

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT DI DESA BINCAU
(TINJAUAN MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF)
KABUPATEN BANJAR**

SKRIPSI

**OLEH
HAMIDAH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2023 M/1444 H**

**PRAKTEK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT DI DESA BINCAU
(TINJAUAN MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF)
KABUPATEN BANJAR**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syariah
Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana
Dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

HAMIDAH

180102040033



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS SYARIAH
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
2023 M/1444 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hamidah
NIM : 180102040033
Tempat/Tgl. Lahir : Alabio, 27 Juli 2000
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 6 Juni 2023

Yang membuat pernyataan,

Tanda tangan



Hamidah

BUKTI BEBAS PLAGIASI

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI

UNIT PENJAMIN MUTU FAKULTAS SYARIAH

Nomor: B-3022/Un. 14/III.2/PP.00.9/6/2023

Setelah kami melakukan pengecekan dengan aplikasi Turnitin dengan alamat web <https://www.turnitin.com/>, dengan ini kami nyatakan skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Hamidah
NIM : 180102040033
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Bincau (Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif)

Tidak terindikasi plagiarisme dengan hasil kurang dari 25%. Naskah Skripsi tersebut dinyatakan layak untuk diterbitkan dan dipublikasikan.

Mengetahui,

Ketua LPPM Fakultas Syariah















Fuad Luthfi, SH.,MH



LEMBAR BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : HAMIDAH
NIM : 180102040033
**JUDUL : PRAKTEK JUAL BELI TANAH TANPA
SERTIFIKAT DI DESA BINCAU (Tinjauan Menurut
Hukum Islam dan Hukum Positif)**
DOSEN I : Prof. Dr. H.M Fahmi AL-Amruzi, M.Hum

No	Tanggal	Isi Bimbingan	TTD Dosen
1	16-11-2022	1. Berhubungan dengan rumusan masalah 2. Metode yang digunakan disesuaikan dengan rumusan masalah	
2	15-12-2023	1. Penyusunan bahasa yang digunakan dalam istilah 2. Sudah bagus ditambah riset ke lapangan	
3	16-01-2023	Perbaiki kesalahan penulisan dan Bahasa yang digunakan gunakan bahasa Indonesia yang baku	
4	30-03-2023	1. Dari Solusi dijelaskan sumbernya 2. Data ditambah dengan solusi	
5	03-04-2023	Lakukan Analisa data dengan memperhatikan landasan teori yang tersedia dan sesuai	
6	12-4-2023	1. Kesimpulan harus sesuai data dan analisisnya 2. Disimpulkan dengan evaluasi rumusan masalah	
7	18-04-2023	Fokus pada rumusan masalah permasalahannya yang ada di latar belakang	
8	22-5-2023	Sajian data harus sudah diedit, jangan cuplikan data mentah termasuk di dalamnya	
9	31-05-2023	1. Buat pertanyaan secara berurutan 2. Kemudian analisa dengan teori yang digunakan	
10	01-06-2023	Perbaiki kesalahan teknik lainnya, dan lihat pedoman penulisan skripsi	
11	03-06-2023	Buat simpulannya sesuai dengan yang dicari dalam rumusan masalah	
12	05-06-2023	1. Sudah cukup untuk materi 2. ACC	

Dosen melakukan bimbingan kepada mahasiswa minimal 12 kali dalam rentang waktu penyelesaian skripsi minimal 3 bulan dan maksimal 12 bulan (sesuai dengan Keputusan Rektor UIN Antasari Nomor 827 Tahun 2022 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Internal UIN Antasari Banjarmasin)



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA UNIVERSITAS ISLAM
NEGERI ANTASARI BANJARMASIN FAKULTAS SYARIAH**

Jalan A. Yani Km. 4.5 Banjarmasin 70235 Telepon (0511)
3265783

website: www.fs.uin.antasari.ac.id e-mail: fasya@uin-antasari.ac.id

LEMBAR BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : HAMIDAH
NIM : 180102040033
**JUDUL : PRAKTEK JUAL BELI TANAH TANPA
SERTIFIKAT DI DESA BINCAU KABUPATEN
TANAH LAUT (Tinjauan Menurut Hukum Islam dan
Hukum Positif)**
DOSEN II : Muhammad Haris, M.Kn.

