

**HUKUM JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT  
(STUDI DI DESA KAUMAN KABUPATEN PEMALANG)**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**EMIR SYIHAN HAZMI**

**NIM. 2014116037**

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

**JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT (STUDI DI DESA  
KAUMAN KABUPATEN PEMALANG)**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**EMIR SYIHAN HAZMI**

**NIM. 2014116037**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**KH.ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN**

**2023**

**SURAT PERNYATAAN  
KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : EMIR SYIHAN HAZMI

NIM : 2014116037

Judul Skripsi : **HUKUM JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT  
(STUDI DI DESA KAUMAN KABUPATEN PEMALANG)**

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila Skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya,

Pekalongan, Juli 2023

Yang menyatakan



**EMIR SYIHAN HAZMI**  
**NIM. 2014116037**

**Dr. Karimatul Khasanah, S.H.I, M.S.I**  
Desa Karang Sari Kecamatan Karanganyar  
Kab. Pekalongan

---

**NOTA PEMBIMBING**

Lamp. : 2 (dua) eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi  
Sdr. Emir Syihan Hazmi

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah  
c/q. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah  
di

Pekalongan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

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

**Nama : Emir Syihan Hazmi**

**NIM : 2014116037**

**Judul Skripsi : HUKUM JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT  
(STUDI DI DESA KAUMAH KAB PEMALANG)**

Dengan ini mohon agar Skripsi Saudara tersebut segera dimunaqosahkan.

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

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Pekalongan, 7 Juli 2023

Pembimbing,



**Dr. Karimatul Khasanah, S.H.I, M.S.I**

NIP. 198712242018012002



**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@iainpekalongan.ac.id

**PENGESAHAN**

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

Nama : **Emir Syihan Hazmi**

NIM : **2014115037**

Judul Skripsi : **JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT (STUDI  
DI DESA KAUMAN KABUPATEN PEMALANG)**

Yang telah diujikan pada hari Jum'at tanggal 21 Juli 2023 dan dinyatakan  
**LULUS** serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum (S.H).

Pembimbing

**Dr. Karimatul Khasanah, S.H.I., M.S.I.**

NIP. 19871224018012002

Dewan penguji

Penguji I

**Tarmidzi, M.S.I.**

NIP. 19780222201608D1094

Penguji II

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

NIP. 19830518201608D2099

Pekalongan, 31 Juli 2023

Disahkan Oleh

**Dekan**



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

NIP. 197306222000031001

## PEDOMAN TRANSLITERASI

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

Fonem-fonem 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.

Dibawah 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 diatas)
ج	Jim	J	Je

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ح	Ha'	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zai	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Es
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
سین	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	'Ayn	‘	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	W

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

Vokal tunggal	Vokal rangkap	Vokal panjang
أ = a إ = i أ = u	أ ي = ai أو = au	أ = ā ي = ī أ = 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 *Fātimah*



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 /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

الشمس        ditulis *asy-syamsu*

الرجل        ditulis *ar-rajulu*

السيدة      ditulis *as-sayyidah*

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

Contoh:

القمر        ditulis *Al-qamar*

## 6. Huruf Hamzah

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

Contoh:

أمرت      ditulis *umirtu*

## **PERSEMBAHAN**

Syukur alhamdulillah kepada Allah SWT, atas petunjuk dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat dan semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Dengan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua yang aku sayangi Bapak dan Ibu yang telah memberikan kasih sayang dan rela banting tulang untuk membiayai anaknya untuk mengejar cita-cita nya dan terimakasih atas do'a, dukungan serta dorongan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Dosen Pembimbing Skripsi Ibu Dr. Karimatul Khasanah, M.S.I yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, pikiran serta kesabaran dalam memberikan arahan, bimbingan dan masukan dalam penyusunan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Teman-teman seperjuangan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2016 yang selalu dalam kenangan dan ikatan silaturahmi.
4. Keluarga Besar Bani Basyir
5. Almamater tercinta UIN K.H. Abdurrahman Wahid yang memberiku ilmu dan pengalaman serta bekal untuk menggapai cita-cita.

## **MOTTO**

*“Jangan terlalu keras pada dirimu sendiri, karena hasil akhir dari semua urusan di dunia ini sudah ditetapkan oleh Allah. Jika sesuatu ditakdirkan untuk menjauh darimu, maka ia tak akan pernah mendatangimu. Namun jika ia ditakdirkan bersamamu, maka kau tak akan bisa lari darinya. Maka selalu lah dijalan Allah”*

## **ABSTRAK**

Hazmi, Emir Syihan. (2014116037). 2023. "Hukum Jual Beli Tanah tanpa Sertifikat (Studi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang). Skripsi Fakultas Syariah. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Pembimbing Dr. Karimatul Khasanah, S.H.I., M.S.I.

Jual beli tanah merupakan jual beli suatu barang berupa tanah yaitu jual beli hak atas tanah. Praktek jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Kauman Kabupaten Pemalang yang tidak disertai surat atau sertifikat yang sudah berlangsung cukup lama ini bisa dikatakan tidak sesuai dengan prosedur dalam jual beli tanah yang diatur dalam undang-undang dan juga dalam hukum Islam. Dengan adanya praktik jual beli tanah tanpa surat ini dianggap lebih mudah, cepat dan juga dapat membantu masyarakat dalam memenuhi sandang hidup mereka. Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Desa Kauman Kabupaten Pemalang ini yaitu dimana pihak penjual tanah tidak memberikan atau tidak menyertakan sertifikat tanah kepada pembeli dengan alasan bahwa tanah adalah tanah turun temurun atau warisan ini tidak bisa di benarkan atau harus diperbaiki dalam sistem pengetahuannya, maka diperlukan penelitian yang lebih mendalam tentang peraktik jual beli tanah tersebut dengan menggunakan pendekatan hukum positif dan hukum Islam dalam penelitian ini penulis bertujuan untuk mengetahui lebih mendalam mengenai praktek jual beli tanah di Desa Kauman serta akibat dari hukum jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman Kabupaten Pemalang.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode wawancara

langsung dengan para narasumber yang melakukan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat. Sedangkan untuk data sekunder peneliti menggunakan jurnal, buku-buku dan karya ilmiah yang berkaitan dengan teori jual beli tanah tanpa sertifikat.

Berdasarkan analisa data yang dilakukan, diperoleh kesimpulan bahwa jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Kauman tetap sah baik dari segi hukum Islam maupun hukum positif karena telah memenuhi syarat dalam jual beli tanah. Adapun akibat Hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang, jika didasarkan hukum Islam jual beli tersebut sah sehingga akibat hukumnya terjadi perpindahan kepemilikan dari tanah tersebut. Jika menurut hukum positif yang didasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka juga dikatakan sah. Namun adanya jual beli tanah yang tidak disertai sertifikat tanah mempunyai potensi terjadi sengketa kepemilikan tanah karena saat ini bukti kepemilikan tanah yang diakui yaitu sertifikat tanah.

