

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan pada jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi. Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya tulis ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain. Saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai peraturan yang berlaku.

Serang, 19 Februari 2024



**Anisa Firdaus Fitrah Illahi**  
**191130053**

## ABSTRAK

Nama : **Anisa Firdaus Fitrah Illahi**, NIM : 191130053, Judul Skripsi: **Studi Komparatif Legalitas Pencatatan Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Islam**

Secara hukum, tanah memiliki peran yang sangat signifikan dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan eksistensi dan kelangsungan hubungan dan tindakan hukum, baik pada tingkat individu maupun dengan dampaknya terhadap pihak lain. Oleh karena itu, pengaturan, kontrol, dan penggunaan tanah, atau hukum tanah diperlukan untuk menjaga agar masalah tanah tidak menimbulkan konflik kepentingan masyarakat. Dalam tulisan ini, akan dijelaskan konsep kepemilikan tanah. Penjelasan tidak hanya akan fokus pada sudut pandang hukum agraria Indonesia, tetapi juga akan mempertimbangkan perspektif Hukum Islam. Penyelidikan kedua sistem hukum ini dimaksudkan untuk melakukan perbandingan guna memperluas pemahaman tentang konsep kepemilikan tanah. Melalui perbandingan antara kedua sistem hukum ini, penulis dapat mengidentifikasi persamaan dan perbedaan, yang pada akhirnya membantu kita menentukan yang mana yang lebih sesuai.

Oleh sebab itu penulis mengambil rumusan masalah sebagai berikut: (1) Bagaimana legalitas pencatatan kepemilikan tanah diatur dalam hukum Agraria dan hukum Islam? (2) Bagaimana Persamaan dan perbedaan antara legalitas pencatatan kepemilikan tanah serta transaksi jual beli tanah dalam hukum Agraria dan hukum Islam?

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Untuk menganalisis dan memahami bagaimana hukum agraria mengatur legalitas pencatatan kepemilikan tanah di Indonesia. (2) Penelitian ini bertujuan untuk menilai persamaan dan perbedaan dalam proses legitimasi pencatatan kepemilikan tanah serta transaksi jual beli tanah antara hukum Agraria dan hukum Islam di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif, yakni meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum. Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), yaitu adalah pendekatan dengan cara menggabungkan konsep-konsep praktis yang dapat diimplementasikan menjadi satu sudut pandang tertentu dan menjadi solusi atas permasalahan.

Hasil Penelitian ini adalah Legalitas pencatatan kepemilikan tanah menurut hukum Islam lebih global daripada legalitas pencatatan kepemilikan tanah menurut hukum agraria. Dalam hukum Islam konsep kepemilikan tanah *Al-Milk al-tam* yaitu kepemilikan sempurna karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai benda dan manfaatnya sekaligus. Selain itu kepemilikan dalam Islam juga dipandang sebagai anugerah dari Allah dan manusia hanya sebagai pengelola. Kepemilikan tanah harus diperoleh dengan cara yang halal dan tidak merugikan orang lain. Pencatatan kepemilikan tanah juga penting dalam konteks zakat dan jual beli agar tidak adanya saling merugikan. Sedangkan menurut hukum Agraria proses pencatatan ini biasanya melibatkan penerbitan sertifikat atau dokumen hukum lainnya yang menjadi bukti bahwa individu atau organisasi tersebut adalah pemilik sah dari tanah tersebut. Hal ini penting untuk melindungi hak pemilik dan memfasilitasi transaksi tanah seperti penjualan atau penjaminan. Akan tetapi, baik dalam hukum Islam maupun hukum Agraria proses pencatatan kepemilikan tanah dilakukan dengan cara yang benar, sesuai dengan hukum dan regulasi yang berlaku.

