

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH WARIS SEPIHAK DALAM  
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF  
(Studi Di Kelurahan Proyonanggan Selatan, Kabupaten Batang)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

**ZAQOI RIFTA MUKTI**  
**NIM. 1217027**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN  
2023**

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH WARIS SEPIHAK DALAM  
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF  
(Studi Di Kelurahan Proyonanggan Selatan, Kabupaten Batang)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

**ZAQOI RIFTA MUKTI**  
**NIM. 1217027**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN  
2023**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zaqqi Rifta Mukti

NIM : 1217027

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“PRAKTIK JUAL BELI TANAH WARIS SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF (Studi Di Kelurahan Proyonanggan Selatan, Kabupaten Batang)”** ini merupakan hasil karya sendiri kecuali dalam bentuk kutipan yang penulis sebutkan sumbernya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. . Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Pekalongan, 28 November 2023  
Menyatakan



**Zaqqi Rifta Mukti**  
**NIM. 1217027**

## NOTA PEMBIMBING

**Teti Hadiati, M.H.I.**

Jl. Kyai Lampah Blok Ngasem Rt. 03 Rw. 02, Denasri Kulon, Batang.

Lamp : 3 (tiga) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi a.n Zaqqi Rifta Mukti

Yth. Dekan Fakultas Syariah UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan  
c.q Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
di –

### Pekalongan

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh*

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

Nama : Zaqqi Rifta Mukti  
NIM : 1217027  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : **PRAKTIK TANAH ATAS JUAL BELI TANAH WARIS  
SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN  
HUKUM POSITIF (Studi Di Kelurahan Proyonanggan  
Selatan, Kabupaten Batang)**

Dengan permohonan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih.

*Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh*

Pekalongan, 28 November 2023

Pembimbing



**Teti Hadiati, M.H.I.**

**NIP. 1980112 720 1608 D 2007**



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

Jl. Pahlawan Rowofaku Kajen Pekalongan Tlp (0285) 412575-412575 Fax. 423418 Website:  
fasya.uingusdur.ac.id, Email : fasya@uingusdur.ac.id

**PENGESAHAN**

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan mengesahkan skripsi Saudara :

Nama : **Zaqqi Rifta Mukti**  
NIM : **1217027**  
Judul Skripsi : **PRAKTIK JUAL BELI TANAH WARIS SEPIHAK  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN  
HUKUM POSITIF (Studi Di Kelurahan  
Proyonanggan Selatan, Kabupaten Batang)**

Yang telah diujikan pada hari Kamis tanggal 16 November 2023 dan dinyatakan **LULUS** serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Pembimbing

**Ten Hadiat, M.H.**

NIP. 1980112 720 1608 D 2007

Dewan Penguji

Penguji I

**Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A.**

NIP. 19730622 200003 1 001

Penguji II

**Jumailah, M.S.I.**

NIP. 19830518 201608 D 2009

Pekalongan, 28 November 2023

Disahkan oleh  
Dekan

**Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A.**

NIP. 19730622 200003 1 001

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan buku ini adalah hasil Putusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia No. 158 tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 0543b/U/1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata-kata Arab yang dipandang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia. Kata-kata Arab yang sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia sebagaimana terlihat dalam Kamus Linguistik atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagai berikut.

### 1. Konsonan

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

Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasi dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
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	ḥ	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)
ظ	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	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	`	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

Vokal tunggal	Vokal rangkap	Vokal panjang
أ = a		أ = ā
إ = i	أ ي = ai	إ ي = ī
أ = u	أ و = au	أ و = ū

## 3. Ta Marbutah

*Ta Marbutah* hidup dilambangkan dengan /t/

Contoh:

مرأة جميلة      ditulis      *mar'atun jamīlah*

*Ta Marbutah* mati dilambangkan dengan /h/

Contoh:

فاطمة      ditulis      *fātima*

## 4. Syaddad (tasydid, geminasi)

Tanda geminasi dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddad* tersebut.

Contoh:

ربنا      ditulis      *rabbānā*

البر      ditulis      *al-birr*

5. Kata sandang (artikel)

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

Contoh:

الشمس	ditulis	<i>asy-syamsu</i>
الرجل	ditulis	<i>ar-rajulu</i>
السيدة	ditulis	<i>as-sayyidah</i>

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf qamariyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diikuti terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

القمر	ditulis	<i>al-qamar</i>
البدیع	ditulis	<i>al-badī'</i>
الجلال	ditulis	<i>al-jalāl</i>

6. Huruf Hamzah

Hamzah yang berada di awal kata tidak ditransliterasikan. Akan tetapi, jika hamzah tersebut berada di tengah kata atau akhir kata, huruf hamzah itu ditransliterasikan dengan apostrof / ` /.

Contoh:

أمرت	ditulis	<i>umirtu</i>
شيء	ditulis	<i>syai'un.</i>



## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah segala puji bagi Allah Swt yang telah melimpahkan karunia dan rahmat-Nya, serta shalawat dan salam tak lupa penulis haturkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW, semoga kelak kita semua beruntung menjadi umatnya yang mendapatkan syafaat di *yaumul akhir*. Skripsi yang telah melalui berbagai macam proses dan tahapan ini telah selesai. Terimakasih penulis sampaikan atas bantuan dan dukungan dari orang-orang sekitar yang memberikan pengaruh yang sangat besar terhadap motivasi penulis selama proses pembuatan skripsi ini. Skripsi ini kupersembahkan kepada :

Ibunda tercinta yang telah mengasuh dan membesarkan, membimbing dan memberi semangat kepada saya serta doanya dengan ikhlas selalu dipanjatkan untuk kesuksesan saya.

Bapakku terkasih pahlawan hidupku di dunia ini, yang telah memberiku semangat serta mendoakan dengan hati yang ikhlas.

Mbakku yang kusayangi dan cintai; Ika Yulia Mawarti terimakasih atas dukungan dan semangat serta doanya serta sahabatku Darul Salam Febriansyah.

Ibu Teti Hadiati, M.H.I. Selaku dosen pembimbing yang dengan telaten membimbing penulisan karya ini. Terimakasih semoga Tuhan yang Maha Esa selalu memberikan kenikmatan dan kesehatan.

Kembali terkhusus untuk kedua Orang Tuaku yang telah membawa perubahan dalam kehidupan penulis, terimakasih untuk semua kesabaran, keikhlasan dan waktu yang telah dihabiskan bersama.

Keluarga besar Hukum Ekonomi Syariah terkhusus Bapak Tarmidzi selaku Kaprodi dan Ibu Rima selaku wakilnya, yang tiada enggan-bosan memberikan motivasi dan arahnya kepada para mahasiswa semester tua termasuk penulis, terimakasih penulis haturkan.