***Kata kunci: jual beli, tanah, tanpa sertifikat, hukum islam, hukum positif***

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur saya panjatkan ke hadirat Allah swt. karena hanya atas izin-Nya lah saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “HUKUM JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT (STUDI KASUS DI DESA KAUMAN KABUPATEN PEMALANG)” ini tepat pada waktunya. Tidak lupa shalawat dan salam saya haturkan ke hadirat Nabi besar Muhammad saw yang telah membawa kita dari alam jahiliah ke alam yang penuh ilmu pengetahuan seperti yang kita rasakan saat ini.

Kesulitan yang saya alami baik bahan bacaan maupun waktu telah menjadi hambatan pertama dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, sudah barang tentu skripsi ini jauh dari kesempurnaan, dan untuk itu dengan kerendahan hati saya sangat mengharapkan kritikan dan bimbingan yang membangun dari berbagai pihak, guna mencapai hasil yang lebih baik lagi. Akhirnya, saya hanya dapat berharap agar menyusun skripsi ini kiranya dapat memberikan manfaat dan meningkatkan wawasan bagi kita.

Pekalongan,      Juli 2023

Penulis,

## DAFTAR ISI

<b>JUDUL HALAMAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>TRANSLITERASI .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xxiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xxv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xxvi</b>
<b>I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Kegunaan Penelitian .....	8
E. Kerangka Teoritik.....	9
F. Penelitian Yang Relevan.....	13
G. Metode Penelitian.....	16
H. Sistematika Penulisan .....	20
<b>II. HUKUM JUAL BELI TANAH .....</b>	<b>21</b>
A. Jual Beli Tanah Dalam Islam.....	21
1. Hukum Jual Beli .....	21



2. Rukun dan Syarat Jual Beli Dalam Islam .....	22
3. Dasar Hukum Jual Beli .....	29
4. Asas-Asas Dalam Berakad.....	30
5. Jual Beli Dalam Islam.....	37
B. Regulasi Jual Beli Tanah di Indonesia .....	38
1. Dasar Hukum Jual beli tanah.....	38
2. Ketentuan dalam Jual Beli Tanah.....	40
3. Akibat Hukum Jual Beli Tanah .....	42
<b>III. PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT DI DESA</b>	
<b>KAUMAN KECAMATAN COMAL.....</b>	<b>48</b>
A. Profil Desa Kauman Kabupaten Pemalang.....	48
B. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Desa Kauman.....	49
1. Latar Belakang Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat.....	49
2. Mekanisme Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat .....	50
3. Konsekuensi Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat .....	52
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>55</b>
A. Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Desa Kauman .....	55
1. Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum	
Islam.....	55
2. Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum	
Positif .....	59
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Kauman	
Kabupaten Pemalang .....	60
C. Penghasilan Penduduk dan Pendidikan Penduduk.....	62
<b>V. KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>64</b>
5.1 Kesimpulan .....	64
5.2 Saran.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>70</b>



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Definisi tanah dalam pengertian yuridis yaitu suatu permukaan di bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, serta memiliki dua dimensi dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>1</sup> Sedangkan negara Indonesia menurut UUD 1945 merupakan suatu Negara hukum yang memberikan jaminan serta perlindungan hak warga negara, yang meliputi hak guna mendapatkan, memiliki serta menikmati hak milik.<sup>2</sup> Berdasarkan dasar dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA kepada pemegang hak atas tanah diberi kewenangan untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batasan menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lainnya.

Berkaitan dengan peran penting tanah dalam kehidupan manusia, maka perlu pengaturan yang jelas, tepat, dan dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan, khususnya mengenai hak atas tanah untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional

---

<sup>1</sup> *Ibid*, hlm.10

<sup>2</sup> Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika: 2019).

pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang juga disingkat dengan UUPA. UUPA menjadi dasar dalam mengambil kebijakan mengenai masalah pertanahan yang ada di Inonesia. Dasar dari adanya UUPA yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 :

*“Menyebutkan: bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Hal ini ditunjukkan untuk tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah. Kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yurisi dalam bentuk peta daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 ayat (1).

Melihat perkembangan masyarakat yang cukup pesat maka akan memerlukan pelayanan hukum yang sejalan dengan perkembangan masyarakat yang ada saat ini. Setiap individu akan selalu berusaha dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingan masing-masing mereka yang beranekaragam. Tanah menjadi salah satu kebutuhan dalam perkembangan masyarakat saat ini yang mempunyai arti penting dalam pembangunan. Setiap orang membutuhkan tanah sebagai kebutuhan papan dan pangan, karena itu tanah mempunyai fungsi yang begitu penting untuk kemakmuran rakyat menuju tercapainya pembangunan masyarakat. Dalam hukum, seseorang yang mempunyai hak milik atas sesuatu benda kepadanya diizinkan untuk menikmati hasil dari benda miliknya itu. Benda tersebut dapat dijual, digadaikan atau diperbuat apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang ada.<sup>4</sup> Selain itu dalam rangka pembangunan yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk kehidupannya. Dengan semakin meningkatnya kegiatan kebutuhan pembangunan akan tanah untuk kehidupannya maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukuman dibidang pertanahan, dan dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, maka akan

---

<sup>4</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1980), hlm. 120.

semakin mendorong pula meningkatnya peralihan hak atas tanah. Terdapat dua bentuk peralihan hak atas tanah diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seorang, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*) dan lelang<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian diatas, dalam penelitian ini penulis akan membahas peralihan hak atas tanah melalui jual beli, jual beli adalah salah satu proses peralihan hak atas dengan berpindahnya dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Jual beli dalam perkaraa perdata diatur di buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bab kelima tentang jual beli dalam Pasal 1457 yang dijelaskan sebagai berikut :

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet.ke-2 (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 63-64.

*“Bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harta yang telah dijanjikan.”*

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>6</sup>

Jual beli tanah merupakan jual beli suatu barang berupa tanah yaitu jual beli hak atas tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya.<sup>7</sup> Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undang disebutkan dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria menyangkut pemindahan hak milik atas tanah. Selain itu, istilah jual beli juga disebutkan dalam ketentuan Pasal 34, Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun

---

<sup>6</sup>H.R Daeng Naja, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hl. 34.

<sup>7</sup> Abdillah, Rostini. *Perspekif Hukum Ekonomi Islam Tentang Jual Belu Tanah yang Tidak Tersertifikasi (Studi Kasus di Desa Jayamukti Kecamatan Cihurip Kabupaten Garut)*. (Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah: 2022), Vol. 01; No. 01, hlm. 2.

1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.<sup>8</sup>

Menurut terminologi fikih Islam jual beli dinamakan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.<sup>9</sup> Kata *bai'* mencakup dua pengertian, yaitu jual (*al-bai'*) dan beli (*al-syira'*). Menurut Imam Hanafi jual beli adalah tukar menukar *maal* (barang atau harta) dengan maal yang dilakukan dengan cara tertentu.<sup>10</sup> Kegiatan jual beli tanah sering terjadi belum bersertifikat atau masih memakai cara adat dengan patokan, dengan begitu bisa dikatakan sah apabila terdapat orang yang memakai tanpa seizin pemilik.

