



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM
JUAL BELI TANAH GIRIK DI BAWAH TANGAN
PERSPEKTIF UUPA DAN HUKUM EKONOMI
SYARIAH**



ARIANA RATU SYAHIDA

NIM. 10222102

2026

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM JUAL
BELI TANAH GIRIK DI BAWAH TANGAN PERSPEKTIF
UUPA DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh

Gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Disusun Oleh:

ARIANA RATU SYAHIDA

NIM. 10222102

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

K. H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN

2026

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM JUAL
BELI TANAH GIRIK DI BAWAH TANGAN PERSPEKTIF
UUPA DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh

Gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Disusun Oleh:

ARIANA RATU SYAHIDA

NIM. 10222102

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K. H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN**

2026

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ariana Ratu Syahida

NIM : 10222102

Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Girik Di Bawah Tangan Perspektif UUPA Dan Hukum Ekonomi Syariah**

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila di kemudian hari skripsi ini ternyata plagiat, penulis bersedia mendapat sanksi akademik yaitu dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini telah dibuat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 12 Juni 2026

Yang Menyatakan,



Ariana Ratu Syahida

NIM. 10222102

NOTA PEMBIMBING

Abdul Hamid, M.A.

Jl. Pahlawan, Rowolaku, Kec. Kajen, Kab. Pekalongan

Lampiran : 2 (dua) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdra. Ariana Ratu Syahida

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah

UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan

c.q. Ketua Program Studi Hukum Keluarga Islam

di

Pekalongan

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara:

Nama : Ariana Ratu Syahida

Nim : 10222102

Judul : **Perlindungan Hukum Pembeli dalam Jual Beli Tanah Girik di Bawah Tangan Perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah.**

Dengan permohonan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya saya sampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 13 Juni 2026

Pembimbing,



Abdul Hamid, M.A.

NIP. 197806292011011003



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Kampus 2 Jl. Pahlawan Km 5, Rowolaku, Kajen, Kab. Pekalongan, Telp. 082329346517
Website : fasya.uingusdur.ac.id | Email : fasya@uingusdur.ac.id

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan,
mengesahkan Skripsi atas nama :

Nama : Ariana Ratu Syahida
NIM : 10222102
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Pembeli dalam Jual Beli Tanah Girik di Bawah
Tangan Perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah.**

Telah diujikan pada hari Kamis, tanggal 2 Juli 2026 dan dinyatakan **LULUS**, serta telah disesuaikan
dengan masukan dan saran dari penguji.

Pengesahan ini digunakan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing

Abdul Hamid, M.A.

NIP. 197806292011011003

Dewan penguji

Penguji I

Dr. Siti Qomariyah, M.A.

NIP. 196707081992032011

Penguji II

Dr. Asep Suraya Maulana, M.H.I.

NIP. 198609122025211002

Pekalongan, 10 Juli 2026

Mengesahkan Oleh

Dekan



Prof. Dr. H. Maghfur, M.Ag.

NIP. 195062000031003

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN
KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI
PENDIDIKAN DAN
KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonema konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan Sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te

ث	Sa	ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	ge
ف	Fa	F	ef
ق	Qaf	Q	ki
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	el
م	Mim	M	em
ن	Nun	N	en
و	Wau	W	we
هـ	Ha	H	ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat transliterasinya sebagai berikut:

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	a
اِ	Kasrah	I	i
اُ	Dammah	U	u

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَيَّ	Fathaah dan ya	Ai	a dan u
اَوَّ	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سئِلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi Maddah

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ...ى...	Fathah dan alif atau	Ā	a dan garis di atas
ى...ى	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
وُ...و	yaDammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā

- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَة talhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala

- الْبِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu

- الْقَلَمُ al-qalamu

- الشَّمْسُ asy-syamsu

- الْجَلَالُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuẓu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata- kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa
khair ar-rāziqīn/

Wa innallāha lahuwa

khairurrāziqīn

- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā
wa mursāh.

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ -
al-`ālamīn/

Alhamdu lillāhi rabbi

`ālamīn

Alhamdu lillāhi rabbil

الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ -
rahmān ar-rahīm

Ar-rahmānir rahīm/Ar-

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ -

Allaāhu gafūrun rahīm

لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا -

Lillāhi al-amru

jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.



PERSEMBAHAN

Bismillāhirrahmānirrahīm.

Dengan penuh rasa syukur ke hadirat Allah *Subhānahu wa Ta'ālā* atas segala rahmat, karunia, hidayah, serta kemudahan yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, karya sederhana ini penulis persembahkan:

Kepada sosok paling berjasa dalam perjalanan hidup penulis, Ibu Mariana & Bapak Mastorozak. Terima kasih atas segala pengorbanan, kerja keras, dan kasih sayang yang tidak pernah berkurang sedikitpun. Terima kasih atas dukungan moril maupun materiil yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan, mulai dari memenuhi segala kebutuhan dan keperluan studi hingga memastikan penulis dapat menjalani perkuliahan dengan baik. Terima kasih pula atas doa yang senantiasa dipanjatkan untuk kelancaran dan keberhasilan penulis dalam setiap langkah yang ditempuh. Semoga Allah *Subhānahu wa Ta'ālā* senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan kepada Ibu dan Bapak, serta membalas seluruh kebaikan dan pengorbanan yang telah diberikan dengan balasan yang terbaik.

Kepada Dosen Pembimbing Bapak Abdul Hamid, M.A., yang telah dengan sabar meluangkan waktu, tenaga, dan pemikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis dari awal hingga akhir proses penyusunan skripsi ini. Setiap masukan, koreksi, dan saran yang diberikan sangat berarti bagi penulis dalam menghasilkan karya yang lebih baik. Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya atas dedikasi dan perhatian yang telah diberikan.

Kepada Ibu Dr. Siti Qomariyah, M.A dan Bapak Dr. Asep Suraya Maulana, M.H.I, selaku Dosen Penguji, terimakasih karena telah menguji dan memberikan saran serta kritik membangun bagi kesempurnaan skripsi ini

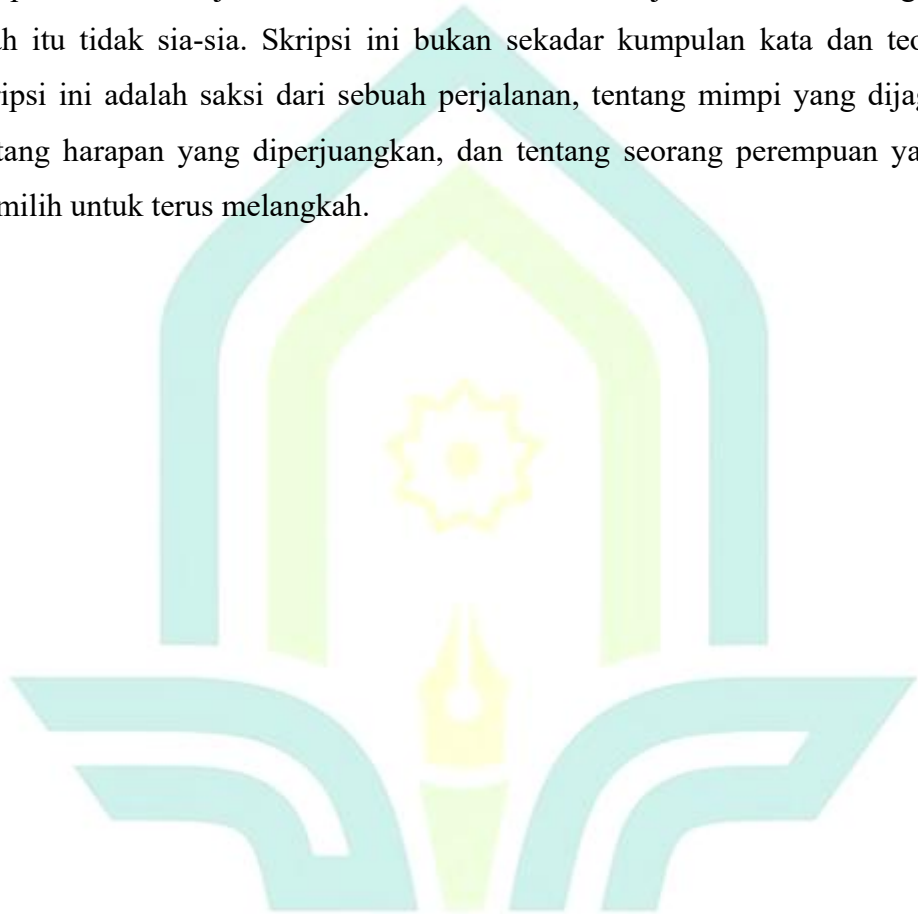
Kepada Keluarga Besar UKM Peradilan Semu angkatan 2024 dan 2025, yang telah menjadi wadah bagi penulis untuk belajar dan berkembang selama masa perkuliahan. Banyak pengalaman, ilmu, dan pelajaran berharga yang penulis dapatkan selama aktif di organisasi ini. Terima kasih atas kebersamaan, kerja sama, dan kekeluargaan yang telah terjalin. Semoga UKM Peradilan Semu terus berkembang dan melahirkan generasi-generasi yang berprestasi.

Kepada Bagas Wibowo sosok pendamping setia, terima kasih karena telah menjadi salah satu alasan mengapa penulis terus percaya bahwa perjalanan yang berat tidak harus dilalui sendirian. Terima kasih atas waktu, tenaga, perhatian, kesabaran, dan dukungan yang diberikan selama proses ini. Untuk setiap kalimat penyemangat yang mungkin sederhana, tetapi mampu menguatkan penulis pada hari-hari yang terasa begitu panjang. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis kembali dalam bentuk kebahagiaan yang berlipat.