Almamater tercinta UIN Abdurrahman Wahid Pekalongan dan sampai saat ini telah menjadi UIN Abdurrahman Wahid Pekalongan yang memberiku ilmu dan pengalaman serta bekal untuk menggapai cita-cita.



## Moto

وَأَنْفِقُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَلَا تُلْقُوا بِأَيْدِيكُمْ إِلَى التَّهْلُكَةِ  
وَاحْسِنُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُحْسِنِينَ

## Terjemahan

*Dan belanjakanlah (hartamu) di jalan Allah, dan janganlah kamu jatuhkan (diri sendiri) ke dalam kebinasaan dengan tangan sendiri, dan berbuatbaiklah. Sungguh, Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik*



## ABSTRACT

**Mukti, Zaqqi Rifta.** (1217027). 2023. *UNIDATED BUYING AND SALE OF INHERITED LAND FROM THE PERSPECTIVE OF ISLAMIC LAW AND POSITIVE LAW (Study in Proyonanggan Selatan Subdistrict, Batang Regency)*. Sharia Faculty Thesis. Sharia Economic Law Study Program. Supervisor Teti Hadiati, M.H.I.

*In practice, unilateral buying and selling of inherited land in Proyonanggan Village is like buying and selling in general, namely using a cash due system or partial payment at the beginning of the contract and then paid in full at the time determined by both parties. However, based on the results of observations, researchers found that apart from Mr Suyitno, there was one other heir, namely Mr Marno (Mr Suyitno's younger brother) who should have had equal rights with Mr Suyitno, but he did not get them. Departing from this, the researcher was interested in studying further the issue of unilateral buying and selling of inherited land using the perspective of Islamic law and positive law.*

*This type of research is field research which aims to collect facts that occur between the seller and the buyer. Apart from this, this research is also empirical legal in nature with the aim of comparing field facts in the form of unilateral buying and selling practices of inherited land with the applicable laws and regulations. The primary data in this research are the results of interviews with the seller of land who inherited unilaterally, the buyer and witnesses to the sale and purchase as well as other heirs. Meanwhile, secondary data is a collection of theories about buying and selling and legislation regarding buying and selling inherited land and land certification. This research aims to determine the legal status of unilateral buying and selling of inherited land that occurs in South Proyonanggan Village.*

*The results of this research show that the sale and purchase of inherited land that occurred in Proyonanggan Selatan Subdistrict was an act that was against the law (by the seller) as stipulated in Article 1365 of the Civil Code, so that the sale and purchase agreement was of course detrimental to the legal heirs which resulted in a reduction in inheritance objects. Legal certainty regarding the sale and purchase of inherited land without the consent of the heirs is guaranteed by statutory regulations. Meanwhile, in Islamic law, the sale and purchase is considered invalid or void, because the seller deliberately uses the property/rights of another person and is also not transparent with the land buyer about the status of the land he is selling.*

**Keywords:** *Buying and selling land, Islamic law, positive law.*

## ABSTRAK

**Mukti, Zaqqi Rifta.** (1217027). 2023. *JUAL BELI TANAH WARIS SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF* (Studi di Kelurahan Proyonanggan Selatan, Kabupaten Batang). Skripsi Fakultas Syariah. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Pembimbing Teti Hadiati, M.H.I.

Dalam praktiknya jual beli tanah waris sepihak di Kelurahan Proyonanggan ini sepertihalnya jual beli pada umumnya yaitu menggunakan sistem *cash* tempo atau pembayaran sebagaimana diawal akad kemudian dilunasi penuh pada waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak. Tetapi berdasarkan hasil observasi, peneliti menemukan bahwa selain bapak Suyitno masih ada satu ahli waris lainnya yaitu bapak Marno (adik kandung bapak Suyitno) yang seharusnya mendapatkan hak seimbang dengan bapak Suyitno, tetapi beliau tidak mendapatkannya. Berangkat dari situla peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut perihal jual beli tanah waris sepihak dengan menggunakan perspektif hukum Islam dan hukum positif.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bertujuan untuk mengumpulkan fakta yang terjadi antara pihak penjual dan pembeli. Selain ini penelitian ini juga bersifat hukum empiris dengan tujuan mengkomparasikan antara fakta lapangan berupa praktik jual beli tanah waris sepihak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Data primer dalam penelitian ini yaitu hasil wawancara terhadap pihak penjual tanah waris sepihak, pihak pembeli dan para saksi atas jual beli tersebut selain itu juga ahli waris lainnya. Sedangkan data sekunder berupa kumpulan teori-teori tentang jual beli dan perundan-undangan akan jual beli tanah waris serta sertifikasi tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status hukum atas jual beli tanah waris sepihak yang terjadi di Kelurahan Proyonanggan Selatan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah waris yang terjadi di Kelurahan Proyonanggan Selatan merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum (pihak penjual) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, sehingga perjanjian jual beli tentu saja merugikan ahli waris yang sah yang berakibat pada berkurangnya objek waris. Kepastian hukum terhadap jual beli tanah waris tanpa persetujuan ahli waris dijamin oleh peraturan perundang-undangan. Sedangkan dalam hukum Islam, bahwa jual belinya dianggap tidak sah atau batal, karena pihak penjual dengan sengaja memakan harta/ hak orang lain dan juga tidak transparan terhadap pihak pembeli tanah akan status tanah yang dijualnya

**Kata Kunci:** *Jual Beli Tanah, Hukum Islam, Hukum Positif.*

## KATA PENGANTAR

الْحَمْدُ لِلَّهِ وَنِعْمَةَ اللَّهِ وَشُكْرًا كَثِيرًا ام بعد.

*Bismillahirrahmanirrahim,*

Segala puji dan rasa syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang senantiasa melimpahkan karunia-Nya berupa kehidupan, ilmu, kesehatan, dan petunjuk sehingga skripsi yang berjudul “**PRAKTIK JUAL BELI TANAH WARIS SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF (Studi Di Kelurahan Proyonanggan Selatan, Kabupaten Batang)**”, dapat diselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan kita baginda Nabiullah Muhammad SAW.

Dengan segala kerendahan hati, penyusun mengakui akan keterbatasan ilmu dan kemampuan yang dimiliki. Keberhasilan penulisan skripsi ini tidak lain dan tidak bukan atas bimbingan, arahan, serta motivasi dari berbagai pihak. Tak kalah pentingnya iringan doa kedua orang tua tercinta yang telah sekian lama menantikan putranya bisa mewujudkan harapan. Pantaslah bila penulis menghaturkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag, selaku Rektor UIN Abdurrahman Wahid Pekalongan
2. Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A, selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Abdurrahman Wahid Pekalongan.
3. Ibu Teti Hadiati, M.H.I. Selaku Dosbing skripsi penulis yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran guna membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Tarmidzi, M.S.I. Selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syari’ah, dan Ibu Dr. Karimatul Khasanah M.S.I. Selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomoi Syariah, serta seluruh staf akademik Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini
5. Bapak/Ibu dosen Fakultas Syariah UIN Abdurrahman Wahid Pekalongan yang telah mengajarkan berbagai disiplin ilmu.