Praktek jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Kauman Kabupaten Pemalang yang tidak disertai surat atau sertifikat yang sudah berlangsung cukup lama ini bisa dikatakan tidak sesuai dengan prosedur dalam jual beli tanah yang diatur dalam undang-undang dan juga dalam hukum Islam. Dengan adanya praktik jual beli tanah tanpa surat ini dianggap lebih mudah, cepat dan juga dapat membantu masyarakat dalam memenuhi sandang hidup mereka. Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh beberapa masyarakat Desa Kauman Kabupaten Pemalang ini yaitu dimana pihak penjual tanah tidak memberikan atau tidak menyertakan sertifikat tanah kepada pembeli dengan alasan bahwa tanah adalah tanah

---

<sup>8</sup>Nur Qomariyah, *Tijauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018), hlm. 21.

<sup>9</sup>Mardani, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 101.

<sup>10</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5 Terjemah* (Jakarta: Gema Insani Pers, 2021), hlm. 25.



turun temurun atau warisan ini tidak bisa di benarkan atau harus diperbaiki dalam sistem pengetahuannya, maka diperlukan penelitian yang lebih mendalam tentang praktik jual beli tanah tersebut dengan menggunakan pendekatan hukum positif dan hukum Islam. Dalam hal jual beli, Islam juga telah menetapkan aturan-aturan hukumnya seperti yang telah diajarkan oleh Nabi SAW, baik mengenai rukun, syarat, maupun jual beli yang diperbolehkan ataupun yang tidak diperbolehkan. Dengan perkembangan jual beli yang semakin berkembang ini tentunya pembeli harus lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli.

Sehingga berdasarkan uraian permasalahan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam terhadap permasalahan tersebut, yang hasilnya nanti dituangkan dalam sebuah skripsi yang berjudul : **HUKUM JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT (STUDI KASUS DI DESA KAUMAN KABUPATEN PEMALANG).**

## **B. Rumusan Masalah**

Dilihat dari latar belakang masalah diatas, dapat dirumuskan permasalahan yang akan diteliti yaitu:

1. Bagaimana hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan di Desa Kauman Kabupaten Pemalang?.
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman Kabupaten Pemalang?.

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. Mendeskripsikan tentang hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan di Desa Kauman Kabupaten Pemalang.
2. Untuk mengetahui akibat dari hukum jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman Kabupaten Pemalang.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis.

a . Penelitian ini ditunjukan untuk dapat menambah wawasan, dan ilmu pengetahuan mengenai sistem jual beli yang terus berkembang di masyarakat, serta diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai praktik jual beli tanah yang sesuai dengan Hukum yang berlaku dalam kehidupan yaitu hukum positif dan hukum islam. Karna dua hukum tersebut akan terus ada dalam perkembangan kehidupan masyarakat.

b . Mewujudkan suatu aspirasi tersendiri yang dapat memberikan dampak positif terhadap mengembangkan ilmu untuk masyarakat sebagai referensi atau acuan dalam jual beli tanah kedepannya

2. Secara praktis.

a . Sebagai sumbangan pemikiran, serta sebagai pembelajaran bagi pihak-pihak terkait, serta masyarakat luas yang belum mengetahui

bagaimaimana prosedur yang lebih baik dalam praktek jual beli khususnya jual beli tanah.

b . Untuk masukan terhadap masyarakat luas, dalam jual beli tanah apakah sudah sesuai dengan prosedur yang ada dalam hukum positif maupun dalam kaidah hukum islam

3. Kepada lembaga kemasyarakatan, sebagai wawasan tambahan mengenai prosedur jual beli tanah yang lebih benar dan lebih tepat yang sesuai dengan hukum yang saat ini sedang ada pada kehidupan masyarakat.

## **E. Kerangka Teoretik**

### **1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam**

Dalam segi bahasa jual beli disebut *albai* yang artinya menjual, menukarkan dengan sesuatu yang lain, dan juga menukar secara mutlak.<sup>11</sup> Di dalam Pasal 2 Ayat 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, "pembelian" berarti penjualan atau pertukaran barang atau barang dengan uang.<sup>12</sup> Sebagian dari jual beli itu berpindah kepemilikan (tamlik almal bi almal). Jual beli, juga dalam arti lain, adalah menukar barang dengan barang lain dengan cara salingmeninggalkan atau mengalihkan kepemilikan kepada barang pengganti dengan cara yang diperbolehkan agama.

---

<sup>11</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers.2017), hlm.63

<sup>12</sup> Madani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kecana, 2013), hlm.101.

Selain itu, kontrak dibuat atas dasar pertukaran properti dan properti, dan ada pertukaran hak harta atas harta, maka terjadilah penukaran hak milik secara tetap. Dari beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu pertukaran harta benda untuk tujuan harta dengan kesepakatan bersama sesuai dengan cara yang diperbolehkan oleh *syara*.<sup>13</sup>

Untuk tujuan *Syariah*, membeli atau menjual adalah pertukaran sukarela properti atau transfer alternatif dan properti yang dapat diterima.<sup>14</sup> Menurut ulama Hanafi, itu melibatkan pertukaran properti untuk properti dengan cara tertentu yang diizinkan oleh *syara*.<sup>15</sup>

Dasar hukum jual beli disyari'atkan berdasarkan *Al-Quran, sunnah, dan ijma'*, yakni ;7

1. Al-Quran, diantaranya;

a) Q.S. Al-Baqarah ayat 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya : “... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (QS. Al-Baqarah: 275).

b) Q.S. Al-Baqarah ayat 282

... وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ...

Artinya : “...Dan persaksikanlah apabila kamu jual beli”... (Q.S. al-Baqarah : 282).

c) Q.S. al-Nisa' ayat 29

... إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ...

<sup>13</sup> Saiful Jazil, *Fiqh Muamalahh*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press., 2014), hlm.96.

<sup>14</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung: Alma'arif, 1988), hlm.48.

<sup>15</sup> Saiful Jazil, *Fiqh Muamalahh*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press., 2014), hlm.96.

Artinya : “...Kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka...” (Q.S. An-Nisa’ : 29).