Kata Kunci : Pencatatan Kepemilikan Tanah, Hukum Agraria, Hukum Islam



**FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jendral Sudirman No.30 Serang 42118 Telp (0254) 2003323 Fax.(0254) 200022

---

Nomor : Nota Dinas	Kepada Yth.
Lamp : -	Dekan Fak.Syariah
Hal : <b>Ujian Skripsi</b>	UIN SMH Banten
<b>a.n. Anisa Firdaus Fitrah I</b>	Di-
<b>NIM : 191130053</b>	Serang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan, maka kami berpendapat bahwa skripsi atas nama Anisa Firdaus Fitrah Illahi NIM: 191130053 dengan Judul: **“Studi Komparatif Legalitas Pencatatan Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Islam”**, Telah diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasah pada Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian, atas segala perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Serang, Januari 2024

**Pembimbing I**

**Dr. H. Dede Permana, M.A**  
**NIP : 19790326 200901 1 001**

**Pembimbing II**

**Ika Atikah, S.H.I., M.H**  
**NIP: 19870516 2019 03 2 008**

## PERSETUJUAN

### STUDI KOMPARATIF LEGALITAS PENCATATAN KEPEMILIKAN TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA DAN HUKUM ISLAM

Oleh :

**Anisa Firdaus Fitrah Illahi**  
**NIM : 191130053**

Menyetujui,

Pembimbing I



**Dr. H. Dede Permana, M.A**  
**NIP : 19790326 200901 1 001**

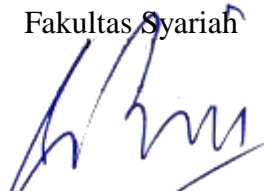
Pembimbing II



**Ika Atikah, S.H.I., M.H**  
**NIP: 19870516 2019 03 2 008**

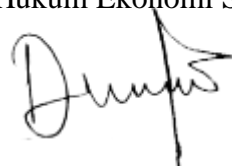
Mengetahui

Dekan  
Fakultas Syariah



**Dr. H. Ahmad Zaini, M.Si**  
**NIP : 19650607 199203 1 005**

Ketua  
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



**Dra. Denna Ritonga, M.Si**  
**NIP : 19670402 199403 2 004**

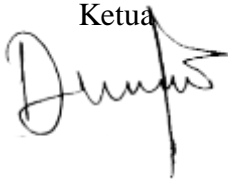
## PENGESAHAN

Skripsi a.n. **Anisa Firdaus Fitrah Illahi**, NIM: **191130053**, Judul skripsi: **Studi Komparatif Legalitas Pencatatan Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Islam**, telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten pada tanggal 20 Maret 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Satu (S1) Pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri “Sultan Maulana Hasanuddin” Banten.

Serang, 20 Maret 2024

Sidang Munaqasyah,

Ketua



**Dra. Denna Ritonga, M.Si**  
NIP : 19670402 199403 2 004

Sekretaris



**Apri Triana, M.Pd**  
NIP : 1988040 202203 2 001

Anggota

Penguji I



**Dr. Dedi Sunardi, M.H**  
NIP : 19800926 20091 1 001

Penguji II



**Nita Anggraeni, M.Hum**  
NIP : 19820606 201 101 2 004

Pembimbing I



**Dr. H. Dede Permana, M.A**  
NIP : 19790326 200901 1 001

Pembimbing II



**Ika Atikah, S.H.I., M.H**  
NIP: 19870516 2019 03 2 008

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali jual-beli atas dasar suka sama suka diantara kalian*”.

(Q.S. An-Nisaa : 29)

## **PERSEMBAHAN**

Ahamdulillahirobbil'aalamiin, syukur yang tak terhingga kepada Allah Swt. Yang memberikan kenikmatan dan tidak bisa dihitung jumlahnya satu persatu. Atas berkat rahmat dan ridho-Nya saya mampu menyelesaikan Skripsi ini dengan baik, meskipun masih banyak kekurangan. Semoga selesainya skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk banyak orang. Amin Yaa Robbal'aalamiin.

Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya, yaitu Bapak Endang Maulana dan Ibu Armi Avianti yang tak henti-hentinya memberikan saya kasih sayang, semangat, dorongan dan juga doa. Dan untuk keluarga besar saya, Terimakasih atas support dan doannya, juga untuk semua yang sudah membantu, semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah kalian berikan untuk saya. Aamiin Yaa Robbal'aalamiin. Kepada adik saya Senja Surya Gemilang, terimakasih atas doa dan dukungannya. Dan Untuk roommate saya Syima Aldiana terimakasih sudah memberikan pencerahan serta semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis bernama lengkap Anisa Firdaus Fitrah Illahi, dilahirkan di Sukabumi 10 November 2000, Penulis tinggal di Kp. Naga 2 Ds. Citorek Tengah Kec. Cibeber Kab. Lebak Banten. Penulis adalah anak pertama dengan dua adik laki-laki dari pasangan Bapak Endang Maulana dan Ibu Armi Avianti.

