

**JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT  
MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF  
(Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang  
Kabupaten Tanggamus)**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**Nama: Trisya Putri Asmi**

**NPM: 1821030427**



**Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1444 H/2022 M**

**JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT  
MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF  
(Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang  
Kabupaten Tanggamus)**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**Nama: Trisya Putri Asmi**

**NPM: 1821030427**

**Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**Pembimbing I : Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I**

**Pembimbing II : Frenki, M.Si.**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1444 H/2022 M**

## ABSTRAK

Praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat yang terjadi di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus dilakukan antara penjual dan pembeli tanah hanya sebatas akad saja, yaitu berupa surat pernyataan jual beli dan kwitansi tidak ada bukti sah yang kuat seperti sertifikat. Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus dan bagaimana hukum jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum Islam dan hukum positif di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif analisis, menggunakan sumber data primer dan sekunder, menggunakan objek penelitian, metode pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi, selanjutnya dianalisis menggunakan metode kualitatif dengan cara berfikir induktif.

Berdasarkan hasil penelitian, praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat terjadi di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus dapat ditarik kesimpulan bahwa praktik jual beli tanah tersebut adalah sah karena menggunakan surat jual beli tanah yang diketahui oleh para saksi maka hukumnya sah. Dan berdasarkan tinjauan hukum Islam, praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus adalah sah karena menggunakan surat jual beli dan kwitansi yang diketahui para saksi dan tidak ada unsur paksaan atau dilakukan atas dasar suka sama suka. Sedangkan berdasarkan tinjauan hukum positif, praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus, adalah sah karena mendapat persetujuan dari Kepala Desa setempat berupa surat pernyataan jual beli dan disaksikan oleh beberapa saksi bukti tersebut adalah bukti legalitas jual beli tanah yang dilaksanakan. Dan faktor lain yang memicu masyarakat melakukan transaksi tersebut yaitu karna harga tanah yang jauh lebih murah, dan kurangnya pemahaman masyarakat tentang tata cara jual beli tanah yang baik menurut hukum Islam dan Undang-Undang yang berlaku.

**Kata kunci:** Jual Beli, Hukum Islam, Hukum Positif, Tanah, Sertifikat.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Trisya Putri Asmi  
NPM : 1821030427  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)  
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“JUAL BELI TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)”** adalah benar-benar merupakan hasil karya peneliti sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran hasil karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada peneliti.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 2022  
Penulis



**Trisya Putri Asmi**  
**1821030427**



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

*Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721)703289*

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat  
Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif**

**Nama : Trisya Putri Asmi**

**NPM : 1821030427**

**Jurusan : Muamalah**

**Fakultas : Syari'ah**

**MENYETUJUI**

Telah dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang  
Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I**

**Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I**

**NIP: 196901051998031003**

**Pembimbing II**

**Frenki M.Si**

**NIP: 1980031520090011017**

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah**

**Khoiruddin, M.S.I.**

**NIP. 19780725200912100**



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

*Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721)703289*

**PENGESAHAN**

Skripsi ini berjudul **“Jual Beli Tanah yang Bersertifikat Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)”** disusun oleh **Trisya Putri Asmi Npm 1821030427** Jurusan Muamalah. Telah diujikan salam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada hari/tanggal: Selasa, 19 Juli 2022.

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Eti Karini, S.H., M.Hum.**

**Sekretaris : Ahmad Fauzi Furqon, S.H., M.H**

**Penguji I : Agustina Nurhayati, S.Ag., M.H**

**Penguji II : Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I**

**Penguji III : Frenki, M.Si.**



**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah**

**Dr. Ta Rodiah Nur, M.H.**  
NIP. 1969080819930320021

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ؕ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

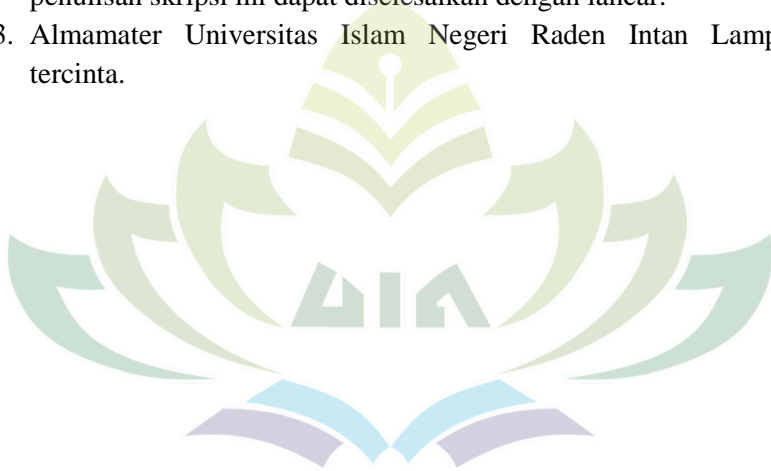
*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”*  
(Q.S. An-Nisaa: 29)



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dari hati yang terdalam, skripsi sederhana ini dipersembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya yang sangat saya sayangi, ayahanda Aswandi dan ibunda Emi Hartati yang telah membesarkan, mendidik, menuntun, memberikan doa dan dukungan kepada anak-anaknya dalam hal kebaikan, serta penuh kasih sayang memberikan motivasi dan perhatian sehingga dapat menghantarkan saya untuk mencapai keberhasilan.
2. Untuk adik saya tercinta Nayla Zaskia Asmi serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan lancar.
3. Almamater Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tercinta.





## **RIWAYAT HIDUP**

Trisya Putri Asmi lahir di Gedung Dalam, pada tanggal 13 Juli 2000 merupakan anak pertama dari dua bersaudara, Putri dari pasangan bapak Aswandi dan ibu Emi Hartati.

Pendidikan SDN 04 Talang Padang pada tahun 2006 dan lulus pada tahun 2012, SMP Negeri 1 Talang Padang pada tahun 2012 dan lulus pada tahun 2015, SMA Negeri 1 Pringsewu pada tahun 2015 dan lulus pada tahun 2018, kemudian melanjutkan pendidikan kejenjang yang lebih tinggi di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Syari'ah) dimulai pada semester satu tahun ajaran 2018.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya berupa ilmu pengetahuan, wawasan, dan petunjuk sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)” dengan lancar. Shalawat serta salam semoga tercurah kepada habibana wa nabiana Nabi Muhammad Saw beserta para keluarga, sahabat, dan pengikutnya.

Skripsi ini merupakan bagian dari syarat untuk menyelesaikan studi S1 di Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam prodi Hukum Ekonomi Syari’ah (Muamalah).

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari para pihak yang turut berperan dalam proses penyelesaian. Oleh karena itu saya ucapkan terimakasih kepada:

1. Rektor UIN Raden Intan Lampung Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z, M.Ag., Ph.D. beserta staf dan jajarannya, yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu pada kampus tercinta ini.
2. Dekan Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan.
3. Ketua Program Studi Muamalah Bapak Dr. H. Khoiruddin, M.S.I dan jajarannya yang telah memberi kesabaran dan ketulusan dalam mengarahkan menyelesaikan skripsi ini.
4. Pembimbing I Bapak Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I dan pembimbing II Bapak Frenki, M.Si. yang telah tulus meluangkan waktunya dalam membimbing dan mengarahkan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Bapak Ibu dosen dan segenap civitas akademik Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung.
6. Teman-teman yang saya sayangi, Gadis Mauli, VVIP, CBL, ADTV, Beauty Bestie Till Jannah, Ciwi-Ciwi Terimakasih selalu mewarnai kehidupan ini sehingga penulis semangat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

7. Rahmat Alkana Ahsa Ladika, terimakasih telah menemani dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini untuk menjadi calon menantu idaman ibu mu.
8. Rekan-rekan mahasiswa yang saya banggakan Muamalah angkatan 2018 khususnya Muamalah G, yang telah memberikan semangat dan membantu menyelesaikan skripsi ini.
9. *The last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this, I wanna thank me for having no days, I wanna thank me for never quitting.*

Skripsi ini masih jauh sekali dari kata sempurna, untuk itu diharapkan bagi para pembaca sekiranya dapat memberikan masukan dan saran guna melengkapi penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dalam mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dibidang Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah). Aamiin.