Kepada sahabat-sahabat tersayang, Aulia Regita Cahyani, Umi Subariyah, dan Fhadilatus Sholekhah, terima kasih atas kebersamaan, dukungan, serta ketulusan yang telah diberikan selama perjalanan perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih karena senantiasa hadir dalam setiap suka dan duka, memberikan semangat ketika penulis merasa lelah, serta menjadi tempat berbagi cerita, pikiran, dan harapan. Kehadiran kalian telah menjadi bagian penting yang membantu penulis melewati berbagai tantangan selama menempuh pendidikan. Semoga persahabatan dan kebersamaan yang telah terjalin dapat terus terjaga dengan baik di masa yang akan datang.

Kepada Teman-teman KKN, Isma, Serli, Zaenab, Nita, Nabila, Divia, dan Ares, terima kasih karena tetap hadir sebagai teman yang saling menguatkan, berbagi tawa, dan menjaga komunikasi hingga saat ini.

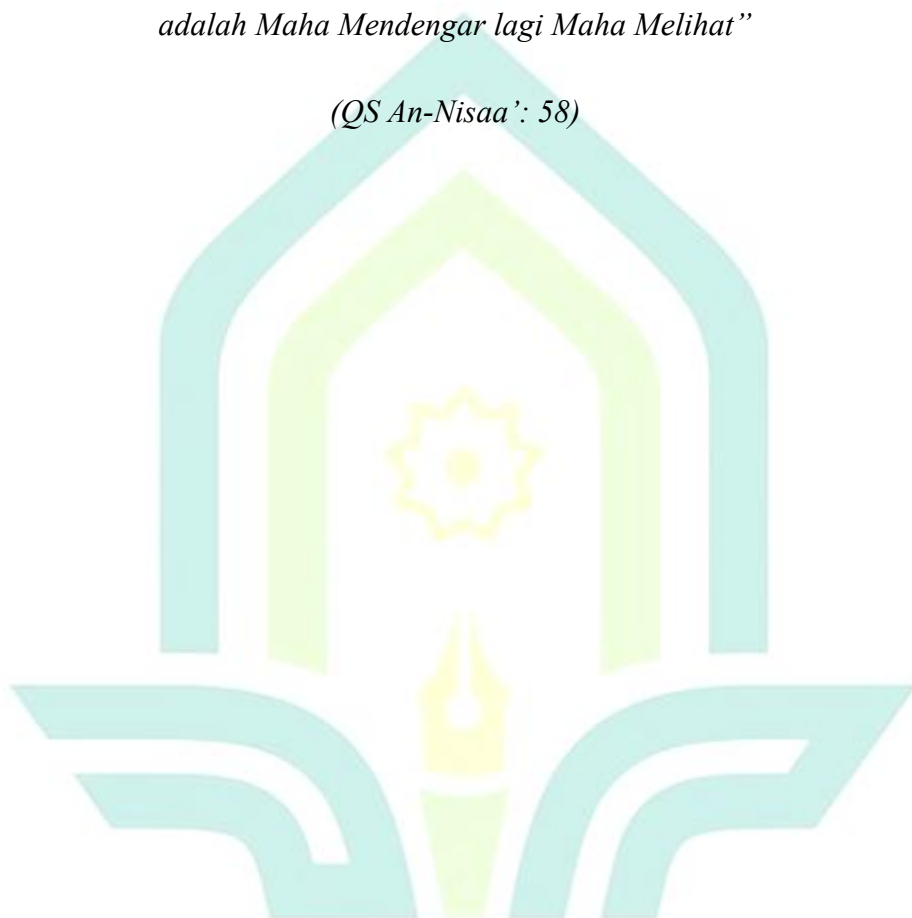
Dan terakhir, kepada diriku sendiri, Ariana Ratu Syahida. Terima kasih karena tidak menyerah saat keadaan tidak berjalan sesuai harapan. Terima kasih karena tetap memilih bangkit setelah berkali-kali merasa gagal. Terima kasih karena tetap berjalan meski sering kali diliputi keraguan. Tidak semua orang mengetahui bagaimana beratnya perjalanan ini, dan tidak semua orang melihat berapa kali air mata jatuh dalam diam. Namun ini menjadi bukti bahwa segala lelah itu tidak sia-sia. Skripsi ini bukan sekadar kumpulan kata dan teori. Skripsi ini adalah saksi dari sebuah perjalanan, tentang mimpi yang dijaga, tentang harapan yang diperjuangkan, dan tentang seorang perempuan yang memilih untuk terus melangkah.



MOTTO

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat”

(QS An-Nisaa’: 58)



ABSTRAK

Ariana Ratu Syahida. Perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan perspektif UUPA dan hukum ekonomi syariah. Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan. Abdul Hamid, M.A

Tanah girik secara yuridis bukan bukti hak atas tanah, melainkan hanya bukti pembayaran pajak bumi masa kolonial, sehingga statusnya lemah dan belum diakui sebagai alas hak dalam sistem pertanahan nasional. UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Namun jual beli tanah di bawah tangan tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat didaftarkan sesuai Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, dan urgensinya meningkat setelah PP Nomor 18 Tahun 2021 membatasi penggunaan girik hingga 2 Februari 2026. Penelitian ini bertujuan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli jual beli tanah girik di bawah tangan perspektif dari UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah, serta aspek kemaslahatan atas jual beli tersebut, guna memberi kontribusi teoritis dan manfaat praktis bagi masyarakat dan pemerintah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan komparatif. Sumber data primer meliputi UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 18 Tahun 2021, dan KHES, sedangkan sumber sekunder meliputi Al-Qur'an, Hadis, kaidah fikih muamalah, KUHPdata, serta literatur hukum agraria dan hukum ekonomi syariah. Data lapangan berupa wawancara terbatas dengan perangkat desa dan masyarakat di Kabupaten Batang digunakan secara ilustratif. Analisis dilakukan melalui empat tahap: inventarisasi, deskripsi, analisis komparatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan preventif berdasarkan UUPA tidak dapat diakses pembeli karena tidak terpenuhinya syarat akta PPAT, sedangkan perlindungan represif tersedia namun terbatas akibat lemahnya pembuktian. Menurut Hukum Ekonomi Syariah, akad tersebut sah karena memenuhi rukun dan syarat, namun tidak menjamin perlindungan di hadapan hukum negara. Analisis masalah menunjukkan bahwa akta PPAT dan pendaftaran tanah merupakan masalah mursalah yang melindungi *hifzh al-mal* pada tingkat *dharuriyyah*, *hajiyyah*, dan *tahsiniyyah*, sehingga sertifikasi tanah menjadi kebutuhan mutlak bagi pembeli.

Kata Kunci: Tanah girik, perlindungan hukum, jual beli di bawah tangan, masalah, Hukum Ekonomi Syariah

ABSTRACT

Ariana Ratu Syahida. Legal Protection for Buyers in Informal Transactions of Girik Land from the Perspectives of the Basic Agrarian Law and Islamic Economic Law. Undergraduate Thesis, Faculty of Sharia, State Islamic University (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan. Abdul Hamid, M.A.

Girik land is not legally recognized as proof of land ownership, but merely as evidence of land tax payments during the colonial period. Therefore, its legal status is weak and it has not yet been acknowledged as a valid basis of land rights within the national land registration system. The Basic Agrarian Law (UUPA) stipulates that to ensure legal certainty, land registration shall be further regulated through government regulations. However, private land sale and purchase transactions conducted without the involvement of a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) cannot be registered as stipulated in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997. This issue has become increasingly urgent following Government Regulation Number 18 of 2021, which limits the use of girik as a land document until February 2, 2026. This research aims to analyze legal protection for buyers in private sales and purchases of girik land from the perspectives of the Basic Agrarian Law (UUPA) and Islamic Economic Law, as well as to examine the aspect of public benefit (maslahah) in such transactions, thereby providing theoretical contributions and practical benefits for society and the government.

This research employs normative legal research using statutory, conceptual, and comparative approaches. Primary legal sources include the Basic Agrarian Law (UUPA), Government Regulation Number 24 of 1997, Government Regulation Number 18 of 2021, and the Compilation of Sharia Economic Law (KHES). Secondary sources consist of the Qur'an, Hadith, principles of Islamic jurisprudence (fiqh muamalah), the Indonesian Civil Code (KUHPerduta), and literature on agrarian law and Islamic economic law. Limited field data obtained through interviews with village officials and community members in Batang Regency are used illustratively. The data analysis was conducted through four stages: inventory, description, comparative analysis, and evaluation.

The results of the research indicate that preventive legal protection under the UUPA cannot be fully accessed by buyers due to the absence of a PPAT deed as a registration requirement, while repressive legal protection is

available but limited due to weak evidentiary value. From the perspective of Islamic Economic Law, the transaction is considered valid because it fulfills the pillars and requirements of a sale and purchase contract; however, it does not provide sufficient protection within the national legal system. The maslahah analysis shows that the PPAT deed and land registration constitute a form of maslahah mursalah that protects hifzh al-mal (protection of wealth) at the levels of dharuriyyah, hajiyyah, and tahsiniyyah. Therefore, land certification becomes an essential necessity for buyers to ensure legal certainty and protection..

Keywords: *Girik land, legal protection, under-hand transaction, maslahah, Sharia Economic Law*



KATA PENGANTAR

Bismillāhirrahmānirrahīm.

Segala Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan kenikmatan, taufik hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan perspektif UUPA dan hukum ekonomi syariah”. Shalawat serta salam tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW., semoga kita senantiasa mendapatkan syafaat dihari akhir kelak. Amin.