6. Keluarga spesial untuk bapak ibuku tercinta yang telah banyak memberikan segala pengorbanan, kasih sayang dalam segala hal yang terbaik untuk keberhasilan *studyku*, hanya ucapan terima kasih dan doa terbaik yang dapat penulis panjatkan.
7. Semua sahabat-sahabat mahasiswa HES seperjuangan, serta pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam memberikan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini. Harapan dan doa penulis, semoga mendapat pahala dan balasan yang terbaik dari Allah SWT.
8. Serta teman-teman seperjuangan kerja yang juga tak kalah memberikan dukungannya kepada penulis. Sekali lagi penulis ucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah menjadi *support* kepada penulis dan akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis juga menyadari dengan segala kerendahan hati bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, semua kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca yang budiman pada umumnya. Aamiin.

Pekalongan, 28 November 2023

Penulis



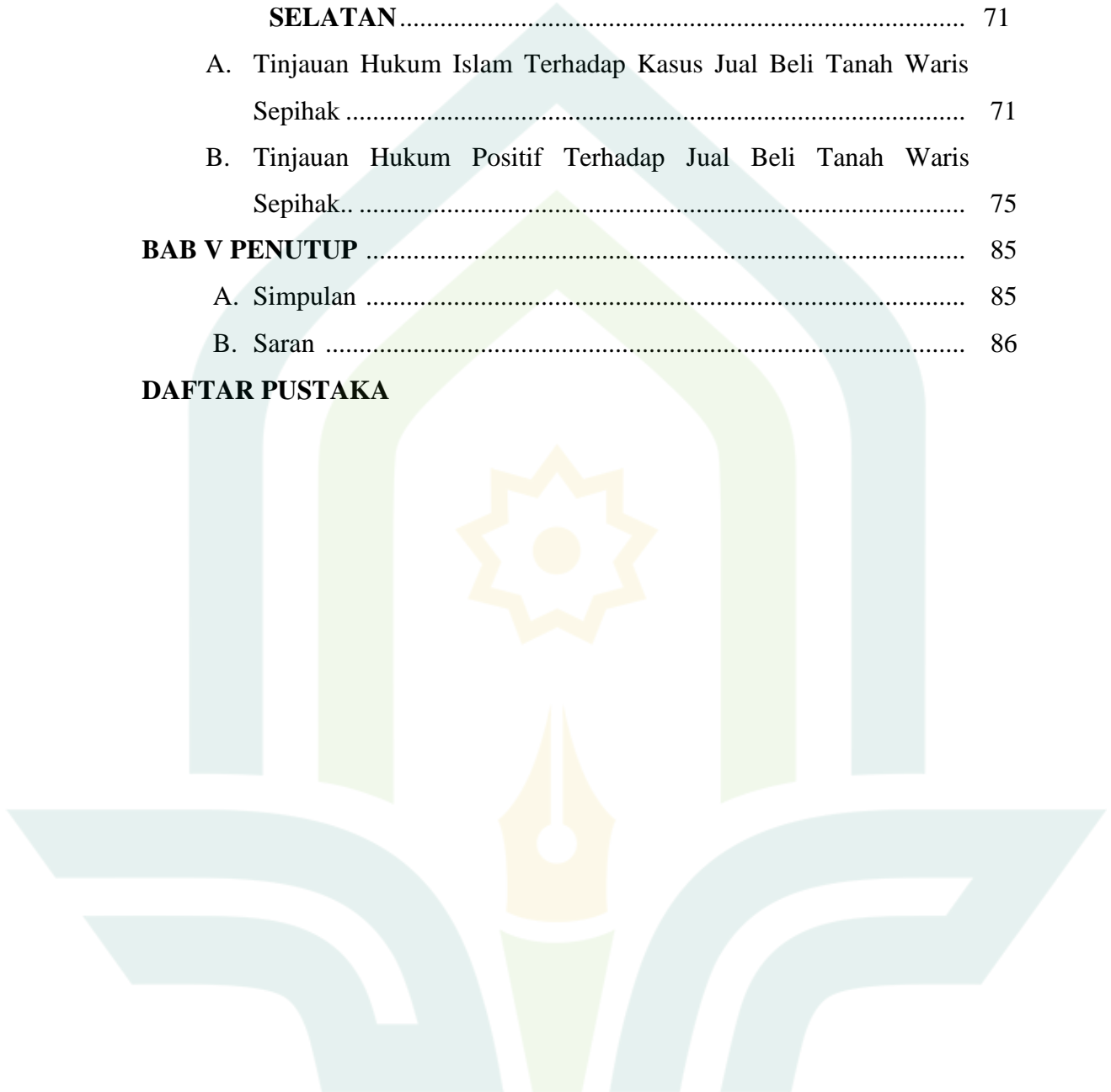
**Zaqqi Rifta Mukti**  
NIM. 1217027

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN</b> .....	ii
<b>NOTA PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	viii
<b>MOTTO</b> .....	x
<b>ABSTRACT</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xiii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian .....	5
E. Kerangka Teori .....	6
F. Penelitian Relevan .....	13
G. Metode Penelitian .....	16
H. Sistematika Penulisan Skripsi .....	21
<b>BAB II JUAL BELI DAN SERTIFIKASI TANAH</b> .....	23
A. Pengertian Jual Beli Menurut Islam .....	23
B. Jual Beli Dalam Hukum Positif .....	38
C. Peralihan atas hak tanah .....	45
D. Sertifikasi Tanah.....	50
<b>BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH WARIS SEPIHAK DI     KELURAHAN PROYONANGGAN SELATAN</b> .....	55
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	55
B. Praktik Jual Beli Tanah Waris Sepihak .....	61



<b>BAB IV ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI TANAH WARIS SEPIHAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM &amp; HUKUM POSITIF DI KELURUHAN PROYONANGGAN SELATAN.....</b>	<b>71</b>
A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kasus Jual Beli Tanah Waris Sepihak .....	71
B. Tinjauan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Waris Sepihak.. .....	75
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>85</b>
A. Simpulan .....	85
B. Saran .....	86
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Dokumentasi

Lampiran 2 : Daftar Riwayat Hidup



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Secara pribadi manusia memiliki kebutuhan berupa sandang, pangan, papan dan lain-lainnya. Kebutuhan seperti ini tidak pernah terputus dan tiada hentinya selama manusia masih hidup. Karena itu kita dituntut untuk dapat berhubungan dengan orang lain. Diantaranya hubungan tersebut adalah hubungan barter atau pertukaran, yakni seseorang memberikan sesuatu yang ia miliki pada orang lain dan ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai dengan kebutuhan masing-masing.