No	Tanggal	Isi Bimbingan	TTD Dosen
1	10-01-2023	1. Penomoran halaman perbaiki 2. Cover perbaiki 3. Daftar isi dll lampirkan	
2	12-02-2023	1. Tambahkan teori hak-hak atas tanah 2. Tanah Sporadik	
3	01-03-2023	1. Tanah Adat 2. Perbaiki penulisan	
4	30-03-2023	1. Cover belum diperbaiki 2. Kata pengantar, Abstrak disesuaikan	
5	05-04-2023	1. Metode penelitian di bab III bukan bab I 2. Baca Metode Penelitian Hukum Empiris	
6	12-04-2023	1. Gunakan zotero atau mendeley dalam kutipan. Wajib 2. Buat matrix wawancara	
7	08-05-2023	1. Analisa pada bab IV belum menggambarkan rumusan masalah yang ditanyakan 2. Fokus pada rumusan masalah	
8	15-05-2023	Lampirkan gambar Desa Bincau di lapangan	
9	22-5-2023	1. Analisa sesuaikan dengan rumusan masalah 2. Cek pedoman penelitian	
10	30-5-2023	Buat Kesimpulan dan Abstrak	
11	5-6-2023	1. Kesimpulan dan Abstrak diperbaiki 2. Lengkapi dengan lampiran-lampiran yang lain	
12	13-6-2023	1. ACC 2. Lengkapi lembar pertanyaan sesuai pedoman baru	

Dosen melakukan bimbingan kepada mahasiswa minimal 12 kali dalam rentang waktu penyelesaian skripsi minimal 3 bulan dan maksimal 12 bulan (sesuai dengan Keputusan Rektor UIN Antasari Nomor 827 Tahun 2022 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Internal UIN Antasari Banjarmasin)

PERSETUJUAN

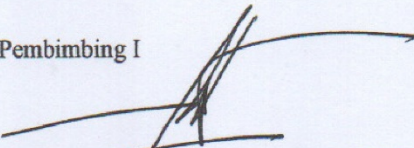
Skripsi yang berjudul : PRAKTEK JUAL BELI TANAH TANPA
SERTIFIKAT DI DESA BINCAU
KABUPATEN BANJAR (TINJAUAN HUKUM
ISLAM DAN HUKUM POSITIF)

Ditulis oleh : HAMIDAH
N I M : 180102040033
Fakultas : Syariah
Program : Strata Satu (S-1)
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Tahun Akademik : 2018
Tempat dan tanggal lahir : Alabio, 27 Juli 2000
Alamat : Jl. Meratus Gg. 3 No. 16 Banjarmasin Tengah

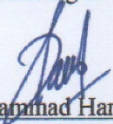
Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antsari Banjarmasin.

Banjarmasin, 6 Maret 2023

Pembimbing I

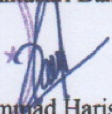

Prof. Dr. H. M. Fahmi Al Amruzi, M. Hum
NIP. 19611101 199001 1 001

Pembimbing II


Muhammad Haris, M.Kn.
NIP. 19861117 201101 1 005

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Fakultas Syariah
UIN Antasari Banjarmasin,




Muhammad Haris, M. Kn.
NIP. 19861117 201101 1 005

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “PRAKTEK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT DI DESA BINCAU KABUPATEN BANJAR (TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF)”, ditulis oleh Hamidah, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin pada:

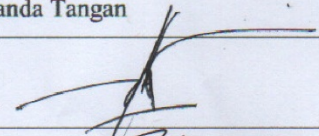
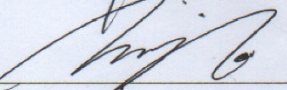
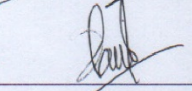
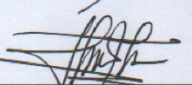
Hari : Selasa

Tanggal : 18 juli 2023

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A dengan nilai 80,4


Dekan Fakultas Syariah
UIN Antasari Banjarmasin
Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H.
NIP. 19710519 199703 2 001

Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Prof. Dr. H. M. Fahmi Al-Amruzi, M.Hum (Ketua)	1. 
2. Dr. Mujiburohman, M.A. (Anggota)	2. 
3. Muhammad Haris, M.Kn (Anggota)	3. 
4. Fajrul Ilmi, S.Pd.I, M.Sy (Anggota)	4. 

