

Ekky Saputra
NIM. 1911120077



Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu

JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang)



JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang)

STAMBAH LINDAS
BENGKULU 2024

Ekky Saputra
NIM. 1911120077

**JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT PERSPEKTIF HUKUM
EKONOMI SYARIAH**

(Studi Kasus di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh
Kabupaten Empat Lawang)



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU 2024 M/ 1445 H**



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211 Telepon
 (0736) 51276-51171-51172-Faksimili (0736) 51171-51172

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh Ekki saputra Dengan Nim. 1911120077 yang berjudul "Jual beli Tanah tanpa Sertifikat Persfektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi kasus di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang)". Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang *Munaqasyah* Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno (UINFAS) Bengkulu pada:
 Hari : Kamis
 Tanggal : 04 Januari 2024
 Dan dinyatakan LULUS, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Hukum Keluarga Islam.



Bengkulu, 04 Januari 2024
 Dekan Fakultas Syariah

(Prof.Dr. Suwarjin, M.A)
 NIP-196904021999031004

Ketua

(Prof.Dr.H.John Kenedi, S.H., M.Hum (Hidayat Darusalam, M.E.Sy)
 NIP. 1962050331986031004

Penguji I

(Dr.Rohmadi, M.A)
 NIP.197103201996031001

Sekretaris

NIP. 198611072020121008

Penguji II

(M.Nikman Nasser, M.Pd)
 NIP.2029019302

MOTTO

"Hari ini saatnya untuk kita semua berbahagia dan bergembira dengan senyuman menyambut tanggal muda di awal bulan!"



HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah segala puji bagi Allah *subhanawata'ala* yang telah menuntun saya dengan karunia dan hidayah-nya saya mampu menyelesaikan skripsi ini pada waktunya, *shalawat* beserta salam di hanturkan untuk junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa dari zaman Islamiyah, sebagai ungkapan kebahagiaan serta kerendahan hati, skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua Orang Tua, Bapak (Herman Sawiran) dan ibuk (Emsi Julita) dan teman-teman semua Ilham Pajri, Royen jaban, Bolza Marley
2. Untuk Keluarga dan teman teman yang selalu menyemangati saya yang tidak bisa saya sebut satu persatu dan mendukung setiap pendidikan yang saya jalani sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini dan mendapatkan gelar S1 ini.
3. Terimakasih kepada pembimbingku Bapak Prof. Dr. H John Kenedi., S.H, M.Hum dan Bapak Hidayat Darusalam, M.E.Sy selaku pembimbing I dan II yang selalu memberikan arahan dan bimbingan terbaik dalam pembuatan skripsi ini.
4. Terimakasih kepada teman-teman HES angkatan 2019 & 2022 yang tak hentinya memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Terimakasih civitas Akademis UIN Fatmawati Soekarno Bengkulu dan Almamter sebagai identitas seorang mahasiswa UIN Fatmawati Soekarno.

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi dengan judul " **JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT PERSFEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS DI DESA AIR MAYAN KECAMATAN PASMAH AIR KERUH KABUPATEN EMPAT LAWANG)**", adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran, dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipa secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskahnya, dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Bersedia skripsi ini diterbitkan di Jurnal Ilmiah Fakultas Syariah atas Nama saya dan Nama Dosen Pembimbing Skripsi saya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu,

2023

menyatakan,



Ekki saputra
NIM. 1911120077

ABSTRAK

Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang) oleh Ekky Saputra NIM 1911120077

Ada dua persoalan yang dikaji dalam skripsi ini, yaitu: (1) Bagaimana Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang, (2) Bagaimana Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif berdasarkan studi kasus dengan peneliltian lapangan, data-data yang didapat melalui wawancara, catatan lapangan, foto dan dokumen. Tehnik observasi wawancara, untuk menganalisa data penulis mendeskripsikan melalui hasil wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Empat Lawang. Berdasarkan hasil penelitian bahwa, Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang, Kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah membuat peralihan hak atas tanah tidak bersertifikat banyak terjadi. Padahal peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada tanah yang tidak bersertifikat beresiko dan berakibat hukum seperti tidak terbentuknya peralihan hak atas tanah ataupun tidak sahnya peralihan terkait serta tiadanya penjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum. Hal ini karena tidak adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang di perjual belikan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 19 UUPA dimana untuk menjamin kepastian hukum, tanah tersebut harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Selain itu, sebagaimana ketentuan UUPA bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT sedangkan transaksi jual beli tanah tidak bersertifikat biasanya tidak dilakukan di hadapan PPAT sehingga hal tersebut tidak memenuhi ketentuan yang ada di UUPA. Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, Tinjauan hukum ekonomi Islam terhadap praktik jual beli tanah yang tidak tersertifikasi yang terjadi di Desa Air Mayan Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang telah memenuhi rukun dan syarat jual beli dalam hukum ekonomi Islam, maka jual beli tanah tanpa sertifikasi tersebut hukumnya sah atau boleh dilakukan karena jual beli tersebut tidak kontra dengan hukum ekonomi Islam. Dimana jual beli tersebut dilakukan dengan unsur suka sama suka antar keduanya (penjual dan pembeli) sehingga keduanya menyetujui terjadinya proses jual beli tersebut.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, Sertifikat, dan Hukum Ekonomi Syariah