## 2. Al-Sunnah, di antaranya :

“Diriwayatkan dari Abayah ibn Rafi’ ibn Khadij dari kakeknya, Rafi’ ibn Khadij berkata, Rasulullah ditanya seorang: *Apakah usaha yang paling baik?* Nabi menjawab: “*Perbuatan seseorang dengan tangannya sendiri dan jual beli yang baik.*”(HR. al- Bazzar dinyatakan sah oleh al-Hakim)<sup>16</sup>

## 3. Ijma’

Para ulama setuju bahwa perdagangan diperbolehkan dengan alasan bahwa orang tidak dapat memenuhi kebutuhan mereka sendiri tanpa bantuan orang lain. Namun bantuan atau harta milik orang lain yang perlu diganti dengan harta lain yang sesuai. Menurut hukum dan sifat jual beli, sebagian besar ulama membagi jual beli menjadi dua jenis, yaitu jual beli yang sah (shahih), yaitu jual beli yang sah adalah jual beli yang memenuhi ketentuan hukum syara`. Baik syarat maupun ketentuan dalam jual beli tanah atau properti.<sup>17</sup>

## 2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif

Menurut hukum positif, dasar hukum perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut

---

<sup>16</sup> Ibn Hajar al- Asqalani, Hadith no. 800 dalam *Bulug al-Maram min adillat al’ahkam*, (Lebanon: Dar Al-Kotob Al-Ilmiyah, 2010), hlm.217.

<sup>17</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung:Alma’arif, 2018), hlm.48

pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut pasal 1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bila sebelum penyerahan suatu piutang yang telah dijual, debitur membayar utangnya kepada penjual, maka hal itu cukup untuk membebaskan debitur.

Munurut Salim H.S., M.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>18</sup>

### **3. Akibat Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat**

Seperti teramanat pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, serta banyaknya juga ditemukannya tanah objek jual beli terkait belum didaftarkan. Mengakibatkan timbulnya akibat yakni peralihan hak atas tanah oleh sebab jual beli kepada tanah yang belum didaftarkan tak bisa didaftarkan lalu tak bisa diperolehnya tanda bukti hak sebagaimana yuridis yakni sertifikat selaku alat pembuktian terkuat, sebagaimana termaksud pada

---

<sup>18</sup> Salim H.S., S.H.,M.S., *Hukum Kontrak : teori dan penyusunan kontrak*, ( Jakarta : Sinar Grafika,2013) hal : 145

Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertifikat biasanya sangat merugikan sipembeli karena sipembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak bisa menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat.

Akibat hukum Jual beli ini juga bisa saja merugikan pemilik tanah atau penjual yang mana harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah disertifikatkan, atau bisa saja jual beli ini dapat dibatalkan atau tidak terjadi sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat.

## **F. Penelitian Yang Relevan**

Dalam penelitian ini, penyusun akan melakukan penelitian mengenai tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif terhadap jual beli tanah yang belum bersertifikat yang dikaitkan dengan kejadian masyarakat di Desa kauman Kabupaten Pematang, namun sebelumnya sudah ada penulis yang melakukan penelitian yang berkaitan dengan jual beli tanah, yaitu sebagai berikut:

Pertama, Skripsi yang ditulis oleh Nurul Riska Amalia yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”. Dalam skripsi ini membahas mengenai jual beli tanah dibawah tangan, dimana masyarakat kecamatan Tellulimpoe termasuk masyarakat yang masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih menggunakan aturan hukum adat dan masih melakukan praktek jual beli tanah dengan akta dibawah tangan. Jual beli dibawah tangan belum/tidak dianggap sah karena tidak merupakan perbuatan hukum.<sup>19</sup>

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Ibnu Ady Susilo yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris di Daerah Istimewa Yogyakarta”. Dalam skripsi ini membahas mengenai sejauh mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual memberikan perlindungan terhadap penjual dan pembeli. Dalam skripsi ini juga menjelaskan seberapa penting notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. PPJB dibuat sebagai bentuk perlindungan hukum para pihak yang sudah membuat kesepakatan tersebut, selain itu juga terdapat pula PPJB yang disertai dengan kuasa menjual, yaitu ketika jual beli tersebut dibayar dengan lunas, keduanya

---

<sup>19</sup> Nurul Riska Amalia, “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai,” *Skripsi Universitas Islam Negeri Alaudin Makassar Fakultas Syariah Dan Hukum*, (2017).



dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pihak yang berwenang.<sup>20</sup>

Ketiga, Skripsi yang ditulis oleh Lia Sundari yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. Dalam skripsi ini menjelaskan tentang pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan di Kabupaten Gunungkidul masih menemui kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu terjadi kasus perikatan jual beli tanah secara riel yang belum dibayarkan lunas namun sudah dibalik namakan atas nama pembeli. sehingga dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli akan sangat menghambat pelaksanaannya.<sup>21</sup>

Keempat, Jurnal yang ditulis oleh Christiana Sri Murni yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat” dalam jurnal ini membahas mengenai peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Ibnu Ady Susilo, “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah : Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Skripsi* Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Program Studi Ilmu Hukum, (2016).

<sup>21</sup> Lia Sundari, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, *Skripsi* Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Program Studi Ilmu Hukum, (2015).

<sup>22</sup> Christiana Sri Murni, “*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*”, Jurnal Universitas Flores Fakultas Hukum, (2018).

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

## **G. Metode Penelitian**

Metodologi penelitian, berasal dari kata "*metode*" yang berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, dan "*logos*" artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan fikiran secara seksama untuk mencapai sesuatu. Sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencapai, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan. Jadi Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara bertahap dimulai dengan penentuan topik, pengumpulan data dan menganalisis data, sehingga nantinya diperoleh suatu pemahaman dan pengertian atau isu tertentu.

### **1. Pendekatan dan Jenis penelitian.**

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam

kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.<sup>23</sup>

Sedangkan pendekatan dalam penelitian dilakukan agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu-isu yang akan dicari jawabannya, adapun pendekatan dalam penelitian ini yaitu :

- 1 Pendekatan undang-undang (*status approach*) atau pendekatan yuridis yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.<sup>24</sup> Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti. Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian<sup>25</sup> antara satu undang-undang dengan undang-undang yang lain.
- 2 Pendekatan konseptual (*conceptual approach*),<sup>26</sup> pendekatan ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi, pendekatan ini konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga melahirkan pengertian hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi.

---

<sup>23</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm, 43.

<sup>24</sup> Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm. 92

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Cet 6. Jakarta : Kencana, 2020), hlm. 93

<sup>26</sup> Johnny Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Cet 3. Malang : Bayumedia Publishing, 2007),306

## 2. Sumber Data.

- a . Data Primer, Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada peneliti. Dalam penelitian ini data primer diperoleh dengan teknik wawancara.
- b . Data Sekunder, Sumber data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada peneliti. Misalnya melalui orang lain atau melalui dokumen atau sumber-sumber resmi lainnya.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Pada dasarnya ada 3 ( tiga ) cara mendasar untuk mengumpulkan informasi pada penelitian kualitatif, yaitu:

### a . Observasi

Observasi yaitu teknik pengumpulan data yang mengharuskan peneliti turun ke lapangan untuk mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, tempat, pelaku, kegiatan, waktu, peristiwa, tujuan, dan perasaan.