ABSTRAK

Hamidah. 2023. *Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Bincau Kabupaten Banjar (Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif)*. Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah. Pembimbing (I) Prof. Dr. H. M. Fahmi Al Amruzi, M.Hum, Pembimbing (II) Muhammad Haris, M.Kn.

Kata Kunci: Tanah, Jual Beli, Pemahaman Masyarakat

Tanah sangatlah erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupan, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Berkaitan dengan peran penting tanah dalam kehidupan manusia dan pembangunan sebuah negara, maka perlu pengaturan yang jelas, tepat, dan dapat mengakomodasi permasalahan terkait pertanahan, khususnya mengenai hak atas tanah untuk mengatasi berbagai permasalahan pertanahan. Mendapatkan hak atas tanah tersebut timbul adanya hubungan antara satu atau lebih dari orang dengan orang lain yang mengakibatkan terjadinya perpindahan hak atas tanah tersebut. Dalam hubungan antara satu orang dengan orang lain dari segi hukum terdapat sesuatu yang dinamakan perikatan.

Dalam Hukum Islam jual beli atau transaksi jual beli tanah tentulah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat dan juga jual beli atau transaksi tersebut haruslah sesuai dengan syariat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktek jual beli tanah tanpa sertifikat dan pandangan Hukum Islam Positif terhadap jual beli tanah Desa Bincau Kecamatan Martapura Kabupaten Banjar, dengan menerapkan jenis penelitian empiris yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui wawancara. Penelitian bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain sebagainya.

Hasil dari penelitian ini adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap aturan yang ada dalam hukum serta tata cara dan sistem jual beli tanah, meski sah berdasarkan Hukum Islam namun Berdasarkan Hukum Positif terdapat adanya kelemahan hukum dalam transaksi jual belinya, yaitu lemahnya dalam pembuktian jika sudah terjadi transaksi jual beli yang tanpa sertifikat karena tidak adanya legalitas atau hitam di atas putih yang berisi suatu pernyataan atau perjanjian dalam jual beli.

MOTTO

“Barang siapa belum pernah merasakan pahitnya mencari ilmu walau sesaat, ia akan menelan hinanya kebodohan sepanjang hidupnya.”

(Imam Syafi'i)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Pertama, segala puji syukur kepada Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayahnya serta kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Kedua, Terima kasih kepada Orang tua Samsudi dan Sri Mulyani (Almh), yang melahirkan dengan penuh cinta, penuh kasih sayang, penuh kesabaran, aku yakin keikhlasan mengiringi tiap langkah-langkahku dengan segenap doa. Tak ada hal yang paling indah dalam hidupku selain melihat dan membuat kalian bahagia meski bukan dengan sesuatu yang luar biasa.

Ketiga, Terima kasih yang tiada terkira kepada kakakku Nur Azizah, S.pd

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

I. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	be
ت	ta'	T	te
ث	s\{a'	s\	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	je
ح	h\{a'	h\}	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	dal	D	de
ذ	z\{al	z\	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	er
ز	zai	Z	zet
س	sin	S	es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	s\}ad	s\}	es (dengan titik di bawah)
ض	d\}ad\}	d\}	de (dengan titik di bawah)
ط	t\}a'	t\}	te (dengan titik di bawah)
ظ	z\}a'	z\}	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	waw	W	we
ه	ha'	H	ha
ء	hamzah	`	apostrof
ي	ya'	Y	ye

II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متكبر	ditulis	<i>mutakabbir</i>
القدوس	ditulis	<i>al-qudu>s</i>

III. Ta' marbutah di akhir kata

a. Bila dimatikan ditulis *h*

جامعة	ditulis	<i>ja>mi'ah</i>
مكتبة	ditulis	<i>maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan zebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

b. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المكتبة الجميلة	ditulis	<i>al-maktabah al-jami>lah</i>
-----------------	---------	-----------------------------------

IV. Vokal pendek

_____	Fathah	ditulis	a
_____	Kasrah	ditulis	i

ـ			
ـ	Dammah	ditulis	u
شكر	Fathah	ditulis	syakara
قرأ	Kasrah	ditulis	quri'a
ينطق	dammah	ditulis	yant}iqu

V. Vokal panjang

1	fathah + alif كاملة	ditulis ditulis	<i>a></i> <i>ka>milah</i>
2	fathah + ya mati صلى	ditulis ditulis	<i>a></i> <i>s}alla></i>
3	kasrah + ya mati شديد	ditulis ditulis	<i>i></i> <i>syadi>d</i>
4	dammah + wawu mati صدور	ditulis ditulis	<i>u></i> <i>s}udu>r</i>