Penyusunan skripsi ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat utama mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah Universitas Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan. Penulis menyadari tanpa doa, dukungan, bantuan, bimbingan, dan semangat yang diberikan dari berbagai pihak baik berupa moril maupun materil. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Bapak Mastorozak dan Ibu Mariana. Ungkapan rasa terima kasih dan penghargaan yang sedalam-dalamnya penulis haturkan kepada kedua orang tua tercinta yang dengan penuh kasih dan ketulusan telah mendukung perjalanan penulis, baik melalui dukungan moril maupun materil, motivasi yang tak pernah surut, serta doa-doa yang senantiasa menjadi bekal dan penerang di setiap langkah yang penulis tempuh.
2. Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan.
3. Prof. Dr. Maghfur M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan dan para wakil dekan, beserta jajarannya

4. Bapak Khafid Abadi, M.H.I., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan
5. Bapak Abdul Hamid, M.A., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia menyediakan waktu dan tenaganya dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak Muhammad Zulvi Romzul Huda F, M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis selama masa studi.
7. Ibu Dr. Siti Qomariyah, M.A dan Bapak Dr. Asep Suraya Maulana, M.H.I, selaku Dosen Penguji yang telah menguji dan memberikan saran serta kritik membangun bagi kesempurnaan skripsi ini.
8. Dosen dan staff UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan yang memberikan bekal ilmu dan segala bentuk kasih sayang selama penulis menimba ilmu.
9. Seluruh dosen pengajar Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan. Terutama Bapak dan Ibu dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan ilmu pengetahuan, membimbing, dan mendidik penulis selama perkuliahan. Rasa hormat dan bangga penulis bisa berkesempatan diajar dan dibimbing oleh Bapak dan Ibu dosen.
10. Seluruh Civitas Akademika Universitas Islam Negeri K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan yang telah memberikan dukungan fasilitas dan pelayanan dengan baik kepada mahasiswa.

Semoga Allah SWT memberi balasan kebaikan dan pahala kepada mereka yang memberikan bantuan dalam proses penyusunan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat membawa dampak positif bagi pembaca, karena di dalam skripsi ini memuat pembelajaran yang penulis dapatkan selama penelitian berlangsung.

Meskipun demikian, penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak lepas dari segala kekurangan. Oleh karena itu, penulis tidak menutup diri untuk menerima kritik dan saran yang sekiranya bisa menjadi pembelajaran bagi penulis untuk berkembang menjadi lebih baik lagi.

Pekalongan, 17 Juni 2026



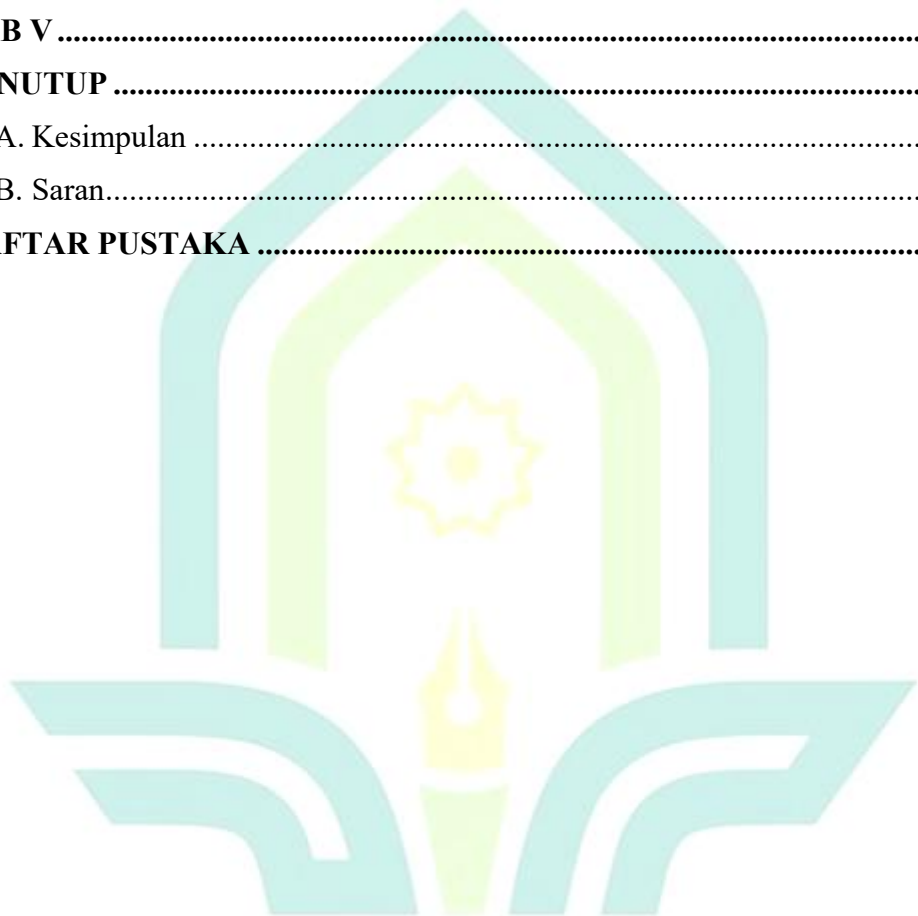
ARIANA RATU SYAHIDA

NIM. 10222102

DAFTAR ISI

JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
NOTA PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	v
KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN.....	v
KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA	v
A. Konsonan	v
B. Vokal	viii
C. Maddah.....	ix
D. Ta' Marbutah	x
E. Syaddah (Tasydid).....	x
F. Kata Sandang.....	xi
G. Hamzah	xiii
H. Penulisan Kata	xii
I. Huruf Kapital.....	xiii
J. Tajwid.....	xiv
PERSEMBAHAN	xv
MOTTO.....	xviii
<i>ABSTRAK</i>	xix
<i>ABSTRACT</i>.....	xx
KATA PENGANTAR	xxii
DAFTAR ISI	xxv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6

C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Kerangka Teoritik	8
F. Penelitian Yang Relevan	13
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan	21
BAB V	23
PENUTUP	23
A. Kesimpulan	23
B. Saran.....	24
DAFTAR PUSTAKA	26



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun instrumen investasi jangka panjang. Tingginya kebutuhan masyarakat terhadap tanah menyebabkan berbagai bentuk transaksi pertanahan terus berkembang. Di sisi lain, tingginya aktivitas pertanahan juga diikuti oleh berbagai permasalahan hukum yang berkaitan dengan status kepemilikan, pembuktian hak, maupun sengketa atas tanah.¹

Permasalahan pertanahan di Indonesia hingga saat ini masih menjadi persoalan yang cukup kompleks. Berdasarkan data Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), hingga tahun 2026 masih terdapat sekitar 4 juta bidang tanah yang belum bersertifikat dari target 126 juta bidang tanah secara nasional.² Selain itu, ATR/BPN juga mencatat terdapat 2.151 kasus pertanahan yang terdiri atas konflik, sengketa, dan perkara pertanahan, namun hingga Maret 2026 baru 219 kasus yang berhasil diselesaikan.³ Data tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum di bidang pertanahan masih menjadi tantangan yang perlu mendapat perhatian serius, terutama terhadap tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat.

¹ Amanah Putri Handayani, "Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah (Studi Kasus di Desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak)", (*Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung*), (2025), hlm. 24

² Almadinah Putri Brilian, "BPN Ungkap Masih Ada 4 Juta Bidang Tanah Belum Bersertifikat," *detikProperti*, 28 Februari 2026, diakses pada 13 Juni 2026

³ Fath Putra Mulya, "Hingga Maret 2026, Kementerian ATR/BPN Selesaikan 219 Kasus Pertanahan," *ANTARA News*, 31 Maret 2026, diakses pada 13 Juni 2026

Salah satu bentuk status tanah yang masih banyak ditemukan dalam praktik masyarakat adalah tanah yang belum bersertifikat, yaitu yang hanya menggunakan bukti girik. Tanah girik sejatinya bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah, melainkan hanya merupakan bukti pembayaran pajak bumi yang berlaku pada masa pemerintahan kolonial Belanda dan awal kemerdekaan. Dengan demikian, tanah girik secara yuridis tidak memiliki alas hak yang diakui dalam sistem hukum pertanahan nasional berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁴ Status inilah yang menjadikan tanah girik rentan secara hukum, terlebih ketika kemudian menjadi objek jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan.

Persoalan yang timbul dari praktik ini sesungguhnya bersifat saling berkaitan. Di satu sisi, objek transaksi yakni tanah girik memang belum memiliki alas hak yang diakui secara hukum karena belum terdaftar dan belum bersertifikat. Di sisi lain, peralihan atas tanah tersebut dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), padahal berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Konsekuensinya, jual beli tanah girik yang dilakukan secara di bawah tangan tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat atas namanya dan secara hukum tidak mendapatkan pengakuan sebagai pemegang hak yang sah. Dua persoalan yang berjalan bersamaan inilah yang menempatkan pembeli pada posisi yang sangat rentan secara hukum.⁵

⁵ Tri Wahyudi, "Kebijakan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Hak Bersama di Kantor Pertanahan Kota Metro," *JURNAL RENVOI: Jurnal Hukum dan Syariah* 3, No. 1 (2025), hlm. 63.