Dengan demikian, observasi dilakukan untuk melihat kondisi lingkungan daerah yang akan diteliti dan dapat melihat secara langsung kondisi yang terjadi di lapangan. Adapun objek penelitian yang akan diamati oleh peneliti meliputi alur Cerita terjadi nya praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan oleh masyarakat.

### b . Wawancara

Wawancara disebut juga sebagai proses komunikasi dan interaksi antara responden dan pewawancara masyarakat dengan menggunakan simbol- simbol tertentu (misal bahasa) yang saling dapat dimengerti kedua belah pihak sehingga memungkinkan terjadinya aktivitas wawancara.<sup>27</sup>

Pihak yang dimaksud dengan responden dalam penelitian ini, yaitu masyarakat yang telah melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di desa Kauman Kabupaten Pemalang.

#### c . Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata *document* artinya tulisan. Dokumentasi adalah catatan peristiwa masa lalu. Dokumen dapat berupa tulisan, gambar, atau dokumen monumental seseorang. Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder yang diperoleh dari instansi terkait, kajian pustaka relevan yang di dapatkan melalui internet dan data pendukung lainnya. Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berupa bisa berbentuk gambar, tulisan atau catatan. Teknik pengumpulan data dokumentasi ini merupakan pelengkap dari metode wawancara. Dokumen yang nantinya akan dikumpulkan peneliti adalah foto bukti transaksi jual beli yang dimiliki pembeli dan penjual.

---

<sup>27</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: CV Alfabeta, 2019), hlm. 306

## **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini akan disesuaikan dengan tata cara urutan permasalahan yang ada. Dalam hal ini penyusun membagi menjadi lima bab yang masing-masing terdiri dari beberapa sub bab.

Bab pertama, pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan, yang mana merupakan dasar pengkajian dari bab-bab berikutnya agar saling berkaitan satu dengan yang lainnya.

Bab kedua, memaparkan tentang teori yang akan digunakan peneliti yang menjadi tombak analisis terhadap permasalahan dalam penelitian ini, yaitu hukum jual beli tanah dalam islam dan hukum positif di Desa Kauman Kab. Pematang.

Bab ketiga, memaparkan tentang hasil penelitian yaitu praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kabupaten Pematang.

Bab keempat, Analisis yang berisi tentang penjabaran dari penyusun terhadap data yang sudah diperoleh dengan teori-teori yang sudah dipaparkan sebelumnya.

Bab kelima, Penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil analisis yang dilakukan. Pada akhir bab ini dicantumkan daftar pustaka serta lampiran-lampiran.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Berdasarkan tinjauan hukum islam terhadap praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman Kabupaten Pemalang maka penulis berkesimpulan bahwa jual beli tanah yang dilakukan adalah sah, karena setelah dilakukan adanya analisis jual beli tersebut telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun rukun dan syarat yang terpenuhi yaitu para pihak yang melakukan akad, adanya kesepakatan diantara para pihak, dan adanya objek yang diperjual belikan. Jika didasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria maka jual beli tanah tanpa sertifikat tetap sah dengan syarat memenuhi unsur perjanjian sebagaimana yang disebutkan pasal 1320 KUH Perdata. Jadi Hukum jual beli tanah masuk hukum perjanjian maka itu sah dengan catatan telah memenuhi syarat perjanjian yang ada di KUH Perdata.
2. Akibat Hukum jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang yaitu jika didasarkan hukum Islam jual beli tersebut sah sehingga akibat hukumnya terjadi perpindahan kepemilikan dari tanah tersebut sebagaimana yang disebutkan dalam Q.S. Al-Maidah (5):1 adanya iktikad baik dari para pihak (khususnya pihak penjual). Jika menurut hukum positif yang didasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka juga dikatakan sah. Namun adanya jual beli tanah yang

tidak disertai sertifikat tanah mempunyai potensi terjadi sengketa kepemilikan tanah karena saat ini bukti kepemilikan tanah yang diakui yaitu sertifikat tanah.

## **B. Saran**

1. Masyarakat harus jeli dalam melakukan transaksi jual beli, harus mengetahui prosedur yang baik dan benar sesuai dengan peraturan yang ada.
2. Masyarakat harus lebih memerhatikan terkait keharusan untuk membuat sertifikat tanah, karna dengan memiliki sertifikat masyarakat lebih punya kekuatan dan perlindungan hukum.
3. Pemerintah desa dapat memberikan penyuluhan atau sosialisasi terhadap masyarakat mengenai bagaimana prosedur jual beli tanah yang benar sesuai dengan hukum yang saat ini sedang berlaku.

Kepada kantor BPN agar dapat lebih sering memberikan penyuluhan yang diadakan di pemerintahan desa untuk memberi pengertian bahwa kepemilikan sertifikat tanah adalah hal yang perlu serta penting.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, Rostini. *Perspekif Hukum Ekonomi Islam Tentang Jual Beli Tanah yang Tidak Tersertifikasi (Studi Kasus di Desa Jayamukti Kecamatan Cihurip Kabupaten Garut)*. (Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah: 2022). Vol. 01; No. 01, hlm. 2.
- Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika: 2019)
- Amalia, N.R. "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai," Skripsi Universitas Islam Negeri Alaudin Makassar Fakultas Syariah Dan Hukum, (2017).
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5 Terjemah* (Jakarta: Gema Insani Pers, 2021), hlm. 25.
- Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm. 92
- C.S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum di Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 1980). hlm. 120.
- Daeng Naja, *Contract Drafting, Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2016), hlm.: 34.
- Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah cet. 3*, (Jakarta: C.V. Rajawali, 2016), hlm.2
- Gede, Atmaja I Dewa dan Putu Budiarttha I Nyoman. *Teori-Teori Hukum* (Malang: SetaraPress, 2018). hlm. 205.
- H.R Daeng Naja, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), hl. 34.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), hlm. 67.
- Ibid.*
- Irwan Surodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkula, 2023), 89.
- Jazil, Saiful. *Fiqh Muamalahh*. (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press., 2014), hlm.96.

- Johnny Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. (Cet 3. Malang : Bayumedia Publishing, 2007), hlm.306.
- Mardani, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 101.
- Murni, C.S. “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, *Jurnal Universitas Flores Fakultas Hukum*. (2018).
- Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), hlm.155
- Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), hlm.159
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.Pasal 1 ayat (1).
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Cet 6. Jakarta : Kencana, 2020), hlm. 93.
- Qomariyah, Nur. *Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Besertifikat*. (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018), hlm. 21.
- Rato, Dosminikus *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Presindo, 2020).hlm. 59.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers.2017), hlm.63
- Salim H.S., S.H., M.S., *Hukum Kontrak : teori dan penyusunan kontrak*.(Jakarta : Sinar Grafika, 2013).
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet.ke-2 (Jakarta: Kencana, 2011). hlm. 63-64.
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung:Alma’arif, 2018), hlm.48
- Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah*, Jilid XII, Terjemahan Oleh A. Marzuki (Bandung: Pustaka Al- Ma’arif, 2019), hlm 48.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2019), hlm. 289
- Sundari, Lia. “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul

(Studi Atas Pasal 37 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Skripsi Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Program Studi Ilmu Hukum. (2015).