Bandar Lampung, 19 Juli 2022

**Trisya Putri Asmi**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xv</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Penegasan Judul .....	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian .....	4
D. Rumusan Masalah .....	5
E. Tujuan Penelitian.....	5
F. Manfaat Penelitian.....	5
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan .....	6
H. Metode Penelitian.....	8
I. Sistematika Pembahasan .....	11

### **BAB II LANDASAN TEORI**

A. Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah .....	13
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	13
2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah .....	14
3. Rukun dan Syarat Jual Beli Tanah .....	19
4. Macam-Macam Jual Beli Tanah .....	22
5. Manfaat Jual Beli Tanah .....	25
6. Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam .....	26
B. Hukum Positif Tentang Jual Beli Tanah .....	29
1. Konsep Jual Beli Tanah.....	29
2. Perjanjian Jual Beli Tanah.....	32

3. Syarat Sahnya Serta Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifika.....	t35
4. Tugas dan Wewenang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).....	36
5. Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Positif.....	38

### **BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Tentang Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus .....	41
1. Histori, Geografi, Demografi .....	41
2. Keadaan Penduduk Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus .....	44
3. Struktur Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus .....	46
4. Sarana dan Prasarana Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus .....	49
B. Praktik Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus .....	50

### **BAB IV ANALISIS DATA**

A. Praktik Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus.....	55
B. Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif .....	58
1. Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus Menurut Hukum Islam .....	58
2. Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus Menurut Hukum Positif.....	60

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 63  
B. Rekomendasi ..... 64

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Daftar Tabel Kepala Desa Negeri Agung .....	41
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan .....	44
Tabel 3.3 Mata Pencaharian Penduduk Desa Negeri Agung.....	45
Tabel 3.4 Kepemilikan Hewan Ternak Desa Negeri Agung .....	45
Tabel 3.5 Struktur Aparat Desa Negeri Agung .....	46
Tabel 3.6 Sarana dan Prasarana Desa Negeri Agung .....	49



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Dokumentasi
- Lampiran 2 Surat Keterangan Wawancara
- Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu
- Lampiran 4 Surat Keterangan Pelaksanaan Penelitian di Kelurahan
- Lampiran 5 Surat Keterangan Lulus Sitasi Jurnal
- Lampiran 6 Berita Acara Seminar Proposal
- Lampiran 7 Blanko Konsultasi Skripsi
- Lampiran 8 Surat Keterangan Hasil Cek Turnitin





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Sebelum penulis menjelaskan secara keseluruhan isi penelitian ilmiah ini, terlebih dahulu akan dijelaskan beberapa istilah yang terkandung dalam judul. Judul skripsi ini adalah “Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif”. Adapun istilah-istilah pada judul tersebut sebagai berikut:

**Jual Beli** adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>1</sup> **Tanah** adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian nya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya.<sup>2</sup> Jadi yang dimaksud jual beli tanah adalah menyerahkan atau melepaskan hak milik suatu tanah penjual kepada pembeli dengan menerima sejumlah pembayaran yang dilaksanakan secara terang dan jelas.

**Sertifikat** adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.<sup>3</sup> Pengertian sertifikat yang dijelaskan disini berkaitan dengan tanah. Jadi yang dimaksud sertifikat tanah adalah bukti keterangan yang resmi dari suatu kepemilikan terhadap tanah.

**Hukum Islam** adalah hukum yang dibangun berdasarkan pemahaman manusia atau *nash* Al-Qur'an maupun Al-Sunnah untuk mengatur kehidupan manusia yang berlaku secara universal-relevan pada setiap zaman dan ruang manusia.<sup>4</sup> Sedangkan

---

<sup>1</sup> Shobirin, “Jual Beli dalam Pandangan Islam,” *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): 2–3.

<sup>2</sup> Anton M Moelino, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Perum Penerbit dan Balai Pustaka, 1990), 829

<sup>3</sup> *Ibid*, 879.

<sup>4</sup> Said Agil Husin Al Munawar, *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial* (Jakarta: Penamadani, 2005), 40.

**Hukum Positif** adalah disebut juga *ius constitutum* yang berarti kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang pada saat ini sedang berlaku dan mengikat secara umum atau khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia.<sup>5</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian istilah di atas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini mengkaji tentang persoalan-persoalan tentang praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di desa Negeri Agung kecamatan Talang Padang kabupaten Tanggamus menurut hukum Islam dan hukum positif.

## **B. Latar Belakang Masalah**

Transaksi jual beli adalah proses pemindahan hak milik atau barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya.<sup>6</sup> Suatu transaksi jual beli sah apabila penjual dan pembeli telah setuju tentang harga dan barang yang diperjual belikan. Salah satu barang yang sering diperjual belikan adalah tanah.

Jual beli tanah merupakan peralihan hak atas tanah dengan cara menyerahkan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang dengan harga yang sudah ditetapkan oleh penjual dan disetujui oleh pembeli dengan jelas dan terang.<sup>7</sup>

Jual beli tanah dalam Islam tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut haruslah sesuai dengan


---

<sup>5</sup> I Gede Pantja Astawa, *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan Di Indonesia* (Bandung: PT. Alumni, 2008), 57.

<sup>6</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Abdul Rahman Ghazaly, Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 67.

<sup>7</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak* (Bandung: Pustaka Sutra, 2007), 19.

syariat Islam.<sup>8</sup> Sebagaimana dijelaskan dengan Firman Allah SWT Al-Baqarah (2): 275:

 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

Selain menegaskan tentang kebolehan transaksi jual beli, dalam Al-Qur’an juga menjelaskan tentang cara berlangsungnya transaksi jual beli tersebut, jual beli atau transaksi di dalam Al-Qur’an diartikan dengan *tijarah* cara berlangsungnya *tijarah* ini menurut Al-Qur’an, harus ada prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur penipuan untuk mendapatkan sesuatu yang ada manfaatnya.<sup>9</sup>

Sedangkan istilah jual beli tanah menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, transaksi jual beli tanah serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 26 Ayat 1, jual beli, penghibahan, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>10</sup>

Kepemilikan tanah melalui jual beli hendaknya tanah tersebut memiliki sertifikat karna dalam Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan sertifikat merupakan tanda bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut. Praktik jual beli tanah sering ditemukan pada masyarakat umum, tetapi sebagian dari mereka melakukan transaksi tersebut tanpa sertifikat.

Praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat yang terjadi di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus. Pada kasus ini pihak penjual tidak memiliki bukti apapun baik itu sertifikat atau pun yang lainnya. Si pemilik hanya

---

<sup>8</sup> Hasbi Umar, *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 207-208.

<sup>9</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli* (Jakarta: Rumah Fiqih, 2019), 5.

<sup>10</sup> Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 Ayat 1 dan 2., n.d.

meyakini jika tanah tersebut miliknya begitu pun dengan menentukan luas serta batas tanah tersebut. Keyakinan tersebut muncul dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah turun menurun dari keluarga si pemilik. Si pembeli dalam hal ini, menyetujui transaksi jual beli tanah tersebut tanpa bukti yang kuat untuk menjadi jaminan bagi si pembeli. Jual beli yang disetujui kedua belah pihak hanya sebatas surat pernyataan jual beli saja dan berupa kwitansi saja tidak ada bukti yang sah seperti sertifikat.