Yang demikian itu merupakan salah satu bentuk muamalah. Pengertian muamalah menurut Rasyid Ridha seperti dikutip oleh Nizaruddin adalah, “Tukar-menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara-cara yang telah ditentukan.”<sup>1</sup> Dalam bermuamalah ada bermacam-macam bentuk diantaranya adalah jual-beli, sewa-menyewa, gadai, pinjam-meminjam dan lain-lain. Jual-beli dapat diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu lainnya. Islam membolehkan jual-beli dengan ketentuan jual-beli tersebut memenuhi rukun dan syarat yang telah di tentukan oleh syara’.

---

<sup>1</sup> Nizaruddin, Fiqih Muamalah, cet ke-1 (Yogyakarta: IDEA Press, 2013), h.5.

Sesuai dengan firman Allah yang berbunyi sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>2</sup>

Allah swt melarang hamba-hambanya yang mukmin memakan harta sesamanya dengan cara yang *bathil* dan cara-cara mencari keuntungan yang tidak sah dan melanggar syari'at seperti riba', perjudian, dan yang serupa dengan itu dari macam-macam tipu daya yang tampak seakan-akan sesuai dengan hukum syari'at. Allah mengecualikan dari larangan ini pencarian harta dengan jalan perniagaan yang dilakukan atas dasar suka sama suka oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

Dalam jual-beli, Islam telah menentukan aturan hukumnya baik mengenai rukun, syarat, maupun bentuk jual beli yang diperbolehkan maupun tidak boleh di dalam kitab-kitab fiqh. Oleh karena itu, dalam prakteknya harus diupayakan untuk bisa memberikan manfaat bagi yang bersangkutan, tetapi adakalanya terjadi penyimpangan-penyimpangan dalam aturan yang telah ditetapkan.

Secara singkat rukun dan syarat dalam jual beli menurut pandangan jumbuh uluma dapat diklasifikasi menjadi 4 macam syarat dan

<sup>2</sup> Departemen Agama RI, *Al-qur'aul dan Terjemahnya*, Semarang: CV. Toha Putra, 1989, h. 122

rukum antara lain *sighat* (ijab qabul), *aqid* (yang membuat perjanjian), *ma'qud 'alaih* (barang yang diperjualbelikan dan terakhir yaitu nilai tukar pengganti barang).<sup>3</sup>

Jual beli tanah waris di Kelurahan Proyonanggan Selatan ini merupakan jual beli tanah waris yang tergolong sepihak. Dikatakan sepihak karena posisi tanah waris tersebut dimiliki oleh lebih dari satu ahli wairs yaitu bapak Suyitno dan bapak Riptoni, tetapi dijual oleh salah satu ahli waris saja. Berdasarkan hasil temuan sementara dinyatakan bahwa tanah waris tersebut kemudian dijual sepihak oleh bapak Suyitno tanpa melibatkan bapak Marno (adik bapak Suyitno) dan Adapun hasil penjualan tanah waris tersebut juga tidak diberikan sebagaimana kepada bapak Marno.

Mendasari dari salah satu rukun dalam jual beli yang benar menurut syariat Islam, yaitu *ma'qud 'alaih*. Ma'qud 'alaih dalam penelitian penulis yaitu berupa tanah yang berstatus waris. Kemudian ma'qud 'alaih dikatakan dapat memenuhi syarat sahnya dalam jual beli adalah Ketika barang/ benda (tanah) berstatus milik sendiri. Dan Ketika posisi barang/ benda bukan milik sendiri dapat dikatakan sah apabila telah memiliki izin oleh si pemegang hak dari barang/ benda tersebut untuk memperjual-belikannya.

Seperti yang telah penulis sampaikan bahwa status kepemilikan tanah waris ini masih milik bersama, tetapi dijual sepihak oleh bapak

---

<sup>3</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, h. 124

Suyitno kepada bapak Riptoni. Selain itu, secara singkat dalam praktiknya bapak Suyitno juga kurang transparan atau bahkan dengan sengaja mengelabui bapak Riptoni selaku pembeli dengan cara membuat dokumen palsu berupa surat keterangan waris/ turun waris yang ditujukan agar bapak Riptoni menganggap status kepemilikan hak tanah tersebut semata-mata hanya dimiliki oleh bapak Suyitno.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut guna menemukan titik terang/ jawaban dari permasalahan tersebut baik secara hukum positif ataupun hukum Islam atas jual beli tanah di Proyonanggan Selatan yang masih berstatus waris yang diperjualbelikan oleh hanya salah satu ahli waris. Berdasarkan uraian tersebut maka penulis melakukan penelitian dengan judul **“Jual Beli Tanah Waris Sepihak Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif” (Studi di Kelurahan Proyonanggan Selatan, Kabupaten Batang)**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana praktik jual beli tanah waris sepihak di Kelurahan Proyonanggan Selatan ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap kasus jual beli tanah waris sepihak yang terjadi di Kelurahan Proyonanggan Selatan ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Penelitian bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan praktik jual beli tanah waris sepihak di Kelurahan Proyonanggan Selatan.
2. Bertujuan untuk mengeksplorasi, mengeksplanasi dan menganalisis jual beli tanah waris sepihak di Kelurahan Proyonanggan Selatan, menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna, baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis diharapkan berguna sebagai bahan referensi bagi penelitian-penelitian yang berfokus dalam bidang jual beli tanah berstatus waris dan secara praktis diharapkan dapat berguna bagi para pihak; pihak penjual dan pembeli serta ahli waris lainnya yang mempersengketakan tanah tersebut.

#### **1. Secara Teoritis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan bisa dimanfaatkan oleh akademisi dibidang hukum Islam dan hukum Positif yang berminat dalam kajian jual beli sepihak atas tanah waris yang masih milik bersama.
- b. Hasil hasil penelitian ini diharapkan mampu untuk dijadikan rujukan bagi penelitian selanjutnya yang berfokus pada kajian jual beli tanah waris dalam koridor hukum Islam dan hukum Positif.

#### **2. Secara Praktis**

- a. Hasil Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh para praktisi hukum syariah dan praktisi hukum umum yang menangani serta

memberikan perhatian pada kasus-kasus jual beli tanah waris milik bersama yang dijual sepihak oleh salah satu ahli waris saja. Serta bisa digunakan oleh lembaga swadaya masyarakat yang memiliki tujuan lebih terhadap problematika jual beli tanah waris sepihak.