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm, 43.

Susilo, I, A. “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah : Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta”. Skripsi Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Program Studi Ilmu Hukum. (2016).

Yusnita, “*Prosedur Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Kepastian Hukumnya Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*”, (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Palembang, 2015).

## **PEDOMAN WAWANCARA**

1. Siapa nama bapak/ ibu?
2. Disini bertugas/ menjabat sebagai apa pak/bu?
3. Tugasnya apa saja?
4. Apa bapak/ibu tau bagaimana sistem jual beli tanah di desa ini?
6. Apakah bapak/ibu tau mengenai kasus praktek jual beli tanah tanpa sertifikat?
7. Apakah bapak/ibu pernah melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat ini?
8. Seberapa banyak warga yang melakukan praktek jual beli ini?
9. Kenapa bapak/ibu melalukan jual beli tanah tanpa sertifikat?
10. Bagaimana tanggapan bapak/ibu dengan praktek ini?
11. Apakah menurut bapak/ibu praktek ini aman dan tidak menimbulkan efek yang merugikan bagi si penjual dan pembeli di kemudian hari?

## LAMPIRAN HASIL WAWANCARA

### **A. Data Informan atau pihak pihak dalam praktek jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Kauman**

1. Semua Bapak Hafidz, Laki Laki, Islam, 67 tahun, dusun Jambesari RT 04 RW 01 Desa Kauman: Bapak Hafidz, dulunya adalah seorang mandor di PTPN X Ajung, yang bergerak dalam sektor pertanian tembakau, namun karena sudah memasuki usia yang lanjut Bapak Hafidz pensiun dari PTPN X ajung, dan sekarang fokus dalam mengelola lahan sawah milik nya. Bapak hafidz adalah pembeli dari tanah yang tidak bersertifikat, yang transaksi nya hanya di lakukan dengan kesepakatan lisan.
2. Bapak H. Fauzi, Laki Laki, Islam, 63 tahun, Desa Kauman Kecamatan Comal : Bapak As adalah seorang buruh tani, yang pekerjaannya ada pada sektor pertanian yang tidak menentu, karena memang tergantung pada musim. Bapak As adalah pihak penjual dari Praktek Jual Beli tanah tanpa sertifikat, yang transaksi nya hanya di lakukan dengan kesepakatan lisan.
3. Bapak Abdurrahman, Laki Laki, Islam, 46 tahun, Desa Kauman: Bapak Abdurrahman adalah seorang petani sekaligus sopir mobil travel. Bapak Abdurrahman bukan asli penduduk Pemalang, karena beliau adalah pendatang dari Madura yang kemudian menikah dengan istrinya yang memang asli penduduk desa Kauman dan kemudian menetap di desa Kauman. Bapak Abdurrahman adalah pihak penjual dari praktek jual beli tanah tanpa sertifikat, yang transaksinya di lakukan dengan menggunakan perjanjian tertulis tangan yang di ketahui oleh beberapa saksi.

4. Bapak Miswo, Laki Laki, Islam, 65 tahun, Desa kauman : Bapak miswo adalah seorang petani yang mengembangkan lahan sawah milik sendiri. Bapak Miswo adalah tetangga bapak Hafidz dan sebagai saksi dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh bapak Hafidz dan bapak H. Fauzi.
5. Bapak Warsito, Laki Laki, Islam, 52 tahun, Desa Kauman Pernalang. Bapak warsito adalah mandor tanaman di PTPN X yang masih aktif sampai sekarang, selain bekerja sebagai mandor beliau juga menjadi petani yang mengembangkan lahan pertanian nya sendiri, Bapak Warsito awalnya adalah warga Desa Kauman namun setelah menikah beliau pindah ke dusun talang yang letaknya tidak jauh dari desa Kauman. Bapak Warsito adalah pihak pembeli dari praktek jual beli tanah tanpa sertifikat yang transaksi nya menggunakan perjanjian tertulis tangan yang di saksikan oleh beberapa saksi saja.
6. Bapak Supar, Laki Laki, Islam, 69 tahun, Desa Kauman. Bapak Supar adaah seorang petani yang mengembangkan lahan sawah milik sendiri. Bapak Supar adalah tetangga bapak Hafidz dan sebagai saksi dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh bapak Hafidz dan bapak H. Fauzi.
7. Ibu Sujara, Perempuan, Islam, 56 tahun, Desa Kauman. Ibu Sujara adalah seorang buruh di gudang tembakau milik PTPN. Ibu Sujara adalah adik dari bapak Hafidz yang menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah yang di lakukan oleh bapak hafidz dan bapak H. Fauzi.
8. Ibu Missriati, Perempuan, Islam, 45 tahun, Ibu Missriati adalah istri dari bapak Abdurrahman selaku penjual dalam transaksi jual beli tanah yang

dilakukan oleh bapak Warsito. Ibu Missriati seorang ibu rumah tangga yang hanya mengurus keluarga, dan tidak memiliki pekerjaan.

9. Ibu Umiaroh, Perempuan, Islam, 47 tahun, Ibu Umiaroh adalah juru masak di panti asuhan yayasan Cinta Mulia selain sebagai juru masak ibu Umiaroh memiliki usaha kecil kecil an yaitu berjualan cemilan untuk anak TK yang bersekolah di bawah naungan yayasan Mulia. Ibu Umiaroh adalah istri dari bapak Warsito selaku pembeli dalam transaksi jual beli tanah bersama bapak Abdurrahman, yang juga tau proses jual belinya.
10. Jefri Nur Ardiansyah, Laki Laki, Islam, 27 tahun. Mas Jefri adalah seorang mahasiswa S2 di Unej jurusan manajemen pendidikan, Bekerja sebagai wiraswasta. Mas Jefri adalah anak dari bapak Warsito selalu pembeli dalam transaksi jual beli tanah dan juga yang membuat atau menulis surat perjanjian jual beli.
11. Bapak Marcis, Laki Laki, Islam, 49 tahun. Bapak Marcis adalah kepala dusun di Desa kauman, bapak Marcis adalah pihak yang mengetahui proses dari praktek jual beli tanah tanpa sertifikat.

## **B. Hasil Wawancara**

Dari penelitian yang dilakukan di desa Kauman terhadap praktek jual beli tanah tanpa sertifikat, penulis melakukan pengambilan data dengan melakukan wawancara terhadap pelaku jual beli tanah tanpa sertifikat, baik dari pihak penjual maupun dengan pihak pembeli serta dengan pihak yang mengetahui proses dari jual beli tersebut, hasil observasi dan wawancara

peneliti dengan informan jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan adalah pada tahun 2003 dan 2020, hasil dari wawancara tersebut.