KATA PENGANTAR

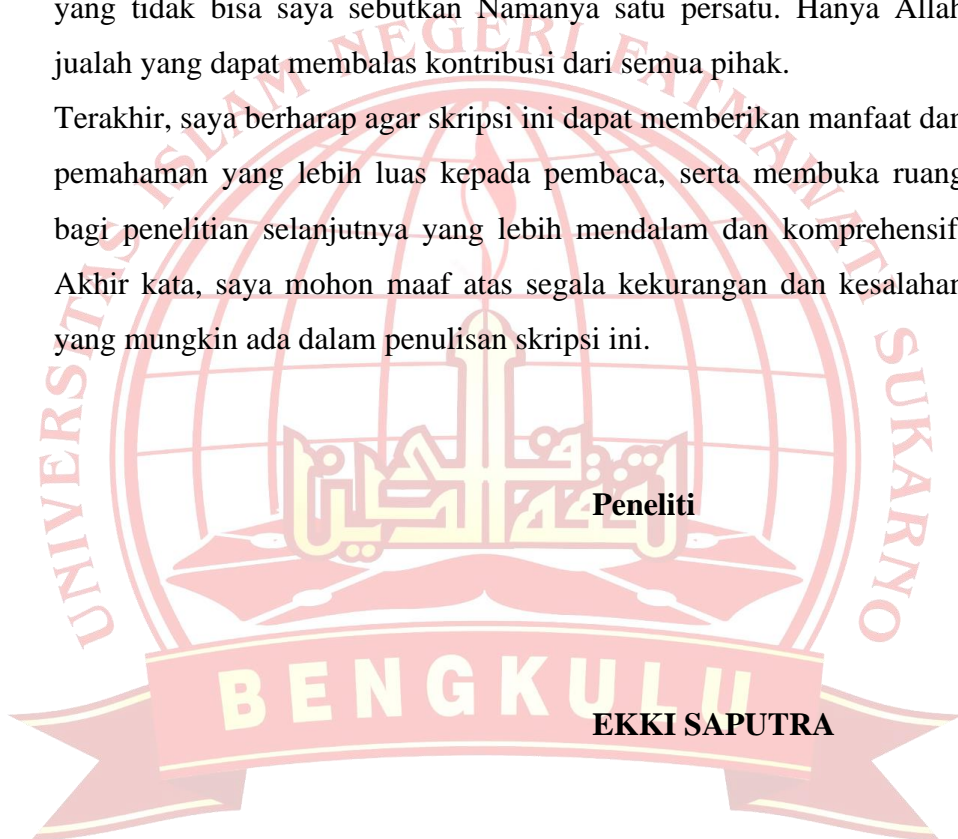
Segala puji hanya milik Allah, Tuhan semesta alam, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat serta salam juga semoga tercurahkan kepada Rasulullah SAW, yang membawa petunjuk hidup bagi umat manusia. Serta kepada keluarga, teman-teman, dan semua pihak yang telah memberikan dukungan serta motivasi selama penelitian ini berlangsung, saya mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya. Skripsi dengan judul "JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT PERSFEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH "(Studi kasus di desa air mayan kecamatan pasmah air keruh kabupaten empat lawang)." Penyusunan skripsi ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Jurusan Hukum Islam, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri FAS.

Penelitian ini bertujuan untuk mendalami pemahaman masyarakat terhadap Jual beli tanah tanpa sertifikat, dengan memfokuskan pada realitas sosial yang terjadi di Desa air mayan, Kecamatan Pasmah air keruh, Kabupaten empat lawang. Jual beli tanah tanpa sertifikat menjadi fenomena yang menarik untuk diungkap, mengingat perubahan zaman serta dinamika masyarakat yang semakin kompleks. Saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor UIN FAS yang telah memberikan kemudahan dalam mengakses informasi tentang penelitian saya melalui sarana dan prasaran di kampus
2. Dekan Fakultas Syariah yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini melalui berbagai regulasi yang ada.

3. Pembimbing 1 Bapak Prof.Dr.H.John Kenedi., S.H, M.Hum dan juga Pembimbing 2 saya Bapak Hidayat Darusalam,M.E.Sy yang telah membimbing dengan baik dan maksimal, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan tepat waktu
4. Dan semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan Namanya satu persatu. Hanya Allah jualah yang dapat membalas kontribusi dari semua pihak.

Terakhir, saya berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat dan pemahaman yang lebih luas kepada pembaca, serta membuka ruang bagi penelitian selanjutnya yang lebih mendalam dan komprehensif. Akhir kata, saya mohon maaf atas segala kekurangan dan kesalahan yang mungkin ada dalam penulisan skripsi ini.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PERNYATAAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Penelitian Terdahulu	7
F. Metode Penelitian	13
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II KAJIAN TEORI	
A. Teori Praktik Jual Beli	25
B. Teori Penegakan Hukum Dalam Islam	37
C. Teori Hukum Ekonomi Syariah	48
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	
A. Sejarah Desa Air Mayan	57
B. Pengaturan Jual Beli Tanah.....	58
C. Aturan Kepemilikan Tanah Di Indonesia	63
D. Kepemilikan Tanah Dalam Hukum Islam	67

BAB IV PEMBAHASAN

- A. Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Air Mayan
Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat Lawang 73
- B. Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Air Mayan
Kecamatan Pasmah Air Keruh Kabupaten Empat
Lawang Perspektif Hukum Ekonomi Syariah..... 81

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan 87
- B. Saran 88

DAFTAR PUSTAKA