Berdasarkan Undang-Undang atau hukum yang berlaku bahwa tanah yang diperjual belikan harus bersertifikat sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut, tetapi disisi lain masi banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat. Maka dari itu dalam praktik jual beli tanah tersebut tentu ada pihak yang dirugikan apabila terjadi suatu sengketa terhadap hak kepemilikan. Pihak yang dirugikan jelas adalah pihak kedua atau si pembeli dikarenakan si pembeli tidak memiliki bukti yang kuat atas kepemilikan tersebut secara hukum. Maka dari itu perlu bagi penulis untuk melakukan penelitian pada skripsi ini berdasarkan hukum Islam dan hukum positif.

### **C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian**

#### **1. Fokus penelitian**

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis memfokuskan penelitian ini hanya pada Praktik Jual Beli Tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum Islam dan hukum positif di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus.

#### **2. Sub fokus penelitian**

Dari fokus penelitian tersebut kemudian dijabarkan menjadi dua sub fokus sebagai berikut:

- a. Proses pelaksanaan pada sistem jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang.

- b. Praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang menurut hukum Islam dan hukum positif.

#### **D. Rumusan Masalah**

Dapat dirumuskan dari uraian latar belakang di atas beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus?
2. Bagaimana hukum jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum Islam dan hukum positif di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibuat, maka dapat diambil tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus.
2. Untuk mengetahui bagaimana jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum Islam dan menurut hukum positif di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus.

#### **F. Manfaat Penelitian**

Sehubungan dengan tujuan penelitian, maka dapat diambil manfaat penelitian sebagai berikut:

1. Memberikan pengetahuan tentang Ilmu Hukum dan pengetahuan dibidang Hukum Ekonomi Syari'ah khususnya mengenai bagaimana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat.

2. Penelitian ini diharapkan menambah wawasan dalam studi Hukum Ekonomi Syari'ah yang berkaitan dengan praktik jual beli.
3. Penulisan karya ilmiah ini guna untuk menyusun skripsi menjadi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

### **G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Berikut merupakan penelitian terdahulu yang relevan yang menjadi tolak ukur dalam penelitian ini. Penelitian tersebut dilakukan di tempat yang berbeda dengan paparan yang berbeda juga.

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Nurul Riska Amalia dari Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar pada tahun 2017 yang berjudul "*Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai*" pada penelitian ini menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat kecamatan tellulimpoe yang menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Dapat dilihat dari cara masyarakat yang masih bertransaksi jual beli tanah dengan akta di bawah tangan. Hal tersebut dianggap tidak sah karena bukan perbuatan hukum.<sup>11</sup> Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis sendiri yang berjudul Praktik Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif meneliti tentang praktik jual beli tanah sendiri pada desa Negeri Agung dan bagaimana hukumnya menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Qonita Rizky Lutfiyah, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, pada tahun 2018 dengan judul "*Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan pada Tanah Tidak Bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya*". Penelitian ini menjelaskan bahwa

---

<sup>11</sup> Nurul Riska Amalia, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai* (Makasar: Universitas Islam Negeri Alaudin, 2017).

dalam akad jual beli terdapat syarat yang tidak terpenuhi. Pada kasus ini penjual dan pembeli telah sepakat dengan harga sebesar 105 juta dengan cara pembayaran berkala pembayaran pertama sebesar 85 juta rupiah dan pembayaran kedua sebesar 20 juta rupiah. Pada pembayaran kedua akan diberikan sampai penjual menyerahkan sertifikat. Namun setelah beberapa waktu, si penjual meminta uang tambahan sebesar 15 juta dengan alasan untuk memecah dan balik nama sertifikat. Tentu hal tersebut sangat bertentangan dengan akad yang telah disepakati.<sup>12</sup> Sedangkan penelitian yang dilakukan penulis dengan judul Praktik Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat menurut Hukum Islam dan Hukum Positif, meneliti bagaimana praktik jual beli tanah tersebut menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Ibnu Ady Susilo, Universitas Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, program studi Ilmu Hukum tahun 2016 yang berjudul "*Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktik Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris di Daerah Istimewa Yogyakarta.*" Pada skripsi ini membahas mengenai sejauh mana perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kuasa menjual memberikan perlindungan terhadap penjual dan pembeli. PPJB dibuat sebagai bentuk perlindungan hukum para pihak yang sudah membuat kesepakatan tersebut, selain itu juga terdapat pula PPJB yang disertai dengan kuasa menjual, yaitu ketika jual beli tersebut dibayar dengan lunas, kedua nya dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pihak yang berwenang.<sup>13</sup> Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan judul Praktik Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat menurut Hukum Islam dan Hukum Positif yang dilakukan langsung oleh penjual dan pembeli dan tidak memberikan kuasa menjual melalui akta otentik notaris.

---

<sup>12</sup> Qonita Rizky Lutfiyah, *Analisis Hukum Islam Dan Yuridis Terhadap, Jual Beli Di Bawah Tangan Pada Tanah Yang Tidak Bersertifikat Di Medayu Utara Merr Surabaya* (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2018).

<sup>13</sup> Ibnu Ady Susilo, *Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktik Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta* (Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2016).

Jadi dalam ketiga penelitian terdahulu, membahas tentang jual beli tanah yang belum bersertifikat. Sedangkan dalam penelitian ini membahas tentang praktik jual beli tanah yang tidak bersertifikat menurut hukum Islam dan hukum positif.

## H. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Metode kualitatif berusaha memahami dan menafsirkan makna suatu peristiwa interaksi tingkah laku manusia dalam situasi tertentu menurut perspektif peneliti sendiri. Penelitian yang menggunakan penelitian kualitatif bertujuan untuk memahami obyek yang diteliti secara mendalam.<sup>14</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), penelitian lapangan pada hakikatnya mempelajari atau meneliti secara intensif tentang latar belakang keadaan yang sedang terjadi dimasyarakat.<sup>15</sup> Dengan kata lain penelitian lapangan atau *field research* itu pada umumnya bertujuan untuk memecahkan masalah praktik kehidupan sehari-hari masyarakat.

Jadi penelitian ini dilakukan secara langsung disuatu lokasi yang sudah ditentukan oleh si peneliti guna mendapatkan data yang akurat terhadap jual beli tanah yang terjadi di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yaitu pendekatan yang menggunakan teori-teori hukum (Hukum Islam dan Hukum Positif).

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian memusatkan perhatian kepada pemecahan masalah-masalah

---

<sup>14</sup> Gunawan Imam, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 143.

<sup>15</sup> Suharsimi Arikunto, *Dasar Dasar Research* (Jakarta: Tarsito, 1995), 58.



aktual sebagaimana adanya pada saat penelitian dilaksanakan.<sup>16</sup>

### 3. Sumber data

Sumber data yang dikumpulkan oleh peneliti akan dikelompokkan menjadi dua yaitu:

#### a. Data primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh dari data-data yang didapat langsung si peneliti dari lapangan. Data yang diperoleh tersebut didapat dari pihak pembeli dan penjual tanah.

#### b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti sebagai pelengkap data primer. Data sekunder dapat diperoleh dari Al-Qur'an, Sunnah (Hadist), Ijtihad, Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Potret lokasi, Dokumen pribadi yang dimiliki si pembeli sebagai bukti dari adanya transaksi jual beli tanah tersebut seperti surat pernyataan jual beli dan bukti kwitansi. Tidak lupa buku-buku literatur serta karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

### 4. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian.<sup>17</sup> Keseluruhan objek yang diteliti yaitu manusia, benda-benda, tingkah laku dan sebagainya yang menjadi objek penelitian. Adapun populasi dalam penelitian ini berjumlah 3 orang terdiri dari 1 penjual tanah dan 1 pembeli tanah serta 1 petugas kelurahan yang akan dimintai data terkait desa yang menjadi tempat penelitian.