Wawancara penulis dengan warga yang melakukan praktek jual beli yaitu bapak H. Fauzi (penjual) tersebut mengatakan :

*“Awal mulanya yang menawarkan tanah itu untuk di beli oleh bapak sum adalah ibu saya, selaku pemilik asal tanah itu. Tidak lama setelah ibu saya menawarkan tanah itu, ibu saya sakit sakitan kemudian saya ajak Untuk ikut saya tinggal bersama saya dan istri serta anak anak saya agar ada yang merawat. Selang beberapa lama ibu saya meninggal karena sudah faktor usia dan juga karena sakitnya. Karena waktu ibu saya meninggal saya tidak memiliki cukup banyak dana untuk keperluan yang di perlukan untuk mengadakan tahlilan jadi saya datang ke bapak sum untuk meminjam uang untuk di gunakan sebagai biaya tahlilan selama tujuh hari. Setelah beberapa lama dari kematian ibu saya, saya kembali datang ke rumah bapak sum untuk kembali menawarkan tanah milik ibu saya. Selang waktu yang tidak cukup lama bapak sum datang ke rumah saya untuk menanyakan terkait tanah yang saya tawarkan. Setelah adanya beberapa rundingan antara saya dan bapak sum yang salah satu nya membahas terkait harga dan juga adanya kesepakatan antar saya dan bapak sum terkait harga, setelah semua sepakat ke besok an harinya saya datang ke rumah bapak sum untuk mengambil uang pembayaran dari pembelian tanah itu, di rumah bapak sum sudah ada 3 orang sebagai saksi dalam transaksi itu dan sekaligus juga sebagai saksi untuk saya bahwa memang tanah yang saya jual adalah tanah milik ibu saya, karena*



*rumah bapak sum dengan tanah milik ibu saya berhadapan. dan juga sekaligus untuk saya saya menjual tanah tersebut karena yang pertama tanah itu tidak di tempati, kedua wasiat dari ibu saya dan yang ke tiga tanah itu milik ibu saya dan saya adalah anaknya. Karna dulu tidak ada sertifikat sertifikat an karena saya orang kuno, di penjualan itu saya hanya menggunakan saksi yang memang sudah tau jika tanah tersebut milik ibu saya, selain itu saya juga datang ke balai desa untuk melihat petok ( leter c ) untuk mengetahui luas dan lebar tanah saya sampai mana agar tau batas batas dengan tanah di sekitarnya”*

Wawancara penulis dengan warga yang melakukan praktek jual beli bapak Hafid atau bapak Sum (pembeli) tersebut mengatakan :

*“Awal saya bisa membeli tanah itu karena ibu ajak pemilik tanah tersebut menawarkannya kepada saya, tetapi karna waktu itu saya belum punya cukup uang jadi saya menolak untuk membeli tanah itu. selang beberapa lama ibu ajak meninggal dunia, dan kemudian setelah beberapa lama dari sepeninggal ibu ajak, pak Fauzi selaku anak dari ibu ajak menawarkan kembali tanah itu kepada saya, dan karena waktu itu ketepatan dengan melimpah nya hasil tani saya jadi saya menerima tawaran penjualan tanah itu, setelah itu saya dan bapak as bermusyawarah untuk harga setelah harga sudah di sepakati oleh saya dan saya membayar uang senilai sesuai dengan kesepakatan. Setelah itu barulah saya meminta bantuan kepada bapak kepala dusun untuk mengurus dan melihat patok ( leter c ) yang ada di desa untuk mengetahui bataa- batas tanah itu dengan tanah orang lain yang ada di sekitar*

*nya. Pada transaksi itu tidak ada surat suratan saya hanya menggunakan saksi yaitu beberapa tetangga dan kerabat saya sendiri untuk menyaksikan transaksi jual beli nya. Dulu saya membeli tanah itu kosongan mbak maksudnya tidak ada surat suratnya, karena memang hal itu atau jual beli seperti itu sudah biasa, saya membeli karena memang saya sudah tau jika tanah itu adalah milik orangtua dari penjual itu selain itu lokasi tanah yang di jual oleh bapak as berada pas depan sebrang rumah saya jadi saya berani untuk membeli karena saya memang sudah tau bahwa tanah itu memang milik ibu ajak atau ibu dari pak Fauzi itu, karena sebelum saya tinggal di sana ibu ajak sudah lebih lama tinggal di sana atau menempati tanah itu. Dulu itu tidak ada sertifikat sertifikat an mbak jadi hanya menggunakan sistem kepercayaan dan saksi, karena di sini dulu yang memiliki sertifikat itu hanya orang orang yang mampu saja atau dari kalangan menengah keatas”*

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual belinya ( Bapak Miswo) Mengatakan :

*“Waktu itu saya di minta oleh bapak sum untuk datang ke rumahnya untuk melihat dan sekaligus menjadi saksi bahwa bapak sum sudah melakukan pembayaran kepada bapak Fauzi dari pembelian tanah milik ibu bapak Fauzi. Setau saya bapak sum hanya mengatakan bahwa saya menjadi saksi bahwasanya bapak sum sudah membayar dari pembelian tanah kepada bapak Fauzi dan sudah menjadi pemilik dari tanah itu. Selain itu saya juga di minta menjadi saksi bahwa tanah itu benar-benar milik ibu ajak dan juga sudah lama tinggal di sana.”*

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual belinya ( Bapak Supar) Mengatakan :

*“Rumah saya sama pak sum kan berdekatan mbak, dulu pas jual belinya saya sama pak pri ( bapak miswo ) di undang ke rumahnya buat jadi saksi kalok bapak sum sudah membayar uang untuk beli tanah punya buk ajak ke pak Fauzi, jual belinya dulu cuma sekedar mengatakan bahwa pembayaran sudah lunas dan tanah itu sudah menjadi milik bapak sum, setelah transaksinya selesai saya dengan yang lainnya ngobrol ngobrol biasa”*

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual belinya ( Ibu Sujara)

*“Saya waktu itu kebetulan sedang ada di rumah bapak sum karna saya memang sesekali suka berkunjung dan sedikit membantu di rumah bapak sum, karna pada saat itu istri bapak sum sedang sakit struk ringan, waktu itu bapak sum memanggil saya ke ruang tamu untuk ikut berkumpul dengan beliau dan yang lain, saya awalnya juga tidak tau jika akan di lakukan transaksi jual beli. Saya di minta untuk menjadi saksi dalam transaksi tersebut”*

Wawancara penulis dengan warga yang melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat, bapak Abdurrahman atau bapak Lim (penjual) :

*“Tanah yang saya jual adalah tanah milik nenek saya, kebetulan karna nenek saya tinggal bersama saya jadi beliau menyuruh saya menjual tanah itu untuk biaya selama hidupnya kata beliau agar tidak merepotkan saya dan keluarga, awalnya saya tidak mau karna saya tau tanah itu belum ada sertifikatnya karna tanah itu adalah tanah empang, awalnya saya ingin men sertifikat*