- b. Bagi para pihak yaitu penjual, pembeli dan ahli waris lainnya yang mempersengkatakan tanah yang telah diperjualbelikan serta para pembaca, penelitian ini diharapkan mampu memberikan tolak ukur terhadap jual beli tanah yang masih berstatus milik bersama (para ahli waris) secara benar, baik menurut hukum Islam maupun hukum Positif.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli dapat diartikan sebagai suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain yang menerimanya dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakti. Oleh karena itu jual beli diperbolehkan dalam agama Islam ditegaskan dalam firman Allah SWT dalam Q.S. al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : Dan Allah Menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Jual beli juga dianjurkan, sebagaimana Firman Allah dalam alQur'an surat An-Nisa: 29.



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

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Mahapenyayang kepadamu.

Jual beli disyariatkan berdasarkan al-Quran, Sunnah, dan *Ijma'*.

Dilihat dari aspek hukum mengenai dasar hukum jual beli, terdapat sejumlah ayat Al-Quran yang berbicara tentang jual beli, diantaranya:

a. Al-Qur-an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : Dan Allah Menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. Al-Baqarah, ayat 275).<sup>4</sup>

Kemudian Firman Allah Swt dalam surat An-Nisa' ayat 29, yang artinya :

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>5</sup>

b. As-shunnah

Selain ayat di atas, terdapat beberapa hadis Nabi yang juga menerangkan jual beli, diantaranya :

<sup>4</sup> Al-Qur'an, Surat Al-Baqarah Ayat 275.

<sup>5</sup> Hariman Surya S, Koko Khoerudin, Fikih Muamalah, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2019), hlm. 116.

*Nabi Muhammad Saw, pernah ditanya: apakah profesi yang paling baik? Rasulullah menjawab: “Usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati.”<sup>6</sup>*

Hadis di atas menyatakan usaha terbaik manusia adalah usaha yang dilakukan oleh tangan sendiri. Hal ini karena usaha yang dilakukan dengan tangan sendiri menunjukkan bahwa manusia hidup wajib melakukan sesuatu baik untuk urusan dirinya ataupun keluarganya serta masyarakat pada umumnya.

c. Ijma’

Menurut bahasa, ijma’ adalah ketetapan dan kesepakatan. Sedangkan menurut definisi Jumhur, ijma’ merupakan kesepakatan ulama.<sup>7</sup> Dalam ijma yang dikutip oleh Sayyid Sabiq rahimahullah dikatakan: “Umat telah sepakat akan kebolehan melakukan transaksi jual beli sejak zaman Rasulullah hingga masa kini.” Dengan demikian syara’ menetapkan mubahnya melakukan transaksi hingga ada argument yang melarangnya.<sup>8</sup>

Selanjutnya yaitu mengenai rukun dan syarat dalam jual beli menurut Islam. Adapaun Rukun jual beli menurut ulama Hanafiyah

<sup>6</sup> Hariman Surya S, Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah ....*, h. 118

<sup>7</sup> Sa’di Abu Habieb, *Ensiklopedi Ijmak*, terj. Sahal Mahfudz dan Mustofa Bisri, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997), h. 1

<sup>8</sup> Hariman Surya S, Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah...*, h. 119

hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (ungkapan menjual dari penjual). Dalam hal ini menurut Madzhab Hanafi yang menjadi rukun jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak yang bisa tergambar dalam *ijab* dan *qabul* atau melalui cara saling memberikan barang dan harga barang. Fuqaha Hambali merumuskan dua kategori persyaratan: yang berkaitan dengan *'aqid* (para pihak) dan yang berkaitan dengan *shighat*, dan yang berkaitan dengan obyek jual beli.

Dalam bukunya Abdul Rahman Ghazaly, dkk, Wahbah al-Zuhaily mengatakan menurut pendapat Jumhur Ulama rukun jual beli ada 4 yaitu:<sup>9</sup>

a. *Sighat* (pernyataan)

*Ijab dan qabul* (serah terima) antara penjual dan pembeli yang merupakan jiwa tiap perikatan. Tanpa itu dianggap tidak ada akad dan menurut ajaran fiqih, *sighat* itu wajib diucapkan barulah sah. Tapi dalam praktek kehidupan sehari-hari *sighat* (pernyataan *ijab-qabul*) tersebut dianggap secara diam-diam telah diucapkan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqih Mu'amalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hh. 71-76

<sup>10</sup> At. Hamid, *Ketentuan Fiqh dan Ketentuan Hukum Yang Kini Berlaku di Lapangan Hukum Perikatan*, Surabaya: PT Bina Ilmu, 1983, h. 24.

b. *Aqid* (yang membuat perjanjian)

Penjual dan pembeli dengan syarat keduanya harus sudah baligh dan berakal sehingga mengerti benar tentang hakekat barang yang dijual.<sup>11</sup>

c. *Ma'qud* 'alaih (barang yang dijualbelikan).

Syaratnya harus barang jelas dan tidak semu. Barang itu harus ada manfaatnya, karena Allah mengharamkan jual beli khamr, babi dan lain-lain yang masuk dalam hukumnya.<sup>12</sup>

d. Ada *nilai* tukar pengganti barang (harga barang).

Nilai tukar barang adalah termasuk unsur yang terpenting. Dan pada zaman sekarang ini umumnya menggunakan mata uang sebagai alat tukar barang.<sup>13</sup>

Masing-masing rukun jual beli memiliki syarat yang ditentukan oleh syara' dan wajib dipenuhi, agar jual beli dianggap sah. Syarat sahnya akad terbagi atas dua bagian, yaitu umum dan khusus.

