusan hati. Berkat perjuangan, restu dan do'a beliaulah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada teman-teman mahasiswa seperjuangan di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 yang telah melewati masa suka dan duka bersama di bangku perkuliahan.

8. Untuk sahabat-sahabatku “Bangku Depan Dosen” yaitu Siti Fitria Wahdatul Munah, Dian Kartika Sari, Nisa Atul Mukromah, Alfira Nur Elya, dan Lulu’atul Lutfiah yang selalu kompak dalam saling suport untuk menyelesaikan skripsi ini bersama. Terimakasih perjalanan selama 4 tahun di bangku kuliah ini sangat berkesan bersama kalian.
9. Dan tak lupa kepada rekan-rekan kerja terimakasih sudah memberikan dukungan dan juga pengertiannya jika saya harus izin tidak masuk dan bergantian shift dengan saya. Kepada bu bos terimakasih segala yang sudah diberikan sampai detik ini kepada penulis.
10. Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all these hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting, I wanna thank me for just being me at all time.

Ucapan terimakasih atas semua keikhlasan dan kebaikan yang telah diberikan. Karena masih terdapat banyak kekurangan dan sangat jauh dari kata sempurna, oleh sebab itu penulis sangat membutuhkan kritik dan saran, demi meningkatkan kualitas penulisan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis secara pribadi dan bagi semua secara umum. *Am̄in*.

Atas perhatiannya, penulis ucapkan terimakasih.

Bojonegoro, 15 Juli 2022

Penulis,

UNUGIRI
Kamila Agustina

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
MOTTO.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR TRANSILITERASI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional.....	5
C. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	6
D. Rumusan Masalah.....	7
E. Tujuan Penelitian.....	7
F. Kegunaan Penelitian.....	8
G. Penelitian Terdahulu.....	9
H. Kerangka Teori.....	13
I. Metode Penelitian.....	19
J. Sistematika Pembahasan.....	24
BAB II KERANGKA TEORITIS.....	26
A. Al-Bai'.....	26
1. Definisi Al-Bai'.....	26
2. Dasar Hukum Al-Bai'.....	27
3. Rukun dan Syaraat Al-Bai'.....	28
4. Berakhirnya akad Al-Ba'i'.....	32
B. Al-Milkiyah.....	33
1. Definisi Al-Milkiyah.....	33

2. Syarat-Syarat Kepemilikan	34
3. Macam-macam Kepemilikan Dalam Hukum Islam.....	35
4. Sebab-sebab dari Kepemilikan.....	36
5. Jenis-jenis dari Kepemilikan	36
6. Berakhirnya Kepemilikan.....	39
BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH KEBUN YANG MASIH DISEWAKAN DI DESA KENDALREJO KECAMATAN SOKO KABUPATEN TUBAN.....	41
A. Gambaran Umum Tentang Profil Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban	41
B. Mekanisme Jual Beli Tanah Kebun yang Masih di di Sewakan di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban	47
1. Mekanisme Jual Beli Tanah Kebun yang Masih di Sewakan	47
BAB IV TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH JUAL BELI TANAH KEBUN YANG MASIH DISEWAKAN DI DESA KENDALREJO KECAMATAN SOKO KABUPATEN TUBAN.....	53
A. Praktik Jual Beli Tanah Kebun yang Masih Disewakan....	53
B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan.....	57
1. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah menggunakan akad al-bai' terhadap jual beli tanah yang masih disewakan..	57
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Menurut Konsep Al-Milkiyah Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan	64
BAB V PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan	73
B. SARAN	74

C. REKOMENDASI.....	74
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	80



UNUGIRI

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Jumlah Penduduk	42
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Menurut Pekerjaan	43
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan	44
Tabel 3.4 Uraian Pertanahan Desa	45
Tabel 3.5 Status Pertanahan	46



UNUGIRI

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Skema Proses Sewa.....	51
Gambar 3.2 Diagram Petani dan Lahan Sawah	51



UNUGIRI

DAFTAR TRANSILITRASI

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

A. Konsonan

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	,	ط	t
ب	b	ظ	z
ت	t	ع	c
ث	th	ح	gh
ج	j	خ	f
ح	h	ك	q
ك	kh	س	k
د	d	م	l
ذ	dh	ن	m
ر	r	و	n
ز	z	هـ	w
س	s	ع	h
ش	sh	ي	,
ص	ṣ		Y
ض	ḍ		

Sumber : Kate L. Turabian, A Manual of Writers of Term Papers, Theses, and Dissertations (Chicago and London: The University of Chicago Press, 1987)

B. Vokal

Vokal Tunggal (monoftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
◌َ ◌ِ	Fathah	A
◌ِ ◌ِ	Kasrah	i
◌ِ ◌ِ	Āmah	u



UNUGIRI