---

<sup>16</sup> Tjutju Soendari, "Metode Penelitian Deskriptif" 2 (2012): 15–23.

<sup>17</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik, Edisi Revisi V* (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), 108.

b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Untuk itu apa yang diambil menjadi sampel haruslah dapat mewakili populasi.

Menurut Suharsimi Arikunto, “Apabila populasinya kurang dari 100, maka lebih baik diambil semua, sehingga penelitiannya merupakan populasi. Tetapi apabila jumlah populasinya banyak lebih dari 100 maka dapat diambil antara 10%-15% atau 20%-25% atau lebih.”<sup>18</sup>

Populasi yang terdapat di desa yang akan diteliti oleh peneliti terdapat beberapa orang. Responden yang akan diwawancarai yaitu pembeli tanah dan penjual tanah serta 1 petugas kelurahan terkait desa yang menjadi tempat penelitian, maka penelitian ini disebut penelitian populasi.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data di mana peneliti melakukan pengamatan langsung secara cermat guna mengetahui kondisi yang terjadi dan membuktikan kebenaran penelitian yang sedang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara adalah percakapan yang dilakukan kepada responden tentang suatu masalah. Komunikasi berlangsung dalam bentuk tanya jawab dalam hubungan tatap muka, sehingga gerak dan mimik responden merupakan pola media yang melengkapi kata-kata secara verbal. Oleh karena itu, wawancara tidak hanya menangkap pemahaman atau ide, tetapi juga dapat menangkap perasaan, pengalaman, emosi, motif, yang dimiliki oleh responden yang bersangkutan.

---

<sup>18</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 107.

Penulis melakukan tanya jawab dengan cara mengajukan pertanyaan kepada penjual tanah dan pembeli tanah untuk mendapat informasi mengenai praktik jual beli tanah tanpa sertifikat, bukti transaksi jual beli tanah tersebut.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berupa bisa berbentuk gambar, tulisan atau catatan. Teknik pengumpulan data dokumentasi ini merupakan pelengkap dari metode wawancara. Dokumen yang nantinya akan dikumpulkan peneliti adalah foto bukti transaksi jual beli yang dimiliki pembeli dan penjual.

## **I. Sistematika Pembahasan**

Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini untuk mempermudah dan memberikan gambaran yang jelas mengenai pembahasan tentang skripsi ini, maka pembahasan ditulis secara sistematis yang terdiri dari lima bab, rinciannya sebagai berikut:

BAB I berisi tentang pendahuluan berupa gambaran umum sebuah penelitian yang terdiri dari penegasan judul, latar belakang, fokus dan sub fokus penelitian, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka yang relevan, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II berisi tentang teori jual beli menurut hukum Islam dan hukum positif pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus.

BAB III berisi tentang data yang diperoleh dari hasil penelitian tentang gambaran umum Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus dan bagaimana histori, geografi, demografi dan monografi struktur desa keadaan penduduk.

BAB IV berisi tentang hasil penelitian dengan menggunakan teori-teori hukum Islam dan positif praktik jual beli

tanah yang tidak bersertifikat di Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus.

BAB V berisi tentang penutup, dengan rincian kesimpulan yang berisi jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian ini dan saran yang dapat memberikan masukan yang membangun, kemudian ditutup dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran lainnya.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah

##### 1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli secara bahasa (etimologi) dalam bahasa Arab *al-bai'* yaitu tukar-menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>19</sup>

Sedangkan secara terminologi, menurut Imam Hanafi, beliau mengatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar harta atau barang dengan cara tertentu atau menukar sesuatu yang disenangi dengan barang yang setara nilai dan manfaat nilainya setara dan membawa manfaat bagi masing masing pihak. Tukar menukar tersebut dilakukan dengan cara ijab kabul atau saling memberi.<sup>20</sup>

Menurut Ibnu Qadamah perdagangan adalah pertukaran harta dengan harta untuk menjadikan miliknya. Nawawi menyatakan bahwa jual beli pemilikan harta benda dengan secara tukar menukar yang sesuai dengan ketentuan syariah.

Pendapat lain dikemukakan oleh Al-Hasani, ia mengemukakan pendapat Mazhab Hanafiah, jual beli adalah pertukaran harta (mal) dengan harta melalui sistem yang menggunakan cara tertentu. Sistem pertukaran harta dengan harta dalam konteks harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecendrungan manusia untuk menggunakannya. Yang dimaksud dengan cara tertentu adalah menggunakan ungkapan (*sighah ijab qabul*).<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Hendriyadi, Habib Shulton, and Khumaidi Ja'far, "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online," *ASAS Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 13, no. 1 (2021): 62–87.

<sup>20</sup> Imam Mustofa, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Depok: Raja Grafindo Persada, 2016), 21.

<sup>21</sup> H.Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017).

Salah satu barang yang sering diperjual belikan yaitu tanah. Jual beli tanah dalam Islam tentulah bukan sesuatu yang dilarang asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan, dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut harus lah sesuai dengan syariat Islam.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah

Sumber hukum Islam adalah Alquran kemudian Sunnah. Jika tidak diketemukan hukum pada keduanya maka sumber hukum Islam yang ketiga adalah Ijma' dan yang keempat adalah Qiyas.<sup>22</sup>

### a. Al-Qur'an

Jual beli tanah dalam Islam tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut harus lah sesuai dengan syariat Islam.<sup>23</sup> Sebagaimana dijelaskan dengan Firman Allah SWT Al-Qur'an Surat Al-Baqarah (2): 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ  
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ  
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا  
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ

<sup>22</sup> Saifuddin Saifuddin, "Prospek Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Indonesia," *Al-Adalah* 14, no. 2 (2018): 461, <https://doi.org/10.24042/adalah.v14i2.2516>.

<sup>23</sup> Hasbi Umar, *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*, 207-208.

“orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya” (Q.S Al-Baqarah [2] ayat 275).

Ayat ini memberikan penegasan bahwa Allah SWT melarang manusia dari memakan harta sesama mereka secara batil, seperti dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, dan beberapa perbuatan lain yang dilarang adalah termasuk diantaranya yaitu riba.<sup>24</sup> Allah SWT berfirman dalam surat an-Nisa ayat 29 dan al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا

اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ رَّاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ

كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿١﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh

<sup>24</sup> Sayyid Qutbh, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, Jilid II (Jakarta: Gema Insane, 2001), 342.

*dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَيِّمَةٌ الْاَنْعٰمِ  
 اِلَّا مَا يَتَلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُخْلِى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ سَحِيْحٌ مَّا

يُرِيْدُ

*“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki. Maksud janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah.”*

Ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi tentu saja transaksi jual beli itu harus sesuai dengan koridor atau ketentuan yang telah Allah SWT.

Selain menegaskan tentang kebolehan transaksi jual beli, dalam Al-Qur’an juga menjelaskan tentang cara berlangsungnya transaksi jual beli tersebut, jual beli atau transaksi di dalam Al-Qur’an diartikan dengan *tijarah* cara berlangsungnya *tijarah* ini menurut Al-Qur’an, harus ada prinsip suka sama suka dan bebas dari unsur penipuan untuk mendapatkan sesuatu yang ada manfaatnya.<sup>25</sup>

d. Al-hadist

Umat Islam telah sepakat bahwasannya apa yang keluar dari Rasul SAW. baik berupa perbuatan,

<sup>25</sup> Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual Beli*, 5.



perkataan, atau pengakuan dan hal itu dimaksudkan sebagai pembentukan hukum Islam dan sebagai tuntutan. Serta diriwayatkan kepada kita dengan sanad yang shahih yang menunjukkan kepastian atau dugaan yang kuat tentang kebenarannya, maka ia menjadi hujjah atas kaum muslim.<sup>26</sup> Dalam hadist Rasulullah SAW juga disebutkan tentang diperbolehkannya jual beli, sebagaimana hadist Rasulullah yang menyatakan:

عَنْ رِفَا عَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ {أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَلَّ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مُبْرُورٍ} (رَوَاهُ الْبَرْزَاءُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)

*“Dari Rifa’ah bin Rafi’i RA bahwasannya Nabi SAW pernah ditanya, “pekerjaan apa yang paling baik?.” maka beliau menjawab: “pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik.” (HR Bazzar no 3731 dan dinilai shahih oleh al Hakim)*

Maksud dari hadis di atas adalah ketika kita melakukan usaha jual-beli hendaklah selalu bersikap jujur, amanah dan tanpa diiringi dengan kecurangan, tidak mengandung unsur penipuan dan penghianatan yang sudah jelas dilarang di dalam hukum Islam, agar usaha yang kita miliki senantiasa mendapat berkah dari Allah SWT.<sup>27</sup>

#### e. Ijma’

Ijma’ adalah kesepakatan mayoritas mujtahidin diantara umat Islam pada suatu masa setelah wafatnya Rasulullah SAW atau hukum syar’i mengenai suatu kejadian atau kasus.