## 2. Prosedur Jual Beli Tanah

Jual Beli merupakan salah satu bentuk perdagangan yang telah lama ada didalam masyarakat. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, Jual Beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu

<sup>11</sup> Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta: 1992), cet. 1, h. 159

<sup>12</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Fiqh Muamalat), Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, h. 124

<sup>13</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Fiqh Muamalat), Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, h. 124

mengikatkan diri untuk menyerahkan hak milik suatu kebendaan sedangkan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Perlu diketahui, bahwa biaya akta-akta jual-beli dan lain-lain biasanya ditanggung oleh pembeli, kecuali telah diperjanjikan sebaliknya. Dalam kaitannya dengan biaya, ada jenis biaya penyerahan, yaitu segala biaya yang diperlukan untuk membuat barangnya siap untuk diangkut ke rumah si pembeli. Sedangkan biaya pengambilan adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mengangkut barang ke tempat si pembeli.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah. Jika di daerah bersangkutan belum ada PPAT, maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat. Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, AJB (Akta Jual Beli) belum bisa langsung dibuat, karena PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH), serta calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli) tanah dihadapan PPAT yaitu sebagai berikut:

- a. Pembuat AJB harus dihadiri oleh dua belah pihak yang akan melakukan transaksi, penjual atau pembeli atau kuasa hukum masing-masing yang diberi surat kuasa tertulis
- b. Pembuat akta juga harus dihadiri minimal 2 orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual.
- c. PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta.
- d. Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama) Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli, masing-masing satu.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional* (Bandar Lampung, 2018). 35

## **F. Penelitian Relevan**

Untuk mendukung penelitian ini, penulis mencantumkan beberapa penelitian terdahulu/telaah pustaka yang relevan dengan masalah yang akan diteliti dan sebagai pembatas bagi peneliti agar tidak terjadi kesamaan dengan penelitian yang sudah ada, diantaranya :

Pertama yaitu penelitian yang disusun oleh hartana dan kadek dalam Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiska Vo. 10 No. 3 Tahun 2022 dengan judul “Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” yang menyimpulkan bahwa Berkaitan dengan perbuatan hukum jual beli tanah terhadap tanah yang belum bersertifikat, maka jual beli tersebut tetap dapat dilakukan dan dianggap sah menurut hukum selama syarat-syarat jual beli yang meliputi syarat tunai, rill, terang, syarat materiil dan syarat formil telah terpenuhi. Selain itu, jika seorang pemilik atas sebidang tanah yang belum bersertifikat tetapi ingin mengalihkan hak milik dengan jual beli, maka orang tersebut harus mampu menunjukkan bukti-bukti yang membenarkan atas kepemilikannya. Bukti-bukti tersebut dapat berupa surat segel, petok/girik, keterangan kepala desa atau yang lainnya. Untuk jual beli atas tanah yang haknya yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat, maka tentu saja belum dapat didaftarkan balik

nama di BPN, hal tersebut karena di Badan Pertanahan Nasional atas objek tanah tersebut juga belum terdapat buku tanahnya.<sup>15</sup>

Selanjutnya yaitu jurnal yang disusun oleh Cici Fajar Novita dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo).” Dalam penelitiannya dapat disimpulkan bahwa fungsi dari Akta Yang dibuat Oleh PPAT tersebut untuk memberikan kepastian hukum dan menjamin hak atas kepemilikan tanah serta sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum. Kemudian juga faktor-faktor yang menghambat dalam peralihan hak atas tanah disebabkan oleh kurangnya kesadaran hukum masyarakat dan dimana masyarakat di wilayah kecamatan Tinombo masih sangat berpegang teguh dengan hukum adat yang sudah berlaku secara turun temurun, serta anggapan bahwa untuk melakukan pendaftaran tanah masih diperlukan biaya yang tinggi, tetapi dalam Pasal 61 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 telah diatur tentang pembiayaan Pendaftaran Tanah secara jelas.<sup>16</sup>

Selanjutnya yaitu skripsi yang ditulis oleh Jevelyn Lidyawati yang berjudul “Keabsahan Jal Beli Tanah Yang Masih Dalam Sengketa” dalam skripsinya dijelaskan bahwa Prosedur kepemilikan tanah utamanya melalui jual beli, tentu saja terdapat Syarat formil yang meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi

---

<sup>15</sup> Hartana dan Kadek, Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiska Vo. 10 No. 3 Tahun 2022*.

<sup>16</sup> Cici Fajar Novita, Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT Wilayah Kecamatan Tinombo, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 3 Vol. 2 Tahun 2014*.



bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik. Syarat formil dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT maka pada saat itu terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sementara pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka. Keabsahan jual beli tanah yang masih dalam sengketa tentusaja hal tersebut tidak dibenarkan dan dapat dinyatakan batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat formalitas jual beli itu sendiri serta tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPertdata yaitu adanya itikad baik, sebelum melakukan Proses Jual beli Tanah hendaknya Pihak pembeli benar-benar memastikan mengenai status tanah yang akan dibeli.<sup>17</sup>

Skripsi yang ditulis oleh Faizatul Khayati dengan judul “Jual Beli Atas Tanah Sengketa Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi

---

<sup>17</sup> Lidyawati, Jevelyn, Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Sengketa, *Skripsi* yang diPublikasikan, Surabaya: Universitas Narotama, 2017.

Kasus di Desa Babakan, Kabupaten Banyumas)” dimana dalam penelitiannya dijelaskan bahwa Praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh pemerintah Desa Babakan pada tahun 1964, terhadap objek jual beli berupa tanah yang status hukum kepemilikannya belum jelas karena tanah tersebut milik Negara. Kades sebagai pihak penjual dan warga masyarakat sebagai pembeli terhadap objek tanah di sepanjang pinggiran rel keretaapi, yang sampai sekarang belum memiliki bukti sertifikat kepemilikan tanah namun hanya ada kuitansi pembelian tanah dari desa. Pada tahun 1981 diakui sebagai milik PT Keretaapi Indonesia berdasarkan Grondkart. Oleh karena itu menarik untuk dikaji status Hukum jual beli tanah tersebut. Kemudian kesimpulan bahwa penerapan Prinsip-prinsip syariah terhadap praktik jual beli tanah di Desa Babakan, Kecamatan Karanglewas, belum sesuai dengan Hukum Ekonomi syari’ah, karena masih terdapat unsur Gharar yaitu jual beli yang mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan dengki, konflik dan permusuhan diantara kaum muslimin karena tidak ada kejelasan kepemilikan tanah yang dijual dan menimbulkan sengketa.<sup>18</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan langkah-langkah penelitian yang dapat menjadikan penelitian ini menjadi lebih akurat, sistematis dan mempunyai analisis yang baik terhadap kajian ini.

Adapun beberapa metode yang digunakan yaitu:

---

<sup>18</sup> Khayati Faizatul, Jual Beli Atas Tanah Sengketa Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Babakan, Kabupaten Banyumas), *Skripsi* yang diPublikasikan, Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2020.

## 1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>19</sup> Dalam penelitian ini, penelitian hukum empiris digunakan sebagai acuan untuk mencari fakta-fakta yang diambil dari hasil tindakan atau praktik jual beli tanah waris. Sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu bahwa peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang suatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah. Penelitian kualitatif merupakan salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan dari orang-orang yang diamati. Atau penelitian yang menggambarkan tentang suatu masalah atau kejadian.<sup>20</sup>

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan) dan untuk menentukan frekuensi sesuatu terjadi.<sup>21</sup> Analisis yang dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk

---

<sup>19</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, 2010, h.280

<sup>20</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012), h. 26.