Fenomena jual beli tanah girik secara di bawah tangan masih banyak dijumpai, khususnya di wilayah pedesaan. Berdasarkan informasi awal yang diperoleh peneliti, transaksi tersebut umumnya dilakukan hanya dengan surat perjanjian bermaterai yang diketahui oleh kepala desa dan beberapa saksi, tanpa melibatkan PPAT maupun proses pendaftaran tanah secara resmi. Praktik ini dipilih karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan murah dibandingkan dengan prosedur formal yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Selain itu, rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah juga menjadi faktor pendorong terjadinya transaksi semacam ini. Padahal, praktik jual beli tanah girik di bawah tangan berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang merugikan pembeli. Tidak jarang muncul sengketa berupa klaim dari pihak lain, penjualan ganda, pemalsuan dokumen, maupun kesulitan dalam proses pendaftaran dan peralihan hak di kemudian hari. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik yang berkembang di masyarakat dengan sistem hukum pertanahan yang dibangun untuk memberikan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah.⁶

Urgensi penelitian ini semakin meningkat setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 96 peraturan tersebut memberikan batas waktu selama lima tahun sejak berlakunya peraturan untuk melakukan pendaftaran tanah yang masih didasarkan pada bukti tertulis tanah bekas milik adat. Dengan berakhirnya jangka waktu tersebut pada tanggal 2 Februari 2026, dokumen seperti girik, letter C, petok D, pipil, dan dokumen sejenis tidak lagi dapat

⁶ Ketut Purwaningsih, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Tanah Girik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/AG/2019)", (*Skripsi Universitas Lampung*), (2026), hlm.44

dijadikan dasar pembuktian hak, melainkan hanya sebagai dokumen pendukung dalam proses administrasi pertanahan.⁷ Akibatnya, pembeli tanah girik yang melakukan transaksi secara di bawah tangan menghadapi risiko hukum yang semakin besar apabila tanah yang dibelinya belum didaftarkan. Kondisi ini menuntut adanya kajian yang komprehensif mengenai sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pembeli, tidak hanya dari perspektif hukum positif, tetapi juga dari sudut pandang nilai-nilai kemaslahatan. Apakah jual beli tersebut memberikan kemanfaatan bagi pembeli, ataukah mendatangkan mafsadat bagi para pihak yang terlibat

Berbagai penelitian terdahulu pada umumnya membahas perlindungan hukum dalam jual beli tanah girik dari perspektif hukum positif atau mengkaji aspek keabsahan transaksi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, masih terbatas penelitian yang secara khusus mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan dengan memadukan perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Hukum Ekonomi Syariah, serta menganalisisnya menggunakan teori *maslahah* sebagai tolok ukur kemanfaatan dan efektivitas perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli. Penelitian-penelitian tersebut pada umumnya juga belum menempatkan *maslahah* sebagai alat ukur untuk menilai apakah jual beli tersebut memberikan kemanfaatan bagi pembeli, ataukah mendatangkan mafsadat bagi para pihak yang terlibat. Kekosongan kajian inilah yang menjadi dasar penting dilakukannya penelitian ini.

Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, jual beli pada dasarnya diperbolehkan sepanjang memenuhi rukun dan syarat yang telah

⁷ Muchammad Yulianto dan Elsy Pihawiani, "Perlindungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Milik Adat Perorangan," *Mimbar Keadilan* 16, No. 1 (2023), hlm. 69.

ditentukan. Syariat menekankan pentingnya kejelasan objek transaksi, keterbukaan informasi, terhindarnya unsur *gharar*, dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak. Prinsip-prinsip tersebut menunjukkan bahwa suatu transaksi tidak hanya dinilai dari terpenuhinya syarat formal akad, tetapi juga dari sejauh mana transaksi tersebut mampu memberikan perlindungan dan kemaslahatan bagi para pihak yang terlibat.⁸ Dalam konteks *maqashid al-syari'ah*, perlindungan terhadap harta (*hifzh al-mal*) merupakan salah satu tujuan utama *syariat* yang relevan untuk dijadikan kerangka analisis dalam menilai efektivitas perlindungan hukum bagi pembeli tanah girik.

Sementara itu, dalam perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), kepastian hukum atas hak atas tanah diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA beserta peraturan pelaksanaannya. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada prinsipnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada kantor pertanahan.⁹ Mekanisme tersebut bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak. Namun dalam praktiknya, masih banyak transaksi yang dilakukan di luar mekanisme tersebut, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pembeli.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan menjadi penting untuk dilakukan. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul " Perlindungan hukum pembeli dalam

⁸ Zamroni Podungge, Misbahuddin Asaad, dan Khaerul Asfar, "Konsep Jual Beli dalam Al-Qur'an Menggunakan Metode Tahlili," *Mutawazzin: Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo* 6, No. 1 (2025), hlm. 180

⁹ Nurhadiyanto, "Kepastian Hukum dalam Pemilikan Tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Purworejo," (Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016), hlm. 3

jual beli tanah girik di bawah tangan perspektif UUPA dan hukum ekonomi syariah."

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan dalam perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah?
2. Bagaimana analisis *masalah* dalam jual beli tanah girik di bawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan dalam perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah.
2. Untuk menganalisis aspek kemaslahatan (*masalah*) jual beli tanah girik di bawah tangan.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan berbagai kegunaan sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah terhadap pengembangan teori hukum, khususnya dalam aspek perlindungan hukum bagi pembeli dalam praktik jual beli tanah girik yang dilakukan secara tidak resmi atau di bawah tangan, dengan meninjau dari dua sistem hukum yang berbeda namun saling melengkapi, yaitu UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memperkuat pemahaman mengenai prinsip *Maslahah*, terutama dalam kaitannya dengan upaya menjaga kepentingan serta kemaslahatan masyarakat dalam praktik jual beli tanah girik di bawah tangan, sehingga transaksi yang terjadi tetap selaras dengan nilai keadilan dan memberikan manfaat bagi para pihak. Lebih lanjut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan landasan

konseptual bagi upaya integrasi antara UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah dalam menyelesaikan berbagai permasalahan pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah yang masih menggunakan bukti kepemilikan tradisional atau bersifat informal.¹⁰

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dengan menghadirkan wawasan yang lebih jelas mengenai hak serta jaminan perlindungan hukum bagi pembeli tanah girik dalam praktik jual beli yang tidak melalui prosedur resmi. Melalui pemahaman tersebut, masyarakat, khususnya pembeli, diharapkan mampu mengantisipasi berbagai risiko serta mengambil langkah yang bijak agar transaksi yang dilakukan berjalan secara aman dan terencana. Di samping itu, penelitian ini juga berfungsi sebagai pedoman etis dan syariah, sehingga setiap praktik jual beli tanah tetap berlandaskan pada prinsip keadilan, kemaslahatan, serta tanggung jawab sosial sebagaimana yang diajarkan dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Lebih lanjut, penelitian ini juga memberikan manfaat bagi aparat desa dengan meningkatkan pemahaman mereka dalam membimbing dan mengarahkan masyarakat agar praktik jual beli tanah, khususnya tanah girik, dapat berlangsung secara lebih tertib, aman, dan memberikan manfaat bagi seluruh pihak yang terlibat. Bagi pemerintah daerah dan Badan Pertanahan Nasional, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan maupun pendekatan yang lebih adaptif dan memudahkan masyarakat dalam proses pendaftaran tanah, terutama di wilayah yang masih

¹⁰ Muchammad Yulianto dan Elsy Pihawiani, "Perlindungan Hukum Pemegang Tanah Bekas Milik Adat Perorangan," *Mimbar Keadilan* 16, No. 1 (2023), hlm. 69.

banyak menggunakan girik, sehingga prosedur yang ada tidak terkesan rumit atau berbelit.

Selain itu, bagi lembaga pendidikan dan kalangan akademisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam pengembangan kajian hukum pertanahan dan Hukum Ekonomi Syariah, sekaligus mendorong lahirnya penelitian lanjutan yang lebih mendalam mengenai praktik transaksi informal dalam masyarakat, khususnya yang memiliki karakter religius dan menjunjung tinggi nilai-nilai syariah.

E. Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik dalam penelitian ini disusun untuk memberikan landasan konseptual dalam menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli pada praktik jual beli tanah girik yang dilakukan di bawah tangan, dengan meninjau dua sistem hukum, yaitu UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah dalam perspektif *masalah*. Kerangka ini berfungsi sebagai alat analisis untuk mengkaji kesesuaian antara praktik yang berkembang di masyarakat dengan ketentuan hukum positif dan prinsip-prinsip syariah:

1) Masalah

Secara bahasa, *masalah* berasal dari akar kata *ṣaḥaḥ* (صَحَحَ) yang bermakna "baik" atau "kebaikan", dan secara terminologis dipahami sebagai segala bentuk upaya yang mendatangkan manfaat (*manfa'ah*) sekaligus menolak kemudharatan (*mafsadah*) bagi manusia, sejalan dengan tujuan syariat Islam (*maqāṣid al-syarī'ah*). Imam Al-Ghazali menjelaskan bahwa *masalah* adalah segala sesuatu yang memberikan manfaat dan mencegah mudarat dengan berorientasi pada pemeliharaan lima kebutuhan dasar manusia (*al-darūriyyāt al-khams*), yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Hal ini sejalan dengan prinsip yang ditegaskan dalam hadis Nabi: *lā ḍarara wa lā ḍirār* (tidak boleh melakukan sesuatu yang membahayakan diri sendiri maupun orang

lain), yang menjadi landasan bahwa setiap penetapan hukum harus mengutamakan kemaslahatan dan menghindari kemudharatan.

Dalam kajian ushul fiqh, *maslahah* berdasarkan pengakuan syariat secara umum dibagi menjadi tiga: *maslahah mu'tabarah*, yakni kemaslahatan yang didukung oleh dalil syariat; *maslahah mulghah*, yaitu kemaslahatan yang ditolak karena bertentangan dengan ketentuan syariat; dan *maslahah mursalah*, yaitu kemaslahatan yang tidak memiliki dalil khusus namun sejalan dengan tujuan umum syariat dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam. Contoh *maslahah mursalah* dalam praktik modern antara lain sistem pencatatan pernikahan di KUA dan penggunaan sertifikat tanah, yang tidak disebut secara eksplisit dalam nash namun dibutuhkan untuk menjaga ketertiban dan kepastian hukum.