<sup>26</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahannya, Cet Ke-2* (Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012), 42.

<sup>27</sup> Ibnu Hajar al-Asqalani, *Buluqul Maram* (Jakarta: Amani, 2015), 303.

Berdasarkan kandungan ayat-ayat Al-Qur'an dan berdasarkan sabda Rasulullah di atas maka jual beli dan penekunanya sudah berlaku (dibenarkan) sejak zaman Rasulullah hingga saat ini. Sedangkan ulama fiqih mengatakan bahwa hukum asal jual beli adalah mubah (boleh). Akan tetapi pada situasi tertentu menurut imam Asy-Syatibi, pakar Fikih Maliki, hukumnya boleh berubah menjadi wajib. Apabila seseorang melakukan ikhtiar dan mengakibatkan melonjaknya harga yang ditimbun dan disimpan itu, maka menurutnya pihak pemerintah boleh memaksa pedagang untuk memaksa pedagangnya untuk menjual barangnya sesuai dengan harga belum terjadinya pelonjaknya harga.<sup>28</sup>

Hukum dalam jual beli dapat menjadi haram, mubah, sunnah, dan wajib, atas dasar ketentuan sebagai berikut:

- 1) Hukum jual beli menjadi haram, jika menjual belikan suatu yang diharamkan oleh syara.
- 2) Jual beli hukumnya sunnah apabila seseorang bersumpah untuk menjual barang yang tidak membahayakan, maka yang melaksanakan yang demikian itu sunnah.
- 3) Jual beli hukumnya makruh, jual beli pada waktu datangnya panggilan adzan shalat jum'at.<sup>29</sup>

Berdasarkan keterangan diatas, maka dapat dipahami bahwa jual beli dengan tidak mengikuti ketentuan hukum Islam tidak diperbolehkan dan tidak sah, seperti terdapat hal penipuan dan kecurangan serta saling menjatuhkan.

Para ulama dan seluruh umat Islam telah sepakat tentang dibolehkannya jual beli, Karena hal ini sangat dibutuhkan oleh manusia pada umumnya. Dalam kenyataannya kehidupan sehari-hari tidak semua orang

---

<sup>28</sup> Abu Ishaq Asy-Syatibi, *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah*, Jilid II (Dar Al-Ma'rifah, 1975), 56.

<sup>29</sup> Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 1991), 144.

memiliki apa yang dibutuhkan. Apa yang dibutuhkannya kadang-kadang berada ditangan orang lain. Dengan jalan jual beli, maka manusia saling tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan demikian roda kehidupan ekonomi akan berjalan dengan positif karena apa yang mereka lakukan akan menguntungkan kedua belah pihak.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli Tanah

Islam telah menetapkan rukun dan syarat jual beli, agar dapat dikatakan sah menurut hukum Islam apabila telah terpenuhi rukun dan syarat tersebut. Secara bahasa, syarat adalah “ketentan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan,” sedangkan rukun adalah “yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan”.<sup>30</sup> Adapun rukun dan syarat dalam jual beli adalah:

#### a. Rukun Jual Beli

Jual beli merupakan akad, dan dipandang sah apabila telah terpenuhi rukun dan syarat jual beli. Rukun jual beli ada 3, yaitu akad (ijab dan Kabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan ma'qud alaih (objek akad). Akad ialah ikatan antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan sebab ijab dan kabul menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya ijab dan kabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lainnya, boleh ijab kabul dengan surat menyurat, yang mengandung arti ijab dan kabul.<sup>31</sup>

Aqid atau orang yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli. Secara umum, penjual dan pembeli harus orang yang memiliki ahliyyah (kecakapan) dan wilayah (kekuasaan). Ma'qud alaih atau objek jual beli adalah barang yang dijual (mabi') dan harga/uang

---

70. <sup>30</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002),

<sup>31</sup> Ibid, 71.

(tsaman) dan sesuatu yang diperbolehkan syara' untuk dijual dan diketahui siftnya oleh jual beli.<sup>32</sup>

b. Syarat Sah Jual Beli

Hukum dasar dalam masalah muamalah adalah keabsahan dan keharusannya bagi orang yang memang disyariatkan dengannya. Hal ini didasarkan kepada sabda Rasulullah SAW. “orang-orang muslim menurut syarat-syaratnya mereka kecuali syarat yang menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal. Syarat-syarat dalam jual beli adalah merupakan unsur-unsur yang harus dipenuhi oleh masing-masing sebelum melakukan jual beli, sehingga akan jelaslah sah atau tidaknya jual beli tersebut.

1) Syarat orang yang berakad

Ulama fiqih sepakat bahwa orang yang melakukan transaksi jual beli harus memenuhi syarat-syarat:

- a) Berakal dengan syarat tersebut maka anak kecil yang belum berakal tidak boleh melakukan transaksi jual beli dan jika telah terjadi transaksinya tidak sah menurut jumhur ulama berpendapat bahwa orang yang melakukan transaksi jual beli itu harus telah akil baliqh dan berakal apabila orang yang bertransaksi itu masih *mumayyiz* maka transaksi jual beli itu tidak sah sekalipun mendapat izin dari walinya.
- b) Orang yang melakukan transaksi itu, adalah orang yang berbeda. Maksud dari syarat tersebut adalah bahwa seseorang tidak boleh menjadi pembeli dan penjual pada waktu yang sama.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Kreasindo Media Cita, 2010), 186.

<sup>33</sup> Syaifullah Syaifullah, “Etika Jual Beli Dalam Islam,” *Hunafa: Jurnal Studia Islamika* 11, no. 2 (2014): 371, <https://doi.org/10.24239/jsi.v11i2.361.371-387>.

2) Syarat yang terkait dengan ijab dan qabul.

Ulama fiqih sepakat bahwa urusan utama dalam jual beli adalah kerelaan antara penjual dan pembeli. Kerelaan ini dapat terlihat pada saat transaksi berlangsung. Oleh karena itu, ijab kabul diungkapkan dengan jelas sehingga tidak terjadi penipuan dan dengan ijab kabul dapat mengikat kesepakatan kedua belah pihak. Apabila *ijab-qabul* telah diucapkan dalam transaksi, secara otomatis kepemilikan barang dan uang telah berpindah tangan.<sup>34</sup>

3) Syarat yang diperjual belikan

Syarat yang di perjual belikan adalah sebagai berikut:

- a) Barang itu, atau jika tidak ada di tempat tetapi pihak penjual menyatakan sanggup untuk mengadakan barang tersebut.
- b) Barang tersebut dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh karena itu keluar dari syarat ini adalah menjual khamar bangkai haram untuk diperjualbelikan, karena tidak bermanfaat bagi manusia dalam pandangan syara'.
- c) Milik seseorang maksudnya adalah barang yang belum milik seseorang tidak boleh menjadi objek jual beli seperti menjual ikan yang masih di laut emas yang masih dalam tanah karena keduanya belum menjadi milik penjual.
- d) Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati.<sup>35</sup>

4) Syarat nilai tukar (harga)

Salah satu unsur terpenting saat transaksi jual beli ialah nilai tukar barang tersebut. Pada zaman sekarang disebut dengan uang. Ulama fiqih

---

<sup>34</sup> Ibid, 377.