VI. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati رويد	ditulis ditulis	ai <i>ruwaidun</i>
2	fathah + wawu mati وفرعون ذي الأوتاد	ditulis ditulis	au <i>wa fir'auna z}i al-auta>d</i>

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم أشد خلقا	ditulis	<i>a'antum asyaddu khalqan</i>
---------------	---------	--------------------------------

VIII. Kata sandang alif+lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-Qur'a>n</i>
الكتاب	Ditulis	<i>al-kita>b</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan diidgamkan

الصبح	Ditulis	<i>as}~s}ubh}u</i>
الساهرة	Ditulis	<i>as-sa>hirah</i>

IX. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بر الوالدين	ditulis	<i>birru al-wa>lidaini</i>
إذا الشمس	ditulis	<i>Iz\ a asy-syamsu</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji hanyalah bagi Allah Swt., atas segala limpahan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam selalu kita haturkan kepada panutan Nabi Besar Muhammad Saw., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “PRAKTEK JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT DI DESA BINCAU KABUPATEN BANJAR (TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF)”, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Hukum, pada Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

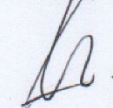
Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hatu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mujiburrahman, MA., selaku Rektor UIN Antasari Banjarmasin.
2. Ibu Dr. Hj. Amelia Rahmania, M.H, selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.
3. Bapak Muhammad Haris, M.kn dan Ibu Firqoh Annajiyah Mansyuroh, S.E.I, M.H, selaku ketua sekaligus Dosen Pembimbing II dan sekretaris program studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.
4. Bapak Prof. Dr. H. M. Fahmi Al Amruzi, M. Hum, selaku Pembimbing I yang telah memberikan saran serta meluangkan waktunya kepada penulis selama menyelesaikan skripsi.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.

Semoga Allah Swt., membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah Swt., semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan, Amin.

Banjarmasin, 6 Juni 2023

Penulis,



Hamidah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
BUKTI PLAGIASI	iii
LEMBAR BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
PERSETUJUAN	vi
PENGESAHAN	vii
ABSTRAK	viii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN	x
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	xi
KATA PENGANTAR	xv
DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Signifikansi Penelitian	8
E. Definisi Operasional	9
F. Kajian Pustaka	11
G. Sistematika Penulisan	13
BAB II LANDASAN TEORI	16
A. Jual Beli Dalam Fiqih Muamalah	16
B. Landasan Hukum Jual Beli	19
C. Rukun dan Syarat Jual Beli	21
D. Bentuk-bentuk Jual Beli yang Dilarang dalam Islam	24
E. Macam-macam Hak Atas Tanah dan Cara Peralihannya	27
F. Tanah Adat dan Tanah Sporandik	31
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	35
B. Lokasi Penelitian	35
C. Data dan Sumber Data	36
D. Teknik Pengumpulan Data	36

E. Analisis Data	37
F. Tahap Penelitian	38
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA	40
A. Gambaran Umum Desa Bincau	40
B. Penyajian Data	42
C. Analisis Data	52
BAB V PENUTUP.....	62
A. Simpulan	62
B. Saran-saran	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN-LAMPIRAN	68

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Foto Desa Bincau dan Wawancara Penelitian	69
Lampiran 2 Daftar Pedoman Wawancara	71
Lampiran 3 Foto Copy Penetapan Judul dan Pembimbing	72
Lampiran 4 Foto Copy Surat Penetapan Waktu Seminar Desain Penelitian	73
Lampiran 5 Foto Copy Surat Keterangan Telah Melaksanakan Sempro	74
Lampiran 6 Foto Copy Surat Izin Riset	75
Lampiran 7 Foto Copy Surat Keterangan Telah Selesai Riset	76
Lampiran 8 Foto Copy Surat Keterangan Lulus Ujian Komprehensif	77
Lampiran 9 Foto Copy Sertifikat Baca Tulis Al-Qur'an	78
Lampiran 10 Foto Copy Sertifikat Keterampilan Komputer	79
Lampiran 11 Foto Copy Surat Keterangan Perolehan SKK	80
Lampiran 12 Daftar Riwayat Hidup	81