Selain itu, berdasarkan tingkat kebutuhan dan kepentingannya, *maslahah* dibedakan menjadi *maslahah dharuriyyah* (primer), *maslahah hajiyyah* (sekunder), dan *maslahah tahsiniyyah* (tersier). Dalam penelitian ini, teori *maslahah* digunakan sebagai perspektif untuk menilai perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah girik di bawah tangan, khususnya dalam menimbang sejauh mana praktik tersebut mendatangkan kemanfaatan atau justru menimbulkan kemudharatan bagi para pihak, perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah.¹¹

2) Perlindungan Hukum

Dalam sistem hukum, perlindungan hukum menjadi prinsip dasar yang berperan memberikan rasa aman, kepastian, serta keadilan

¹¹ Muhammad Huzaifi, 'Kedudukan Maslahah Mursalah Menurut Imam Al-Ghazali', 8742 (2023), hlm: 40.

bagi semua pihak yang berada dalam suatu hubungan hukum.¹² Dalam ranah pertanahan, perlindungan hukum berfungsi tidak hanya untuk menegakkan hak, tetapi juga untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara individu, masyarakat, dan negara.¹³ Dalam sistem hukum, perlindungan hukum menjadi prinsip dasar yang berperan memberikan rasa aman, kepastian, serta keadilan bagi semua pihak yang berada dalam suatu hubungan hukum.¹⁴ Menurut Philipus M. Hadjon sebagai pencetus teori perlindungan hukum di Indonesia, yang dikutip oleh Gabriel Nugeraha Silalahi dan Gunawan Djajaputra dalam jurnalnya bahwa Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan preventif merupakan upaya pencegahan agar sengketa atau kerugian tidak terjadi. Sementara itu, perlindungan represif adalah mekanisme penyelesaian ketika telah terjadi perselisihan atau pelanggaran hak, seperti upaya hukum melalui pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa.¹⁵ Dalam Proses peralihan hak atas tanah, prinsip ini sangat krusial, mengingat tanah merupakan asset bernilai tinggi yang berdampak luas pada aspek sosial dan ekonomi.

Pertanyaan yang muncul kemudian adalah bagaimana perlindungan hukum ini diterapkan dalam praktik, khususnya pada bentuk transaksi yang masih mempertahankan dokumen tradisional

¹² Apit Farid dan Ramdani Wahyu Sururie, “Kepastian dan Keadilan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Harta Bersama,” *Al-Ahwal Al-Syakhsyiah: Jurnal Hukum Keluarga dan Peradilan Islam* 5, no. 2 (2024): 210.

¹³ Wahyu Simon Tampubolon, “Upaya Perlindungan Hukum bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Ilmiah* 4, no. 1 (2016): 53.

¹⁴ Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhisulistiyawati, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan,” *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020).

¹⁵ Gabriel Nugeraha Silalahi dan Gunawan Djajaputra, “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Memiliki Hak Atas Tanah,” (*UNES Law Review* 6), no. 4 (2024): hlm. 10586

atau mekanisme yang telah lama berkembang di masyarakat? Kajian ini membuka ruang untuk menilai sejauh mana hukum positif dan prinsip-prinsip syariah dapat memberikan perlindungan yang efektif, adil, dan sejalan dengan kepentingan para pihak.

3) Hak atas Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan jenis-jenis hak atas tanah, di mana hak milik menempati posisi utama, disertai hak-hak turunannya, seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan hak pakai. Kepemilikan hak atas tanah ini hanya diakui secara hukum apabila telah melalui mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA.¹⁶ Dalam proses pendaftaran tanah, terdapat beberapa hal penting yang harus diperhatikan, yaitu, pertama, pengukuran dan penetapan batas untuk menentukan secara fisik batas tanah agar tidak terjadi tumpang tindih. kedua, pembukuan hak yang mencatat data kepemilikan tanah dan jenis hak dalam buku tanah di kantor pertanahan setempat dan ketiga, penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang sah secara hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah.¹⁷

Selain itu, UUPA juga menekankan bahwa kepastian hukum bukan sekadar formalitas administratif, tetapi juga sarana untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara hak individu dan kepentingan umum. Dalam kaitannya dengan tanah girik, teori ini digunakan untuk menganalisis kedudukan hukum tanah girik dalam sistem pendaftaran tanah nasional, serta sejauh mana perlindungan

¹⁶ Presiden Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1).

¹⁷ Natalia Solikin, "Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5 (2018).

yang dapat diberikan UUPA kepada pembeli yang memperoleh tanah melalui perjanjian di bawah tangan.¹⁸

4) Jual Beli dalam Islam

Dalam Hukum Islam, jual beli (*al-bay'*) pada prinsipnya merupakan aktivitas yang hukumnya diperbolehkan (*mubah*), sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Namun demikian, status hukum tersebut dapat berubah menjadi wajib, haram, sunnah, maupun makruh, tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat-syarat tertentu serta pertimbangan kemaslahatan yang melingkupinya.

Agar suatu akad jual beli dianggap sah secara syariah, jumhur ulama berpendapat bahwa harus terpenuhi tiga rukun, yaitu: (1) adanya pihak yang berakad (*al-'aqidain*), yaitu penjual dan pembeli yang memiliki kecakapan hukum (*ahliyah*) serta kerelaan tanpa paksaan; (2) adanya objek akad (*ma'qud 'alaih*) yang jelas, dimiliki secara sah, dapat diserahkan, serta memiliki manfaat yang halal; dan (3) adanya ijab dan qabul yang jelas dan menunjukkan kesepakatan kedua belah pihak.

Selain rukun, Hukum Islam juga melarang beberapa unsur yang dapat merusak keabsahan akad, di antaranya riba, *gharar* (ketidakpastian dalam transaksi), penipuan, serta akad yang dilakukan tanpa kerelaan atau pemahaman penuh dari salah satu pihak. Larangan terhadap *gharar* menjadi sangat relevan dalam konteks jual beli tanah girik, mengingat status kepemilikan tanah girik yang belum terdaftar secara resmi berpotensi menimbulkan ketidakjelasan yang dapat merugikan pembeli. Selain itu, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

¹⁸ Fibri Amilio and others, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Hukum Agraria Terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81 / G / 2023 / PTUN . SBY), (2025): 684.

(KHES) yang ditetapkan melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 juga mengatur secara rinci syarat-syarat akad dan mekanisme penyelesaian apabila terjadi perselisihan. Teori akad jual beli ini menjadi penting dalam penelitian ini untuk menganalisis apakah praktik jual beli tanah girik di bawah tangan telah memenuhi standar syariah dan sejauh mana perlindungan syariah dapat diberikan kepada pembeli.

F. Penelitian Yang Relevan

Sebagai referensi pendukung dalam penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan topik yang diangkat yaitu:

Penelitian oleh Deta Fikha Fitriani (2021) yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Berstatus Girik (Studi Kasus Desa Sukanegara, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor)” merupakan skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penelitian tersebut memfokuskan pada implikasi hukum dari praktik jual beli tanah girik yang dilakukan secara di bawah tangan serta mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa praktik tersebut cenderung tidak memberikan kepastian hukum karena tidak memenuhi syarat pendaftaran di BPN dan berpotensi menimbulkan sengketa.¹⁹ Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian penulis karena sama-sama mengkaji objek berupa jual beli tanah girik di bawah tangan, namun perbedaannya terletak pada pendekatan yang digunakan, di mana penelitian tersebut menggunakan hukum positif, sedangkan penelitian ini mengkaji melalui perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah dan dengan pendekatan *masalah*.

¹⁹ Deta Fikha Fitriani, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Berstatus Girik (Studi Kasus Desa Sukanegara, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor)”, (*Skripsi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya*), (2021).

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Joko Sadewo dalam Program Magister Ilmu Hukum Universitas Kader Bangsa dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan” bertujuan untuk menelaah bentuk perlindungan hukum bagi para pihak serta mengidentifikasi faktor yang mendorong masyarakat melakukan transaksi di bawah tangan. Penelitian ini relevan karena sama-sama membahas perlindungan hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan serta mekanisme pengakuan perjanjian untuk menjamin kepastian hukum.²⁰ Persamaan penelitian ini dengan skripsi penulis terletak pada fokus kajian mengenai jual beli tanah di bawah tangan dan perlindungan hukum bagi para pihak, sedangkan perbedaannya terletak pada ruang lingkup kajian dan pendekatan analisis, di mana penelitian tersebut meninjau secara umum dengan pendekatan hukum positif, sementara penelitian ini lebih spesifik pada tanah girik serta dianalisis menggunakan perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah dalam kerangka *masalah*.

Kemudian, skripsi Nurul Riska Amalia (2017) yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe, Kabupaten Sinjai” membahas mengenai keabsahan transaksi jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan. Penelitian ini menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi para pihak serta mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat memilih mekanisme tersebut.²¹ Penelitian ini memiliki relevansi dengan penelitian penulis karena sama-sama mengkaji transaksi jual beli tanah di bawah tangan serta risiko hukum yang dapat dialami pembeli, namun terdapat perbedaan pada objek dan pendekatan yang digunakan. Penelitian tersebut

²⁰ Joko Sadewo, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan,” *Jurnal Sol Justicia* 2, no. 2 (Desember 2019): 190.

²¹ Nurul Riska Amalia, “Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”, (*Skripsi UIN Alauddin Makassar*), (2017).

mengkaji jual beli tanah secara umum dengan perspektif hukum positif, sedangkan penelitian ini lebih menitikberatkan pada tanah girik yang belum bersertifikat dengan pendekatan UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah.

Selain itu, skripsi Dimas Rizky Wiratama Suwigayo (2017) yang berjudul “Perlindungan Hukum Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa” (studi kasus di Desa Sedadi, Kecamatan Penawangan, Kabupaten Grobogan) menitikberatkan pada keabsahan transaksi serta kekuatan hukum akta yang dibuat di hadapan kepala desa sebagai alat bukti jika terjadi sengketa.²² Penelitian ini relevan karena sama-sama menyoroti risiko hukum dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan dan pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli. Persamaannya terletak pada fokus terhadap perlindungan hukum dalam praktik jual beli tanah secara informal, sedangkan perbedaannya terdapat pada fokus kajian dan landasan hukum, di mana penelitian tersebut menekankan peran kepala desa serta akta di bawah tangan dalam perspektif hukum positif, sementara penelitian ini lebih menitikberatkan pada tanah girik dengan pendekatan UUPA dan Hukum Ekonomi dalam teori *masalah*.