<sup>35</sup> Ibid, 378.

memberikan penjelasan bahwa syarat nilai tukar adalah sebagai berikut:

- a) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
- b) Dapat diserahkan pada saat waktu transaksi, sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kartu kredit. Apabila barang dibayar kemudian (berhutang), maka waktu pembayarannya harus jelas waktunya.
- c) Jika jual beli itu dilakukan dengan dengan cara barter, maka barang yang dijadikan nilai tukar, bukan barang yang diharamkan syara' seperti babi dan khamar.<sup>36</sup>

Transaksi jual beli juga dapat dilaksanakan jika yang berakad mempunyai kekuasaan penuh dalam bertransaksi. Kekuasaan yang dimaksud disini yaitu bahwa orang yang berakad mempunyai wewenang penuh terhadap barang yang menjadi objek transaksi. Jika kekuasaan tidak dimiliki oleh pihak yang bertransaksi, maka jual beli tersebut tidak dapat dilakukan. Jika semua syarat-syarat di atas terpenuhi, maka suatu proses jual beli tersebut dianggap sah. Maka bagi kedua belah pihak tidak dapat lagi membatalkannya.

#### 4. Macam-Macam Jual Beli Tanah

Jual beli dapat ditinjau dari berbagai segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam yaitu, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk:<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Muhammad Abd Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1993), 288.

<sup>37</sup> H. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)* (Bandar Lampung: Fakultas Syariah IAIN Raden Intan Lampung, 2014), 119.

- a. Jual beli yang kelihatan yaitu pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada di depan penjual dan pembeli.
- b. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian yaitu jual beli salam (pesanam).
- c. Jual beli benda atau barang yang tidak ada serta, tidak dapat dilihat yaitu jual beli yang dilarang agama Islam karena dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian antara satu pihak.

Mazhab Hanafi membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi dua bentuk, yaitu:<sup>38</sup>

- a. Jual beli yang shahih yaitu jual beli yang telah memenuhi rukunrukun ataupun syarat-syarat yang telah ditentukan, barang itu bukan milik orang lain dan tidak terikat dengan khayar lagi, maka jual beli itu shahih dan dapat mengikat keduanya.
- b. Jual beli yang bathil yaitu jual beli tersebut satu atau seluruh syaratnya tidak terpenuhi, macam-macam jual beli bathil:
  - 1) Jual beli sesuatu yang tidak ada. Para ulama fiqh bahwa jual beli barang yang tidak ada hukumnya tidak sah, seperti menjual buah-buahan yang baru berkembang.
  - 2) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan. Hukum dari penjualan tersebut adalah tidak sah seperti menjual burung yang telah lepas dari sangkarnya.
  - 3) Jual beli yang mengandung unsur tipuan, seperti belum jelas dalam kepemilikan tanah serta surat tanah. Jual beli seperti ini juga tidak sah karena mengandung unsure tipuan yang mengakibatkan adanya kerugian, seperti menjual barang yang kelihatannya baik padahal barang tersebut tidak baik.

---

<sup>38</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 2003), 128.

Dan dapat menimbulkan sengketa terhadap jual beli tanah tersebut.

- 4) Jual beli barang najis, jual beli benda atau barang yang najis hukumnya tidak sah seperti babi, bangkai, darah, khamr, sebab benda-benda tersebut tidak mengandung makna-makna dalam arti hakiki menurut syara.
- 5) Jual beli *al-urbhan*, jual beli bentuknya dilakukan melalui perjanjian yaitu apabila barang yang telah dikembalikan lagi kepada penjual maka uang muka yang telah dibarat menjadi milik penjual. Jual beli tersebut dilarang.
- 6) Jual beli *fasid* menurut Ulama Hanafi membedakan jual beli fasid dengan jual beli yang batal apabila kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang dijual belikan maka hukumnya batal. Seperti memperjualbelikan benda-benda haram (khamr, babi, darah). Apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki maka jual beli itu dinamakan fasid. Akan tetapi jumhur ulama tidak membedakan antara jual beli yang fasid dengan jual beli yang batal. Diantara jual beli yang fasid menurut ulama Hanafiyah, antara lain:<sup>39</sup>
  - a) Jual beli al majhl  
yaitu benda atau barangnya secara global tidak diketahui secara menyeluruh.
  - b) Jual beli barang yang ghoib  
Tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung, sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.
  - c) Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat
  - d) Jual beli orang buta

---

<sup>39</sup> Nasroen Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2009)., 112.



Dimana orang buta tidak melihat barang yang diperjual belikan. Menurut fuqoha Hanafiyah, Malikiyah dan Hanabillah jual beli orang buta hukumnya sah dan ia dapat memiliki hak khiyar sepanjang ia dapat mengenali seperti melalui perabaan atau penciuman.

Menurut Syafi'iyah, jual beli orang buta tidak sah, kecuali sebelumnya ia mengetahui barang yang hendak dibelinya dalam batas waktu yang tidak memungkinkan terjadi perubahan atasnya. Hal ini disebabkan karena bagi orang buta barang yang diperjual belikan bersifat majhul.<sup>40</sup>

7) Barter dengan barang yang diharamkan umpannya barang-barang yang diharamkan menjadi harga.

8) Jual beli ajal

Misalnya seorang menjual bayarannya dengan harga Rp. 100.00,- yang pembayannya ditunda selama satu bulan, kemudian setelah penyerahan barang kepada pembeli pemilik barang pertama membeli kembali barang itu dengan harga yang lebih rendah, dengan harga Rp. 75.000,-.<sup>41</sup>

## 5. Manfaat Jual Beli Tanah

Manfaat jual beli dalam garis besarnya yaitu Allah SWT mensyariatkan jual beli sebagai pemberian keuangan dan keleluasaan kepada hamba-hamba-Nya, karena semua manusia secara pribadi mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan seperti ini tak pernah putus selama manusia masih hidup. Tak seorang pun dapat memenuhi hajat hidupnya sendiri, karena itu manusia dituntut berhubungan satu sama lainnya. Dalam hubungan ini, tak ada satu hal pun yang lebih sempurna daripada saling tukar,

---

<sup>40</sup> Ghuftron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontektual* (Semarang: IAIN Walisongo, 2002), 136.

<sup>41</sup> Ibid. 138-139.

dimana seorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai dengan kebutuhannya masing-masing.<sup>42</sup> Manfaat jual beli sendiri ada banyak sekali, antara lain:

- a. Jual beli dapat menata struktur kehidupan ekonomi masyarakat yang menghargai hak milik orang lain
- b. Penjual dan pembeli dapat memenuhi kebutuhannya atas dasar kerelaan atau suka sama suka
- c. Masing-masing pihak merasa puas. Penjual melepas barang dagangannya dengan ikhls dan menerima uang, sedangkan pembeli memberikan uang dan menerima barang dagangan dengan puas pula. Dengan demikian, jual beli juga mampu mendorong untuk saling bantu antara keduanya dalam kebutuhan sehari-hari
- d. Dapat menjauhkan diri dari memakan atau memiliki barang yang haram
- e. Penjual dan pembeli mendapat rahmat dari Allah SWT
- f. Menumbuhkan ketentraman dan kebahagiaan.

## **6. Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam**

Ketentuan dalam islam jual beli tanah atau transaksi jual beli tanah tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dan dipenuhi serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut harus sesuai dengan syariat Islam.