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006), h. 10

menjawab penelitian, kemudian menginterpretasikan seluruh obyek penelitian.<sup>22</sup>

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Kelurahan Proyonanggan Selatan Kabupaten Batang, Jawa Tengah.

## 3. Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah jenis data primer dan sekunder. Data primer adalah sebuah data yang diperoleh langsung dari objek penelitian yang dilakukan oleh peneliti, dengan cara melakukan observasi dan wawancara terhadap para pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah tanah waris sepihak serta para saksi yang kredibel antara lain saksi dari pihak pembeli dan saksi dari pihak penjual serta pihak perangkat desa yang mengeluarkan surat turun waris serta pihak PPAT. Sedangkan data sekunder merupakan data pelengkap yang diperoleh dari data-data yang sudah matang baik berupa jurnal, buku, skripsi, majalah, surat kabar atau dokumen-dokumen lainnya berupa peraturan perundang-undangan yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari responden dan bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan objek penelitian yang meliputi:

---

<sup>22</sup> Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2000), h. 58

- a. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara kepada para pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah. Pertama yaitu pihak penjual tanah waris yaitu bapak Suyitno, pihak pembeli adalah bapak Riptoni dan pihak/ ahli waris lainnya yang kemudian mempersengketakan jual beli tanah tersebut adalah bapak Rozaq dan para pihak lainnya adalah Kepala Desa di Kelurahan Proyonanggan Selatan yaitu bapak Mugiono.
- b. Sumber data sekunder dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan pustaka seperti buku-buku, dokumen-dokumen, surat kabar, Undang-Undang dan lain sebagainya yang berhubungan dengan penelitian ini. Sumber data sekunder ini selanjutnya dikombinasikan dengan sumber data primer yang penulis dapatkan secara langsung dari narasumber yang dapat dipercaya, agar penulis memperoleh hasil dan analisa yang tepat dan akurat.<sup>23</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Observasi

Observasi adalah mengamati dan mendengar dalam rangka memahami dan mencari jawaban terhadap fenomena-fenomena yang ada. Observasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data dengan jalan mengamati langsung terhadap objek yang diteliti.<sup>24</sup>

Dalam penelitian ini, observasi yang penulis lakukan dengan cara langsung bersinggungan dengan pihak-pihak terkait, dengan

---

<sup>23</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 128.

<sup>24</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pengantar...*, h. 234

harapan penulis dapat memperoleh informasi dengan jelas dan terarah.

b. Wawancara

Secara sederhana, wawancara dapat diartikan suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkap pertanyaan-pertanyaan pada responden secara lisan.<sup>25</sup> Tujuan dari wawancara ini adalah agar peneliti memperoleh data dan informasi yang relevan serta agar tidak ada pokok-pokok yang tertinggal dan pencatatannya lebih cepat. Dalam konteks ini penulis akan mewawancarai para pihak yang terlibat dalam sengketa jual beli tanah waris di Kelurahan Proyonanggan Selatan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi dalam penelitian penulis berupa kamera dalam hal ini adalah hasil foto saat wawancara penulis dengan informan penelitian, atau alat/ benda lain yang menunjang yaitu berupa sertifikat tanah dan juga surat keterangan turun waris milik penjual. Dokumentasi tentang penelitian ini penulis gunakan sebagai bukti bahwa penelitian ini adalah benar, bukan hasil plagiasi atau manipulasi.

---

<sup>25</sup> P. JekonSubagyo, *Metode Penelitian dalam Penelitian Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. RinekaCipta. 2004), h. 39.

## 5. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil interview (wawancara), catatan lapangan, observasi, dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan dan membuat kesimpulan yang dapat dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Proses analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, yaitu terhadap data hasil studi pendahuluan yang akan digunakan untuk menentukan fokus penelitian yang masih bersifat sementara. Selama di lapangan, langkah-langkah yang dilakukan dalam analisis data yaitu data *reduction* (reduksi data), data *display* (penyajian data), dan *conclusion* (penarikan kesimpulan). Setelah itu selesai dilapangan.<sup>26</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulis dan menyusun dan menyelesaikan skripsi ini serta memudahkan para pembaca dalam menelaah isi skripsi ini, maka disusunlah sebuah sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, merupakan gambaran umum tentang keseluruhan isi skripsi yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian relevan dan kerangka berfikir, metodologi penelitian serta sistematikan pembahasan.

---

<sup>26</sup> Sugiono, Memahami Penelitian Kualitatif, (Bandung:Alfabeta, 2012), h. 89.

Bab II Jual Beli, meruapakan kumpulan teori jual beli dalam hukum Islam dan hukum positif.

Bab III Hasil Penelitian, yang berisi pembahasan mengenai gambaran umum Kelurahan Proyonanggan Selatan, Profil Para pihak: penjual, pembeli dan ahli waris lainnya. Proses jual beli tanah waris sepihak.

Bab IV Analisis Hasil Penelitian, dalam bab ini berisi mengenai analisis praktik jual beli tanah waris sepihak dan analisis tinjauan hukum Islam serta hukum Positif terkait jual beli tanah yang masih berstatus milik bersama (waris) di Kelurahan Proyonanggan Selatan.

Bab V Penutup, yaitu menguraikan tentang hasil penelitian yang termaktum dalam Kesimpulan dan Saran.





## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Pembahasan mengenai praktik jual beli tanah waris sepihak dalam perspektif hukum Islam dan hukum Positif (Studi Kasus di Kelurahan Proyonanggan Selatan, Kabupaten Batang), dari deskripsi dan analisis yang sudah penulis paparkan pada bab-bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam praktiknya jual beli tanah waris yang terjadi di Kelurahan Proyonanggan Selatan merupakan jual beli sepihak, dikatakan sepihak karena objek/ tanah yang dijual oleh bapak Suyitno merupakan tanah berstatus waris yang secara hak kepemilikannya masih milik bersama yaitu dengan bapak Marno (adik kandung bapak Suyitno). Tetapi Berdasarkan fakta yang ditemukan penulis dinyatakan bahwa tanah waris tersebut dijual oleh bapak Suyitno kepada bapak Riptoni secara sepihak tanpa melibatkan bapak Marno dan hasil dari penjualan tanah tersebut juga tidak dibagi dengan bapak Marno.
2. Dalam hukum Islam, bahwa jual belinya dianggap tidak sah atau batal, karena tanah waris yang diperjualbelikan tanpa melibatkan atau tanpa persetujuan semua ahli waris, walaupun dalam proses sertifikasinya hanya ada satu pemilik. Dalam Qs. An Nisa' ayat (29), jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari ahli waris lainnya maka jual beli tersebut dianggap tidak sah. Ini artinya

penjual haruslah pemilik dari suatu benda yang dijual tersebut. Dalam proses jual beli tanah seharusnya pihak penjual juga harus menyerahkan surat keterangan waris sebagai salah satu syarat jual beli tanah warisan.