Terakhir, skripsi Nur Asmi (2017) yang berjudul “Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Di Hadapan Kepala Desa” (studi kasus di Desa Pajukukang, Kecamatan Bontoa, Kabupaten Maros) membahas mengenai keabsahan transaksi di bawah tangan, peran kepala desa dalam memberikan kepastian hukum, serta mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak apabila terjadi

²² Dimas Rizky Wiratama Suwigno, “Perlindungan Hukum dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan)”, (*Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta*), (2017).

sengketa.²³ Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian penulis karena sama-sama menyoroti risiko hukum yang dihadapi pembeli serta pentingnya perlindungan hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan. Namun, perbedaannya terletak pada objek dan pendekatan yang digunakan, di mana penelitian tersebut membahas tanah secara umum dengan fokus pada praktik lokal dan peran kepala desa dalam perspektif hukum positif, sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji tanah girik yang belum bersertifikat dengan pendekatan UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah dalam perspektif *masalah*.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*yuridis normatif*), yaitu penelitian yang menempatkan hukum sebagai sistem norma yang terdiri atas asas-asas, kaidah-kaidah, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴ Penelitian ini tidak bertumpu pada pengukuran statistik atau data kuantitatif, melainkan pada analisis substansi hukum yang bersifat deskriptif kualitatif. Pendekatan yuridis normatif dipilih karena penelitian berfokus pada kajian terhadap ketentuan hukum positif, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah, dalam kaitannya dengan perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah girik di bawah tangan.

2. Pendekatan Penelitian

²³ Nur Asmi, "Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros)", (*Skripsi UIN Alauddin Makassar*), (2021).

²⁴ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 51.

- a. Pendekatan Perundang-Undangan, yakni mengkaji seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok permasalahan yang diteliti, di antaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria(UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.
- b. Pendekatan Konseptual, yakni pendekatan terhadap sumber data sekunder yang memberikan berbagai informasi tentang konsep yang akan diteliti, khususnya konsep perlindungan hukum dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadis, kaidah-kaidah fikih muamalah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), serta konsep *masalah* dalam kerangka *maqashid al-syari'ah*. Pendekatan ini digunakan untuk membangun kerangka analisis normatif yang komprehensif dan tidak sekadar bertumpu pada teks perundang-undangan.
- c. Pendekatan Komparatif, jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan perbandingan (comparative Approach). Pendekatan perbandingan dilakukan dengan mengadakan studi perbandingan hukum. Yang merupakan kegiatan untuk membandingkan hukum suatu negara dengan hukum negara lain atau hukum dari suatu waktu tertentu dengan hukum dari waktu yang lain disamping itu juga membandingkan suatu putusan pengadilan yang ada dengan sistem hukum lain.²⁵ Dalam hal ini perbandingan yang dimaksud oleh peneliti adalah yakni membandingkan pengaturan dan prinsip perlindungan hukum bagi pembeli menurut dua sistem hukum yang menjadi objek kajian, yaitu Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-

²⁵ Ansori, "Metodologi Penelitian Hukum," *Paper Knowledge: Toward a Media History of Documents*, Vol. 3 (April 2015), hlm. 49.

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria(UUPA). Perbandingan ini dilakukan untuk menemukan titik persamaan, perbedaan, dan saling melengkapi antara kedua sistem hukum tersebut dalam memberikan perlindungan kepada pembeli tanah girik di bawah tangan.

3. Sumber Bahan Hukum

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum.²⁶ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan, komentar, dan analisis terhadap bahan hukum primer sehingga penelitian menjadi lebih komprehensif.²⁷ Data sekunder yang digunakan meliputi Al-Qur'an, Hadis, serta kaidah-kaidah fikih muamalah yang berkaitan dengan akad jual beli dan prinsip *masalahah*, buku-buku ilmu hukum agraria, fikih muamalah, dan

²⁶ Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Jurnal Gema Keadilan* Vol. 7, No. 1 (2020), hlm. 26

²⁷ Hari Sutra Disemadi, "Lensa Penelitian Hukum: Esai Deskriptif tentang Metodologi Penelitian Hukum (Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies)," *Jurnal JJR* Vol. 24, No. 2 (2022), hlm. 295.

hukum ekonomi syariah, serta jurnal-jurnal hukum yang relevan dengan topik penelitian. Ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga digunakan sebagai data sekunder yang bersifat tambahan, khususnya untuk memperkuat analisis mengenai kekuatan pembuktian akta dan syarat sahnya perjanjian. Selain itu, data lapangan berupa hasil wawancara dengan perangkat desa dan masyarakat turut digunakan, namun semata-mata sebagai gambaran ilustratif mengenai risiko sengketa dalam praktik jual beli tanah girik di bawah tangan, bukan sebagai sumber data utama.

- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder²⁸, seperti kamus hukum, ensiklopedia hukum Islam, serta sumber-sumber dari laman resmi Kementerian ATR/BPN dan Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum (JDIH) yang digunakan sebagai bahan pelengkap dalam analisis penelitian.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan cara menghimpun, membaca, menelaah, dan mengkaji berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian, baik berupa peraturan perundang-undangan, kitab fikih, buku ilmiah, maupun jurnal hukum. Bahan-bahan tersebut kemudian diinventarisasi dan diklasifikasikan sesuai dengan relevansinya terhadap pokok bahasan penelitian.

²⁸ Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Jurnal Gema Keadilan* Vol. 7, No. 1 (2020), hlm. 26

Di samping studi kepustakaan, penelitian ini juga melakukan wawancara terbatas dengan perangkat desa dan masyarakat. Wawancara tersebut sama sekali tidak dimaksudkan sebagai metode pengumpulan data primer, dan hasil wawancara tidak dijadikan sebagai bahan hukum yang dianalisis secara mandiri. Wawancara dilakukan semata-mata untuk memperoleh gambaran faktual mengenai resiko sengketa praktik jual beli tanah girik di bawah tangan yang terjadi di Masyarakat. Dengan demikian, fungsi wawancara dalam penelitian ini bersifat ilustratif dan pelengkap, bukan penentu arah analisis.

5. Teknis Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara bertahap dan sistematis melalui lima tahapan berikut, yaitu Pertama, Inventarisasi dan Identifikasi,²⁹ yakni mengumpulkan dan mengidentifikasi seluruh ketentuan perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan berdasarkan dua sistem hukum yang dikaji, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya, serta Hukum Ekonomi Syariah berdasarkan Al-Qur'an, Hadis, kaidah fikih muamalah, dan KHES. Pada tahap ini, perlindungan hukum dari masing-masing sistem diinventarisasi secara terpisah untuk kemudian dijadikan bahan kajian pada tahap berikutnya.

Kedua, Deskripsi, yakni menjabarkan secara sistematis dan komprehensif substansi perlindungan hukum yang ditemukan dari masing-masing sistem hukum tersebut. Tahap ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai ruang lingkup, mekanisme, dan bentuk konkret perlindungan yang disediakan oleh

²⁹ Syafliansah, Esti Royani, Juni Gultom, dan Hari Selamat, *Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2025), hlm. 48.

UUPA maupun Hukum Ekonomi Syariah bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah girik di bawah tangan.

Ketiga, Analisis Komparatif, yakni membandingkan perlindungan hukum yang diberikan oleh UUPA dengan perlindungan yang diberikan oleh Hukum Ekonomi Syariah. Analisis ini diarahkan untuk menemukan persamaan, perbedaan, serta aspek-aspek di mana kedua sistem hukum tersebut dapat saling melengkapi dalam memberikan perlindungan yang optimal bagi pembeli.

H. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan, memuat latar belakang masalah yang menguraikan fenomena jual beli tanah girik di bawah tangan beserta permasalahan hukum yang ditimbulkannya, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian baik secara teoritis maupun praktis, kerangka teoritik, penelitian yang relevan, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Teori Masalah, perlindungan hukum dan ketentuan jual beli tanah, menguraikan teori-teori yang menjadi pijakan analisis dalam penelitian ini.³⁰ Bab ini membahas Teori masalah, konsep perlindungan hukum beserta dua bentuknya yaitu preventif dan represif, serta ketentuan jual beli tanah.

Bab III Analisis Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah Girik di Bawah Tangan perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah menyajikan dua hal sekaligus. Bab ini diakhiri dengan analisis perbandingan mengenai persamaan, perbedaan, dan keterkaitan kedua sistem hukum tersebut.

Bab IV Analisis *Maslahah* terhadap Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah Girik di Bawah Tangan

³⁰ Marfu'ah Nursulis dan Mohamad Muspawi, "Analisis Fungsi dan Pentingnya Landasan Teori dalam Penulisan Karya Ilmiah," *Jurnal Edu Research* Vol. 5, No. 3 (September 2024), hlm. 93.

menganalisis jual beli tanah girik di bawah tangan melalui kerangka *masalah* dari dua klasifikasi, yaitu berdasarkan pengakuan syariat dan berdasarkan tingkat kebutuhan. Bab ini juga memuat penilaian *masalah* terhadap efektivitas perlindungan hukum yang ada, serta menegaskan urgensi akta PPAT dan sertifikasi tanah sebagai wujud nyata realisasi *hifzh al-mal* bagi pembeli.

Bab V Penutup. Menyajikan kesimpulan sebagai jawaban atas dua rumusan masalah yang diajukan³¹, yaitu mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah girik di bawah tangan perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah dan, serta analisis *masalah* terhadap jual beli tersebut. Bab ini juga memuat saran yang ditujukan kepada pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional, aparat desa, masyarakat sebagai pelaku transaksi, dan peneliti selanjutnya, serta dilengkapi dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang relevan.