Jual beli yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariat agama Islam. Prinsip jual beli dalam Islam, tidak boleh merugikan salah satu pihak, baik penjual ataupun pembeli, jual beli harus dilakukan atas dasar suka sama suka,

---

<sup>42</sup> Ghufroon Ihsan, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media Grup, 2008), 35.

bukan karena paksaan.<sup>43</sup> Hal ini dijelaskan oleh Allah SWT dalam firman-Nya:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٤٢﴾

*“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-Nisa' 4:29)”*

Ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam transaksi jual beli. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan.

Berikut ini adalah beberapa kaidah jual beli tanah dalam Islam didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

a. Jelas batasnya

Kejelasan batas dalam transaksi jual beli tanah harus lah menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. jika tanah tidak jelas batasnya dikemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu dalam hal ini harus diperjelas antara penjual dan pembeli tanah. Kasus yang terjadi

---

<sup>43</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012), 141.

sering kali terdapat penipuan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak diwaktu depan.<sup>44</sup>

b. Tidak menjual tanah yang tidak jelas kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik. Untuk itu, sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

c. Bukan Tanah Sengketa

Proses jual beli tanah hendaknya harus memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa atau bukan. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjual belikan karena tentunya akan merugikan salah satu pihak.

d. Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan. Hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik umat, sehingga tidak diperjual belikan.<sup>45</sup>

e. Tanah yang berasal dari proses riba atau proses haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba sendiri adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba dalam proses jual beli tanah tersebut.

---

<sup>44</sup> Suhrawadi K. Lubis Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), 22-23.

<sup>45</sup> Ibid, 24.

- f. Kelengkapan dokumen dan tata aturan hukum dalam negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting. Untuk itu, dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikan. Untuk itu, ada sertifikat tanah yang berarti sang pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

- g. Mengolah dan memberikan manfaat

Setelah tanah diperjual belikan jangan sampai kita hanya membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak mengalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja. Maka hendaklah mengolahnya agar mendapatkan manfaat dari tanah tersebut.

## **B. Hukum Positif Tentang Jual Beli Tanah**

### **1. Konsep Jual Beli Tanah**

Transaksi jual beli merupakan kegiatan yang kita lakukan sehari-hari, namun kita kadang tidak menyadari bahwa apa yang kita lakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang tentu saja memiliki akibat hukum. Salah satu transaksi jual beli yang sering dilakukan adalah transaksi jual beli tanah. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 Ayat 1 dan 2 yang berbunyi:

- a. Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik

serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>46</sup>

- b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum, dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Sedangkan yang dimaksud dengan jual beli tanah itu sendiri UUPA tidak menerangkan secara jelas, akan tetapi hal tersebut dikaitkan dengan Pasal 5 UUPA yang menyatakan Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Dengan demikian hubungan hukum antara negara dengan tanah melahirkan hak menguasai tanah oleh negara. Hubungan antara masyarakat hukum adat dengan tanah ulayatnya melahirkan hak ulayat, dan hubungan antara perorangan dengan tanah melahirkan hak-hak perorangan atas tanah. Idealnya hubungan hak menguasai tanah oleh negara, hak ulayat dan hak perorangan atas tanah terjalin secara harmonis dan seimbang.

Hukum adat yang dimaksudkan dalam Pasal 5 UUPA adalah hukum adat yang telah dihilangkan dari cacat-cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat

---

<sup>46</sup> Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 Ayat 1 Dan 2.

yang sudah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.<sup>47</sup>

Hukum tanah adat adalah hak pemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara otentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis. Pada masa lampau Hukum Tanah Adat hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang. Serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara otentik maupun tertulis.

Biasanya saat transaksi berlangsung sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka transaksi jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan kegiatan yang paling banyak diadakan dalam kehidupan bermasyarakat. Adapun konsep jual beli diantaranya adalah.<sup>48</sup>

#### a. Subjek Jual Beli

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut penjual dan pihak kedua disebut pembeli. Dalam bahasa Inggris jual beli tersebut hanya dicakup dalam satu kata, yaitu *sale* lebih praktis lagi. Secara khusus, jual beli dapat menjadi suatu mata pencaharian bagi pihak-pihak tertentu. Dalam hubungan ini, penjual dapat berstatus sebagai pedagang.

---

<sup>47</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarnya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 76-77.

<sup>48</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), 317-318.

b. Perbuatan Jual beli

Perbuatan jual beli mencakup tiga istilah, yaitu persetujuan, penyerahan, dan pembayaran. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai objek dan persyaratan jual beli. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak milik atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli. Sedangkan pembayaran adalah perbuatan menyerahkan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual sebagai imbalan atas benda yang diterima.

c. Objek Jual Beli

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk (wujud), jenis, jumlah maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang diperjual belikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual ditempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur.

## 2. Perjanjian Jual Beli Tanah

Transaksi jual beli juga terdapat perjanjian di dalamnya. Perjanjian jual beli yang merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang-barang tidak bergerak.

Perjanjian jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan



suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Perjanjian jual beli tidak ditentukan oleh para pihak dimana seharusnya barang yang diperjualbelikan tersebut diserahkan, penyerahan harus dilakukan ditempat dimana barang itu berada pada saat perjanjian jual beli dilakukan. Dalam penyerahan barang yang tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya adalah melalui pendaftaran atau balik nama. Apabila karena kelalaian penjual, penyerahan tersebut tidak dapat dilaksanakan, pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian atas alasan bahwa pihak penjual tidak memenuhi kewajibannya.

Perjanjian jual beli yang berlangsung antara penjual dan pembeli tidak selamanya merupakan perjanjian jual beli yang sederhana bahkan tidak jarang menimbulkan masalah, diperlukan aturan hukum yang mengatur tentang berbagai kemungkinan yang dapat timbul dalam perjanjian jual beli. Hal ini didasarkan pada ketentuan pasal 1266 BW bahwa syarat batal selalu dianggap dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian timbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.<sup>49</sup>

Pengaturan masalah jual beli secara cermat dalam peraturan perundangundangan merupakan suatu kebutuhan yang mendasar karena jual beli yang terjadi dalam masyarakat sangat beragam, baik dari jenis barang yang diperdagangkan maupun cara pembayarannya.<sup>50</sup>

Perjanjian jual beli timbul suatu ikatan, ikatan tersebut berwujud adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, begitupun sebaliknya kewajiban salah satu pihak menjadi hak bagi pihak yang lain.

---

<sup>49</sup> Sudaryo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 94-95.

<sup>50</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 126-129.

Hak menurut bahasa adalah kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu.<sup>51</sup> Sedangkan kewajiban adalah pasangan terhadap hak dilain pihak. Jika satu pihak memiliki hak maka pihak lain memiliki kewajiban.

Perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.<sup>52</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan dihadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual beli wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.<sup>53</sup>

Pelunasan pembayaran harta tanah tersebut oleh pembeli maka pada saat itu dibuatlah akta jual beli dihadapan PPAT untuk dapat didaftarkan perubahan data kepemilikan haknya dikantor pertanahan tempat dimana tanah itu berada. Dengan demikian dapat dikatakan perjanjian pengikatan jual beli dapat pula terjadi berhubung karena pembelian atas tanah

---

<sup>51</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), 64-65.

<sup>52</sup> Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah* (Yogyakarta: Gamma Press, 2010), 20.

<sup>53</sup> Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan* (Jakarta: Rajawali Press, 2010), 38.

tersebut dilakukan berdasarkan angsuran/cicilan yang telah disepakati oleh para pihak baik penjual maupun pembeli.