Sedangkan tinjauan hukum positif mengenai jual beli tanah waris sepihak yang terjadi di Kelurahan Proyonanggan Selatan, merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga. Ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata.

## **B. Saran**

1. Dalam melakukan jual beli, khusus nya untuk penjual dalam ruang lingkup waris, yang mana itu seharusnya melibatkan seluruh ahli waris yang sah agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Sebaiknya warisan harus diselesaikan secara kekeluargaan untuk menghindari sengketa waris yang berakibat menjadi tidak baiknya hubungan kekeluargaan.
2. Untuk penjual, agar lebih teliti lagi dalam melakukan transaksi jual beli, apalagi ketika jual beli itu menyangkut dengan kewarisan, karena ketika terjadi sesuatu akan merugikan pihak pembeli sendiri.

3. Notaris/PPAT dan BPN seharusnya lebih teliti sebelum dibuatkannya akta perjanjian jual-beli tersebut. Dan untuk lurah, perangkat desa dan camat juga agar lebih teliti lagi dalam proses pembuatan surat keterangan waris (SKW)



## DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Rianto. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2000)
- ALizar, Ahmad Fikri. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Infrastruktur Analisis Terhadap Pembangunan Tol DepokAntasari Eks Situ Rawajati, *Skripsi* yang dipublikasikan, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2022.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998)
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, juz 5, Ter. Abdul Hayyie al-kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2007)
- Dahlan, Abdul Aziz. *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Ichtiar Van Hoeve, 1996)
- Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002)
- Fadhilah, Siti Nur. “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Kosmetik Masker dan Cream Wajah yang Mengandung Serbuk Emas Bagi Kaum Laki-Laki*” (studi kasus di Nina Shop Bumiayu), skripsi (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2017)
- Fajar, Mukti dan Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, (Pustaka Pelajar, 2010)
- Fausiah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peranan Pemerintah Desa Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Sökkolia Kecamatan Bontomarannu Kabupaten Gowa, *Skripsi* yang diPublikasikan, Makassar: UIN Alauddin, 2018.
- Ghazaly, Abdul Rahman. et al., *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010)
- Habieb, Sa'di Abu. *Ensiklopedi Ijmak*, terj. Sahal Mahfudz dan Mustofa Bisri, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1997)

- Hamid, At. *Ketentuan Fiqh dan Ketentuan Hukum Yang Kini Berlaku di Lapangan Hukum Perikatan*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1983)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, (Djambatan, Jakarta, 1994)
- Hartana dan Kadek, *Kajian Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat dan Akibat Hukumnya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiska Vo. 10 No. 3 Tahun 2022*.
- Harun, Nasrun. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000)
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003)
- Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015)
- Kartasapoetra, G. dkk, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Rineka Cipta, Jakarta, 1991)
- Kartini, Muljadi. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, ed. Gunawan Widjaja (jakarta: Rajawali Pers, 2018)
- Khoiri, Miftahul. *Ensiklopedia fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2004)
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, (Jakarta: Karunika, 1988)
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ke-5 (Yogyakarta: Liberty, 2016)
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012)
- Mujib, Lulu Supriadi bin. *Revitalisasi hukum waris Islam dalam penyelesaian kasus sengketa tanah waris pada masyarakat Sasak*, *Jurnal Wacana Hukum dan Kemanusiaan*, Vol. 19 No. 1, Tahun 2019.
- Muslich, Ahmad Mawardi. *Fiqh Mu'amalat*. ( Jakarta: Amzah, 2010)

- Mustofa, Bachsan. *Hukum Agraria dalam perspektif*, (Bandung: Remadja Karya, 1988)
- Mustofa, Imam. *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro Lampung, 2014)
- Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016)
- Naja, Daeng. *Contract Drafting, Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2006)
- Najib, Viki Ainun. Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Waris, *Jurnal ISSN 2720-913X*, Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2018.
- Novita, Cici Fajar. Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT Wilayah Kecamatan Tinombo, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Edisi 3 Vol. 2 Tahun 2014*.
- Perangin, Effendy. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005)
- S, Hariman Surya Koko dan Khoerudin, *Fikih Muamalah*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2019)
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah, Juz. 5, Penerjemah: Kamaluddin A. Marzuki*, (Jakarta: PT. Cakrawala Publishing, 2009)
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah, Jilid 4, Ter. Nor Hasanudin*, (Jakarta: Pena pundi Aksara)
- Sahrani, Sohari dan Ruf'ah Abdullah. *Fikih Muamalah*, (Bogor: ghalia Indonesia, 2011)
- Salim H.S., S.H.,M.S., *Hukum Kontrak : teori dan penyusunan kontrak*, ( Jakarta : Sinar Grafika, 2003)
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007)
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Universitas Trisakti, Jakarta, 2005)
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006)

- Soesangobeng, Herman. *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, (Yogyakarta: STPN Press, 2012)
- Soimin, Sudaryo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafik, 1994)
- Subagyo, P. Jokon. *Metode Penelitian dalam Penelitian Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. RinekaCipta. 2004)
- Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta: 1992)
- Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung:Alfabeta, 2012)
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010)
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, (Sinar Grafika, Jakarta, 2010)
- Surodjo, Irwan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkula, 2003)
- Syafei, Rachmat. *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001)
- Syamrah, Rini Alfiani. *Pelaksanaan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara (Ptun) Makassar Mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam*, *Skripsi* yang diPublikasin, Makassar: UIN Alauddin, 2017.
- Syarifuddin, Amir. *Garis-garis Besar Fiqh*, Ed.1, (Jakarta: Kencana, 2010)
- Yusnita, "Prosedur Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Kepastian Hukumnya Menurut Undang-Undang Pokok Agraria", (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2005)

## LAMPIRAN DOKUMENTASI



Gambar 1. Wawancara dengan Bapak Marno



Gambar 2. Wawancara dengan Bapak Suyitno





Gambar 3. Wawancara dengan Ketua RT



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### I. Data Diri

Nama : Zaqqi Rifta Mukti  
TTL : Batang, 13 November 1998  
Agama : Islam  
Alamat : Wirosari 2, Rt. 001 Rw. 008, Sambong Batang  
Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa  
Phone : 0858-6930-0387

### II. Riwayat Pendidikan

SD : SDN 11 Batang  
SMP : Salafiyah Pekalongan  
SMA : MAN Batang  
PT : UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan

Demikian daftar riwayat hidup ini di buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 1 November 2023



Zaqqi Rifta Mukti