³¹ Umrati dan Hengki Wijaya, Analisis Data Kualitatif ; Teori Konsep Dalam Penelitian Pendidikan. hlm. 106

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan terhadap perlindungan hukum pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan dalam perspektif UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah, serta analisis masalah terhadap jual beli tersebut dapat ditarik dua simpulan sebagai jawaban atas rumusan masalah yang diajukan.

1. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan belum optimal, baik dalam perspektif UUPA maupun Hukum Ekonomi Syariah. Dari perspektif UUPA, perlindungan preventif tidak dapat diakses karena ketiadaan akta PPAT menyebabkan peralihan hak tidak dapat didaftarkan sesuai Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga sertifikat dan asas publisitas tidak berjalan. Perlindungan represif tetap tersedia melalui gugatan perdata atau mediasi pertanahan, namun keberhasilannya bergantung pada kekuatan pembuktian yang lemah karena hanya berupa akta di bawah tangan, kondisi yang semakin rentan sejak berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021. Dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah, akad jual beli tersebut pada dasarnya sah karena memenuhi rukun dan syarat akad (al-'āqidain, ma'qūd 'alaih, shīghah), tetapi keabsahan ini hanya mengikat secara moral-keagamaan dan tidak memberikan pengakuan hak yang dapat dipertahankan di hadapan negara. Perlindungan melalui konsep gharar dan tadlīs bersifat represif dan tetap bergantung pada alat bukti yang sama lemahnya. Dengan demikian, UUPA dan Hukum Ekonomi Syariah bukan saling bertentangan, melainkan dua lapisan perlindungan yang saling melengkapi: syariah melindungi keabsahan akad, UUPA melindungi

kepastian hak kebendaan. Kerentanan pembeli muncul karena transaksi berhenti pada lapisan pertama tanpa dilanjutkan ke lapisan kedua.

2. Analisis masalah menunjukkan bahwa jual beli tanah girik di bawah tangan termasuk dalam kerangka masalah mursalah, sebagaimana kedudukan akta PPAT dan sertifikat tanah yang meski tidak disebut eksplisit dalam nash, dibutuhkan demi ketertiban dan kepastian hukum. Ditinjau dari tingkat kebutuhan, ketiadaan akta PPAT mengancam kemaslahatan pada tingkat dharuriyyah (hak atas harta menjadi rentan), hajiyyah (hilangnya kemudahan administratif), dan tahsiniyyah (lemahnya standar kehati-hatian transaksi). Merujuk tolok ukur masalah Al-Ghazali, yaitu qath'iyyah, kulliyyah, dan terkait langsung dengan maqashid al-syariah, pembuatan akta PPAT dan pendaftaran tanah memenuhi ketiganya, sehingga merupakan wujud nyata realisasi hifz al-mal, bukan sekadar kewajiban administratif. Kemaslahatan yang utuh bagi pembeli hanya tercapai apabila keabsahan akad menurut Hukum Ekonomi Syariah ditindaklanjuti dengan sertifikasi tanah menurut UUPA secara terintegrasi.

B. Saran

1. Saran kepada Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional

Perlu meningkatkan sosialisasi dan penyuluhan hukum pertanahan mengenai risiko serta akibat hukum jual beli tanah girik di bawah tangan. Selain itu, kemudahan akses dan penyederhanaan layanan administrasi pertanahan perlu terus ditingkatkan agar masyarakat terdorong melakukan transaksi tanah melalui prosedur yang sah, sehingga praktik jual beli tanah girik di bawah tangan dapat diminimalisasi dan kepastian hukum bagi para pihak dapat terjamin.

2. Saran kepada Aparat Desa

Aparat desa perlu mengoptimalkan perannya sebagai agen informasi hukum dengan menegaskan kepada masyarakat bahwa

pengesahan desa tidak menggantikan kewajiban akta PPAT, sekaligus memastikan tertib administrasi melalui pembaruan data SPPT dan buku Letter C secara konsisten guna mencegah ketidaksinkronan data yang berpotensi memicu konflik kepemilikan.

3. Saran kepada Masyarakat sebagai Pihak yang Melakukan Transaksi

Masyarakat dianjurkan untuk sedapat mungkin melaksanakan peralihan hak melalui PPAT dan segera mensertifikatkan tanah yang dimiliki melalui program PTSL. Bagi yang telah bertransaksi secara di bawah tangan, penting untuk segera menindaklanjuti dengan sertifikasi resmi, mengingat sejak 2 Februari 2026 girik tidak lagi memiliki kekuatan pembuktian hak atas tanah yang mandiri.

4. Saran kepada Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini masih terbatas pada kajian normatif terhadap perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah girik di bawah tangan dari perspektif UUPA, Hukum Ekonomi Syariah, dan *maslahah*. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian empiris yang lebih mendalam mengenai dampak nyata berlakunya Pasal 96 PP Nomor 18 Tahun 2021 terhadap masyarakat pemegang girik setelah lewatnya tenggat waktu 2 Februari 2026.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Jurnal:

- Abdul Gofar, Siti Amina, dan Nisrina Fajrin. "Rekonstruksi Konsep Masalah Mursalah sebagai Basis Ijtihad Kontemporer dalam Menjawab Tantangan Modernitas." *TAMADDUN* 10, no. 1 (2025).
- Ayu, Kemala, dan Muhammad Adnan Azzaki. "Landasan Filosofi Pemikiran Ekonomi Syariah: Masalah sebagai Prinsip Ekonomi Syariah." *Hamalatul Qur'an: Jurnal Ilmu-Ilmu Al-Qur'an* 5, no. 2 (2024).
- Adimansyah, Sri Sulistio. "Penerapan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL sebagai Upaya Memitigasi Sengketa Pertanahan (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Boalemo)." *Jurnal Penelitian Nusantara* 1, no. 6 (2025).
- Ajuna, Luqmanul Hakiem. "Masalah Mursalah dan Implementasinya pada Transaksi Ekonomi." *Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Perbankan Islam* 4, no. 2 (2019).
- Alfina Fadhila, Melkat Wulandari, dan Rahma Nufiza Amalia Putri. "Rekonstruksi Konsep Masalah dalam Perspektif Filsafat Hukum Islam Kontemporer." *Jurnal Media Akademik (JMA)* 3, no. 5 (2025).
- Amilio, Fibri, dkk. "Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Hukum Agraria terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No. 81/G/2023/PTUN.SBY)." (2025).
- Amanda, Cintya Glady, Amanda Adellia Desty, dan Sherren Laurencia. "Keabsahan Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik yang Dibuat oleh Notaris dengan Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden)." *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 4 (2025).

- Amri, Miftaakhul. "Konsep Maslahat dalam Penetapan Hukum Islam (Telaah Kritis Pemikiran Hukum Islam Najamuddin At-Thufi)." *Jurnal IAIN Purwokerto*.
- Anggraeni, Happy Yulia, Gunawan, dan Ligar Ayu Pramesty. "Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif." *UNES Law Review* 5, no. 4 (2023).
- Ansori. "Metodologi Penelitian Hukum." *Paper Knowledge: Toward a Media History of Documents* 3 (2015).
- Apit Farid dan Ramdani Wahyu Sururie. "Kepastian dan Keadilan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Harta Bersama." *Al-Ahwal Al-Syakhsiyyah: Jurnal Hukum Keluarga dan Peradilan Islam* 5, no. 2 (2024).
- Aroffa, Mohammad Ryar Mirzad, dan Sri Wahyu Handayani. "Legalitas Akta Jual Beli (AJB) sebagai Bukti Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025).
- Arifin, Bustanul. "Kehujjahan Masalah Mursalah dalam Perspektif Imam Al-Ghazali dan Najm Al-Din Al-Tufi." *Al-Mawaddah: Jurnal Studi Islam dan Hukum Keluarga* 1, no. 1 (2024).
- Apriliani, Risma Hermawati, Salsabila Putri Virgiawan, dan Lina Marlina. "Analisis Maqashid Al-Syari'ah dalam Pemikiran Islam Imam Al-Syatibi." *JUREKSI: Journal of Islamic Economics and Finance* 3, no. 2 (2025).
- Astiti, Ni Nyoman Adi. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* 2, no. 1 (2017).
- Besiroh. "Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Sains Student Research* 1, no. 1 (2023).

- Benuf, Kornelius, dan Muhamad Azhar. “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer.” *Jurnal Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020).
- Budhisulistiyawati, Ambar, dan Socha Tcefortin Indera Sakti. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan.” *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020).
- Dewantara, Puhas Dirja, Mohammad Roesli, dan Bastianto Nugroho. “Implikasi Hukum Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).” *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 4, no. 6 (2025).
- Disemadi, Hari Sutra. “Lensa Penelitian Hukum: Esai Deskriptif tentang Metodologi Penelitian Hukum (Lenses of Legal Research: A Descriptive Essay on Legal Research Methodologies).” *Jurnal JJR* 24, no. 2 (2022).
- Djaja, Benny, M. Sudirman, dan Cindy. “Kepatuhan PPAT terhadap Peraturan Pertanahan: Studi Kasus Penolakan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat.” *Jurnal Ilmu Multidisiplin (JIM)* 4, no. 5 (2025–2026).
- Elvira Khairunnisa Ibrahim dan Mawardi. “Analisis Konsep Masalah sebagai Prinsip dan Tujuan Ekonomi Islam.” *ISTIKHLAF: Jurnal Ekonomi, Perbankan dan Manajemen Syariah* 7, no. 2 (2025).
- Fadhila, Alfina, Melkat Wulandari, dan Rahma Nufiza Amalia Putri. “Rekonstruksi Konsep Masalah dalam Perspektif Filsafat Hukum Islam Kontemporer.” *Jurnal Media Akademik (JMA)* 3, no. 5 (2025).
- Fajrin, Nisrina, Abdul Gofar, dan Siti Amina. “Rekonstruksi Konsep Masalah Mursalah sebagai Basis Ijtihad Kontemporer dalam Menjawab Tantangan Modernitas.” *TAMADDUN* 10, no. 1 (2025).
- Fathurrohman, Silvia Amanah, dan Zakia Ari Kinanti. “Analisis Implementasi Hukum dan Nilai Pancasila dalam Perlindungan Hak Asasi yang Dimiliki oleh Manusia.” *Aliansi: Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora* 1, no. 4 (2024).