### **3. Syarat Sahnya Serta Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat**

Mengenai jual beli menurut Hukum Adat, pembayaran harga dan penyerahan adalah menjadi satu dan pada saat itulah jual beli telah dinyatakan sah adanya. Ditentukan lebih lanjut dalam pasal 1320 BW, dimana untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya empat syarat yaitu “kesepakatan”, “kecakapan untuk berbuat”, “hal yang tertentu”, dan “suatu sebab yang halal”. Sesuai dengan pendapat Wayan Nuaja, SH., bahwa syarat-syarat sahnya jual beli tanah tidak bisa terlepas pada ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Setelah terpenuhinya unsur-unsur pasal 1320 KUH Perdata tersebut, akta jual beli harus dibuat dihadapan PPAT yang berwenang (PP No. 24 tahun 1997). Dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum tentunya akan menimbulkan terjadinya suatu akibat hukum.

Menurut I Gusti Ngurah Maha Buana, SH, bahwa akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat jika kelengkapan dokumen-dokumen hukum yang disyaratkan telah benar mengenai subyek dan obyeknya jual beli tanah, maka dalam jual beli tanah tersebut hak atas tanah sah beralih dari penjual kepada pembeli.

Oleh karena itu, akibat hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat berupa penyerahan obyek jual beli yaitu berupa tanah kepada pembeli serta penyerahan pembayaran harga jual beli kepada penjual.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> I. Gusti Ngurah Hadi Indrawan Wijaya dan I. Wayan Wiryawan, “Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Denpasar,” *Journal Ilmu Hukum*, 2013, 4.

#### 4. Tugas dan Wewenang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Peraturan perundang-undangan menentukan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat. Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan

h. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.<sup>55</sup>

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa: “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya sedangkan PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 juga menyebutkan bahwa: “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya; Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus.

---

<sup>55</sup> R. R. Cahyowati dan Djumardin Djumardin, “Kewenangan Camat Dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Setelah Berlakunya Uujn,” *Jurnal Kenotariatan 2* No 2 (2017): 89.

PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, yaitu Camat atau Kepala Desa. Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.<sup>56</sup>

## **5. Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Positif**

Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang yang berlaku bahwa tanah yang diperjual belikan harus bersertifikat sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut. Dalam praktik disebut jual beli tanah secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah. Ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi

---

<sup>56</sup> Ibid, 90.

objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada hak milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Tanah. Di era globalisasi ini transaksi jual beli dibidang pertanahan menjadi semakin ramai hingga berujung kepada upaya efektifitas, efisiensi, dan transparansi penegak hukum bidang pertanahan. Antara lain melalui upaya penyatuan peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertifikat atas tanah dikantor pertanahan.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah.<sup>57</sup>

Adapun sifat jual beli tanah menurut hukum adat, menurut Maria S. W. Sumardjono, yaitu:<sup>58</sup>

a. Tunai

Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

b. Riil

Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya

---

<sup>57</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah., n.d.

<sup>58</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah* (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1993), 43.

uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa.

c. Terang

Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Sebagai perbandingan, berikut ini diuraikan tentang jual beli tanah menurut Burgerlijk Wetboek (BW). Pengertian jual beli dimuat dalam pasal 1457-nya, yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya, dalam pasal 1458-nya dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>59</sup>



---

<sup>59</sup> Ibid, 44-45.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Abdul Rahman Ghazaly. *Abdul Rahman Ghazaly, Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Abu Ishaq Asy-Syatibi. *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah, Jilid II*. Dar Al-Ma'rifah, 1975.
- Ahmad Sarwat. *Fiqh Jual Beli*. Jakarta: Rumah Fiqih, 2019.
- Ahmad Wardi Muslich. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Kreasindo Media Cita, 2010.
- Andrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarnya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Chairuman Pasaribu, Suhrawadi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Daud Ali. *Asas-Asas Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali Press, 1991.
- Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Quran dan Terjemahannya, Cet Ke-2*. Bandung: Mizan Buaya Kreativa, 2012.
- Gemala Dewi. *Hukum Perikatan Islan Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Ghufron A. Masadi. *Fiqh Muamalah Kontektual*. Semarang: IAIN Walisongo, 2002.
- Ghufron Ihsan. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenada Media Grup, 2008.
- Gunawan Imam. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- H. Khumedi Ja'far. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia (Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis)*. Bandar Lampung: Fakultas Syariah IAIN Raden Intan Lampung, 2014.

- H. Ismail Nawawi. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2017.
- Hasbi Umar. *Filsafat Fiqh Muamalat Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- I. Gusti Ngurah Hadi Indrawan Wijaya dan I. Wayan Wiryawan. "Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat Di Denpasar." *Journal Ilmu Hukum*, 2013, 4.
- I Gede Pantja Astawa. *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan Di Indonesia*. Bandung: PT. Alumni, 2008.
- Ibnu Hajar al-Asqalani. *Buluqhul Maram*. Jakarta: Amani, 2015.
- Imam Mustofa. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Kamaluddin Patradi. *Pemberian Kuasa dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press, 2010.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta Timur: Sibar Grafika, 2012.
- M. Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: Rajawali Press, 2003.
- Mannan, Muhammad Abd. *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1993.
- Maria S.W Sumardjono. *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1993.
- Moelino, Anton M. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Perum Penerbit dan Balai Pustaka, 1990.
- Muchtar Rudianto. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Munawar Said Agil Husin Al. *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*.

Jakarta: Penamadani, 2005.

Nasroen Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2009.

Sahat HMT Sinaga. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bandung: Pustaka Sutra, 2007.

Sayyid Qutbh. *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an, Jilid II*. Jakarta: Gema Insane, 2001.

Sudaryo Soimin. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Suharsimi Arikunto. *Dasar Dasar Research*. Jakarta: Tarsito, 1995.

Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik, Edisi Revisi V*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.

Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.

## **B. JURNAL**

Hendriyadi, Habib Shulton, and Khumaidi Ja'far. "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Akun Ojek Online." *ASAS Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 13, no. 1 (2021): 62–87.

R. R. Cahyowati dan Djumardin Djumardin. "Kewenangan Camat Dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Setelah Berlakunya Uujn." *Jurnal Kenotariatan* 2 No 2 (2017): 89.

Saifuddin. "Prospek Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Al-'Adalah* 14, no. 2 (2018): 461. <https://doi.org/10.24042/adalah.v14i2.2516>.

Syaifullah, Syaifullah. "Etika Jual Beli Dalam Islam." *Hunafa: Jurnal Studia Islamika* 11, no. 2 (2014): 371. <https://doi.org/10.24239/jsi.v11i2.361.371-387>.

Shobirin. "Jual Beli Dalam Pandangan Islam." *Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): 2–3.

Tjutju Soendari. "Metode Penelitian Deskriptif" no. 2 (2012): 15-23

### **C. SKRIPSI**

Amalia, Nurul Riska. *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpo Kabupaten Sinjai*. Makasar: Universitas Islam Negeri Alaudin, 2017.

Lutfiyah, Qonita Rizky. *Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap, Jual Beli di Bawah Tangan pada Tanah yang Tidak Bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya*. Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2018.

Susilo, Ibnu Ady. *Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktik Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris di Daerah Istimewa Yogyakarta*. Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2016.

### **D. UNDANG-UNDANG**

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah., n.d.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 26 Ayat 1 dan 2., n.d.

### **E. WAWANCARA**

Wawancara Dengan Bapak Arif Granada, SH Kepala Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus, 27 Juni 2022., n.d.

Wawancara Dengan Bapak Dian Wahyu Permana, Masyarakat Desa Negeri Agung Yang Melakukan Praktik Jual Beli Tanah Yang Tida Bersertifikat (Penjual), 28 Juni 2022., n.d.

Wawancara Dengan Ibu Supriyati, Masyarakat Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus Yang Melakukan Praktik Jual Beli Tanah Yang Tidak Bersertifikat (Pembeli), 28 Juni 2022., n.d.