*kan tanah itu sebelum di jual agar proses nya lebih aman, tapi karna terkendala biaya dan juga waktu tidak jadi saya sertifikatkan. Kemudian saya menawarkan tanah itu ke kerabat saya yang kebetulan rumahnya dekat dengan tanah empang itu dan kerabat saya tersebut berminat membelinya, selang beberapa lama setelah adanya musyawarah terhadap kesepakatan harga dan lain lain dan juga menemukan hasil musyawarah yang di sepakati oleh saya dan pembeli, kami melakukan pengecekan patok atau batas tanahnya setelah semua selesai kemudian kami membuat surat perjanjian jual beli tanah tersebut agar di kemudian hari jika terjadi apa apa ada bukti yang menunjukkan. Setelah semua prosesnya selesai maka kami kedua belah pihak melakukan tanda tangan sebagai persetujuan dalam jual beli tanah ini”*

Wawancara penulis dengan warga yang melakukan praktek jual beli tanah tanpa sertifikat, bapak warsito atau bapak jefri (pembeli) :

*“Saya membeli tanah milik bapak Abdurahman itu karna yang pertama beliau adalah kerabat saya yang kedua adalah karena letak tanahnya dekat dengan rumah saya, tanahnya tidak ada sertifikatnya karna memang tanah lawas dan yang punya juga sudah sangat sepuh jadi tidak ada sertifikatnya, karena selain itu di daerah sini kebanyakan memang tidak ada sertifikatnya karna dulunya adalah tanah lepas atau tanah Alas gitu mbak, prosesjual belinya menggunakan surat perjanjian saja dengan di ketahui oleh semua pihak dari pihak saya dan pihak penjual. Saya tidak tau kalau jual beli seperti itu kurang kuat dalam hukum karna saya memang kurang mengetahui tentang prosedur yang benar dalam hukumnya”*

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual belinya ( Ibu Missriati / Ibu Iim)

*“ Seperti yang bapak katakan mbak, awalnya itu yang nyuruh buat menjual tanah itu adalah Mbah karena mungkin beliau merasa takut merepotkan kami, padahal kami sebenarnya tidak pernah menginginkan itu mbak, karena ya kami pikir itu sudah kewajiban kami berdua, tapi Mbah tetep maksa, akhirnya bapak menawar-nawarkan tanah itu, setelah di tawarkan ke beberapa orang akhirnya ada yang minat mbak, karena beliau sudah mengatakan berminat maka kami berdua datang ke rumah beliau untuk memastikan apakah benar benar berminat, setelah itu kami bermusyawarah tentang harga dll, setelah semua sepakat kami membuat surat perjanjian jual beli dan melakukan tanda tangan. Mungkin juga firasat dari Mbah, karna tidak lama dari penjualan tanah itu Mbah jadi sakit sakitan dan sampai meninggal mbak”*

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual belinya (Ibu Umiaroh/ Ibu Jefri)

*“Saya tidak tau gimana awal penawarannya nduk, karena waktu itu pak Warsito nya bilang ke saya jika mau beli tanah ketika pak Dur dan buk mis datang ke rumah untuk menanyakan kepastian ke pak Warsito, dalam transaksinya itu cuma pakek surat perjanjian yang di tulis tangan sama mas Jefri nya, setelah surat selesai baru kami melakukan tanda tangan untuk membuktikan bahwa transaksinya sudah selesai.”*

Wawancara penulis dengan Saksi yang mengetahui transaksi jual belinya ( Jefri)

*“Waktu saya tau bapak mau beli tanah saya sudah menanyakan kelengkapan surat suratnya, tapi bapak bilang tanah itu tidak ada sertifikatnya karna tanah lawas dan pemilik asalnya sudah sangat sepuh, tanah itu tanah Empang , Awalnya tidak mau pakai surat perjanjian karna yang menjual masih kerabat, tapi saya bilang mending pakek surat perjanjian saya agar lebih aman, setelah itu saya di minta untuk membuat surat perjanjian yang di tempeli materai”*

Wawancara penulis kepada bapak kepala Desa Kauman.

*“Jual beli tanah tanpa surat itu di kalangan masyarakat sini itu masih bisa dikatakan hal yang biasa karena memang kebanyakan orang orangnya adalah orang kuno dan yang mengetahui tentang prosedur jual beli menurut hukum itu masih sangat sedikit karena memang generasi mudanya sedikit dan mayoritas setelah lulus SMA langsung menikah, jarang yang melanjutkan kuliah. Jadi praktik dari jual beli tanah tanpa sertifikat itu pada mulanya berawal dari sang penjual atau yang memiliki tanah menawarkan tanahnya untuk di jual kepada beberapa masyarakat lainnya, jika ada yang berminat maka ada pertemuan yang membahas tentang harga dan lain sebagainya, kemudian jika sudah sama sama cocok antara penjual dengan pembeli maka penjual dan pembeli tersebut datang ke balai desa untuk melihat patok ( leter c ) untuk mengetahui luas dan lebar tanahnya, jual belinya hanya di dasari*

*pengetahuan dari saksi dan berpatokan pada letter c yang ada di balai desa,  
kurang lebih seperti itu alur jual belinya.”*

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **IDENTITAS DIRI**

Nama : Emir Syihan Hazmi  
Tempat/ Tanggal Lahir : Jakarta, 10 April 1998  
Agama : Islam  
Alamat : Jl. Susukan Gg Mawar VI Desa Kauman RT 003  
RW 002 Kecamatan Comal Kabupaten Pematang

### **IDENTITAS ORANG TUA**

Nama Ayah : Akhirudin Zufri  
Nama Ibu : Fuaidah Basyir  
Alamat : Jl. Susukan Gg Mawar VI Desa Kauman RT 003 RW 002  
Kecamatan Comal Kabupaten Pematang

### **RIWAYAT PENDIDIKAN**

2002-2004 : TK Ibu Pertiwi Bekasi Timur  
2004-2010 : SD N Bojong Rawalumbu VI Bekasi Timur  
2010-2013 : SMP Muhammadiyah 02 Comal  
2013-2016 : Madrasah Aliyah Muhammadiyah Pekajangan Pekalongan  
2016-2023 : UIN K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN





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

Jalan Pahlawan Km. 5 Rowolaku Kajen Kab. Pekalongan Kode Pos 51161  
www.perpustakaan.uingusdur.ac.id email: perpustakaan@uingusdur.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : EMIR SYIHAN HAZMI  
NIM : 2014116037  
Jurusan/Prodi : SYARIAH/HUKUM EKONOMI SYARIAH  
E-mail address : emirhazmi07@gmail.com  
No. Hp : 085159617166

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Tugas Akhir  Skripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)  
yang berjudul :

**JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT (STUDI DI DESA KAUMAN  
KABUPATEN PEMALANG)**

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, 31 Juli 2023

  
Emir Syihan Hazmi)

NB : Harap diisi, ditempel meterai dan ditandatangani  
Kemudian diformat pdf dan dimasukkan dalam file softcopy /CD