- Farid, Apit, dan Ramdani Wahyu Sururie. “Kepastian dan Keadilan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Harta Bersama.” *Al-Ahwal Al-Syakhsiyyah: Jurnal Hukum Keluarga dan Peradilan Islam* 5, no. 2 (2024).
- Fuad, Fokky, Ega Pribadi, dan Aris Machmud. “Eksistensi Hukum Adat dalam Harmonisasi Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).” *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 5, no. 5 (2025).
- Gabriel Nugeraha Silalahi dan Gunawan Djajaputra. “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Memiliki Hak Atas Tanah.” *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024).
- Gofar, Abdul, Siti Amina, dan Nisrina Fajrin. “Rekonstruksi Konsep Masalah Mursalah sebagai Basis Ijtihad Kontemporer dalam Menjawab Tantangan Modernitas.” *TAMADDUN* 10, no. 1 (2025).
- Harun, Ibrahim Ahmad. “Implementasi Konsep Masalah Mursalah dalam Ekonomi Islam Menurut Tokoh Islam dan Juhur Ulama.” *Jurnal Economina* 1, no. 3 (2022).
- Huzaifi, Muhammad. “Kedudukan Masalah Mursalah Menurut Imam Al-Ghazali.” (2023).
- Isabel Lamasigi, Adinda Widya, Antonius Youngky Adrianto, Nathania Boenni, dan Ni Putu Abellia Ryzka Shakadevi. “Evaluasi Yuridis atas Pengaturan Pembeli Beritikad Baik dalam SEMA No. 4 Tahun 2016: Upaya Penguatan Kepastian Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah.” *JATISWARA* 40, no. 3 (2025).
- Jannah, Miftahul, dan Nabila Putri Fauziyah. “Kewarganegaraan sebagai Syarat Kepemilikan Tanah: Telaah Filosofis dan Yuridis.” *Majelis: Jurnal Hukum Indonesia* 2, no. 4 (2025).
- Khusnul Hitaminah, Maria Ulfa, Mohammad Hendra, dan Moh. Anton Suryadi. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam

- Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.” *Jurnal Ilmiah Muqoddimah: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora* 10, no. 2 (2026).
- Madjid, Sitti Saleha, Hasanuddin, Pantja Nurwahidin, dan Mowafg Masuwd. “Integration of Sharia Legal Principles into National Commercial Law System: A Comparative Study between Fiqh Books and Indonesian Civil Code.” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* (2026).
- Mandigani, Adisa Indira. “Analisis Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional.” *Officium Notarium* (2024).
- Marapaung, Devi Siti Hamzah, dan Wita Sari Peranginangin. “Penyelesaian Sengketa Tanah yang Belum Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional.” *Widya Yuridika: Jurnal Hukum* 5, no. 1 (2022).
- Meitinah. “Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Telah Memperoleh Legalisasi dari Notaris.” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 36, no. 4 (2026).
- Nugroho, Sidik Tri. “Tinjauan Yuridis tentang Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli di Indonesia.” *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3 (2025).
- Nugeraha Silalahi, Gabriel, dan Gunawan Djajaputra. “Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Memiliki Hak Atas Tanah.” *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024).
- Nursulis, Marfu’ah, dan Mohamad Muspawi. “Analisis Fungsi dan Pentingnya Landasan Teori dalam Penulisan Karya Ilmiah.” *Jurnal Edu Research* 5, no. 3 (2024).
- Prasetyo, Panji. “Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah di Bawah Tangan terhadap Perbuatan Melawan Hukum oleh Penjual (Putusan Pengadilan Negeri No. 1/Pdt.G/2020/PN Sng).” *Indonesian Notary* 3 (2021).

- Raihana Manila Azzahra dan Sri Wahyu Handayani. “Kedudukan Pendaftaran Tanah dalam Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah.” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025).
- Reumi, Frans. “Pluralisme Hukum dan Kebijakan Pertanahan di Papua.” *Jurnal Ketatanegaraan* 009 (2018).
- Sadewo, Joko. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Jual Beli Tanah dengan Akta di Bawah Tangan.” *Jurnal Sol Justicia* 2, no. 2 (2019).
- Sanjaya, Suyono, Kartika Zahra A., Yuniar Rahmatiar, dan Muhamad Abas. “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.” *JIHPP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 4, no. 6 (2024).
- Sasauw, Christin. “Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris.” *Lex Privatum* 3, no. 1 (2015).
- Sinambela, Rahmat Febreta, dan Beatrix Benni. “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.” *Ekasakti Legal Science Journal* 3, no. 1 (2026).
- Solikin, Natalia. “Kajian Yuridis Mengenai Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5 (2018).
- Suharto, Bambang, dan Supadno. “Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).” *IJPA: The Indonesian Journal of Public Administration* 9, no. 1 (2023).
- Tampubolon, Wahyu Simon. “Upaya Perlindungan Hukum bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen.” *Jurnal Ilmiah* 4, no. 1 (2016).

- Tri Wahyudi. “Kebijakan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Hak Bersama di Kantor Pertanahan Kota Metro.” *JURNAL RENVOI: Jurnal Hukum dan Syariah* 3, no. 1 (2025).
- Umar, Muhammad Hasbi, dkk. “(Judul Artikel Tidak Dicantumkan dalam Data yang Diberikan).” *Al-Risalah: Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum* 13, no. 1 (2013).
- Widyanugraha, Prama. “Tinjauan Normatif Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dikaitkan dengan Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 3, no. 2 (2019).
- Wismanto, Muthia Azzahra, Lara Dwi Alma, Intan Nuraini Azzahra. “Gharar: Konsep Memahami dalam Fiqih, Definisi dan Implikasinya dalam Transaksi.” *Hikmah: Jurnal Studi Pendidikan Agama Islam* 1, no. 4 (2024).
- Zaki, M. “Formulasi Standar Masalah dalam Hukum Islam (Studi atas Pemikiran Al-Ghazali dalam Kitab Al-Mustashfa).” *Al-Risalah: Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum* (2013).
- Zamroni Podungge, Misbahuddin Asaad, dan Khaerul Asfar. “Konsep Jual Beli dalam Al-Qur’an Menggunakan Metode Tahlili.” *Mutawazzin: Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo* 6, no. 1 (2025).

Sumber Buku:

- Al-Juzairi, Abdurrahman. *Fikih Empat Madzhab*. Jilid 3. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2015.
- Barkah, Qodariah, dan Andriyani. *Perlindungan Hukum*. Palembang: CV. Doki Course and Training, 2024.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Isnaini, dan Anggreni A. Lubis. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima, 2022.

- Nugroho, Digit Sapto, Muhammad Tohari, dan Mudji Rahardjo. *Hukum Agraria Indonesia*. Disunting oleh Hilman S. Haq dan Farkhani. Solo: Pustaka Iltizam, 2017.
- Parlindungan, A. P. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Suratman, dan Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, 2014.
- Syafliansah, Esti Royani, Juni Gultom, dan Hari Selamat. *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Zahir Publishing, 2025.
- Ter Haar. *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*. Diterjemahkan oleh Soebakti Poesponoto. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1994.
- Umrati, dan Hengki Wijaya. *Analisis Data Kualitatif: Teori Konsep dalam Penelitian Pendidikan*.
- Wiradi, Gunawan. *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*. Edisi Revisi. Jakarta, 2009.

Sumber Skripsi dan Tesis:

- Amalia, Nurul Riska. "Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai." Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2017.
- Asmi, Trisya Putri. "Jual Beli Tanah yang Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi pada Desa Negeri Agung Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus)." Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2022.
- Budiman Syahrir, Arif. "Konsep Masalah dalam Ekonomi Islam Menurut Asy-Syatibi." Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2022.

- Fikha Fitriani, Deta. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Berstatus Girik (Studi Kasus Desa Sukanegara, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor).” Skripsi, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, 2021.
- Handayani, Amanah Putri. “Faktor-Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah (Studi Kasus di Desa Wonosari, Kecamatan Bonang, Kabupaten Demak).” Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, 2025.
- Handoko, Dodi. “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat.” Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.
- Purwaningsih, Ketut. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik atas Tanah Girik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 333 K/AG/2019).” Skripsi, Universitas Lampung, 2026.
- Nur Asmi. “Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus Desa Pajukukang Kecamatan Bontoa Kabupaten Maros).” Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2021.
- Nurhadiyanto. “Kepastian Hukum dalam Pemilikan Tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Purworejo.” Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016.
- Suwignyo, Dimas Rizky Wiratama. “Perlindungan Hukum dalam Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Dilakukan di Hadapan Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Sedadi Kecamatan Penawangan Kabupaten Grobogan).” Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.

Sumber Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021.

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan*.

Sumber Internet / Artikel Online:

Almanhaj. “Kaidah Ke-15: Tidak Boleh Melakukan Sesuatu yang Membahayakan (لا ضرر ولا ضرار).” 10 September 2009.

Brilian, Almadinah Putri. “BPN Ungkap Masih Ada 4 Juta Bidang Tanah Belum Bersertifikat.” *detikProperti*, 28 Februari 2026.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). “Tahun 2026 Surat-Surat Tanah Girik/Bukti Hak Lama Tidak Berlaku.” 9 Maret 2025.

Mulya, Fath Putra. “Hingga Maret 2026, Kementerian ATR/BPN Selesaikan 219 Kasus Pertanahan.” *ANTARA News*, 31 Maret 2026.