Adapun Jenjang pendidikan formal yang ditempuh penulis adalah SDN 3 Citorek Tengah lulus tahun 2013, MTs MA Ciparasi, dan SMA di Pondok Pesantren Daarussaadah lulus tahun 2019, dan ditahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi untuk mendapatkan gelar strata satu (S1) di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten mengambil jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif di organisasi intra kampus dan ekstra kampus. Pada tahun 2020 penulis bergabung dengan organisasi intra kampus yaitu UKM MAHAPEKA UIN SMH Banten, dan menjadi pengurus sebagai Bendahara umum 2021, Sekretaris Umum 2022.



## **KATA PENGANTAR**

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan Hidayah-Nya kepada kita semua. Tak lupa pula shalawat beriring salam semoga tercurahkan kepada junjungan Nabi kita Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan penerangan ilmu kepada umatnya.

Dengan pertolongan Allah dan usaha yang sungguh-sungguh penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : Studi Komparatif Legalitas Pencatatan Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Islam

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan, dan masih jauh dari kata kesempurnaan. Namun demikian penulis berharap dengan adanya skripsi ini mudah-mudahan dapat memberikan manfaat dan berguna khususnya bagi penulis, pembaca dan masyarakat pada umumnya sebagai pertimbangan dan bisa mewarnai khazanah ilmu pengetahuan.

Dalam proses penyusunan skripsi ini penulis tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. KH. Wawan Wahyudin, M.Pd. Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah mengelola dan mengembangkan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si., Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanddin Banten yang telah memberikan motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi.
3. Ibu Drs. Denna Ritonga, M.Si., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah dan Bapak Fuad Zainudin, M.E. sebagai Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syri'ah Fakultas Syari'ah UIN Sultan Maulana Hasanuddin

Banten, yang telah memberi arahan dan memberikan motivasi kepada penulis serta memberikan persetujuan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi.

4. Bapak Dr. H. Dede Permana, M.A., pembimbing I dan Ika Atikah, S.H.I., M.H pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan nasehat, bimbingan dan saran-saran kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Penguji Dr. Dedi Sunardi, M.H., penguji 1, dan ibu Nita Aggraeni, M.Hum penguji II yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan nasehat, perbaikan dan saran-saran kepada penulis pada sidang Munaqasah.
6. Seluruh Dosen UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, terutama yang mengajar dan mendidik penulis selama kuliah di UIN SMH Banten, seluruh staf pengurus Perpustakaan Pusat, beserta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat kepada penulis.
7. Seluruh teman dan sahabat seperjuangan juga rekan-rekan mahasiswa seperjuangan yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.
8. Semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini, yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas semuanya.

Atas segala bantuan yang telah diberikan baik berupa moril maupun materil, penulis berharap semoga Allah SWT membalasnya dengan sebaik-baiknya balasan. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan guna perbaikan selanjutnya. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca. Akhirnya, hanya kepada Allah jugalah penulis memohon agar seluruh

kebaikan dari semua pihak yang membantu dalam proses penyusunan skripsi ini, semoga di berikan balasan yang berlipat ganda.

Serang, 20 Maret 2024

**Anisa Firdaus Fitrah Illahi**

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>NOTA DINAS.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian .....	7
C. Perumusan Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	8
E. Manfaat Penelitian.....	8
F. Penelitian Terdahulu.....	9
G. Kerangka Pemikiran .....	15
H. Metode Penelitian.....	17
I. Sistematika Pembahasan .....	18
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>20</b>
A. Pengertian Kepemilikan Tanah .....	20
1. Pengertian Tanah Menurut Hukum Agraria .....	20
2. Hak Atas Tanah .....	23
3. Hak Milik Atas Tanah .....	25
B. Pengertian Kepemilikan Tanah Menurut Hukum Islam.....	32

<b>BAB III KEABSAHAN LEGALITAS KEPEMILIKAN BENDA</b>	
<b>TIDAK BERGERAK .....</b>	<b>51</b>
A. Definisi Benda Tidak Bergerak .....	51
B. Pengertian Legalitas .....	53
C. Bentuk Legalitas Kepemilikan Sertifikat Tanah .....	54
D. Tinjauan Umum Pencatatan Tanah .....	56
E. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	60
F. Proses Pendaftaran Tanah .....	62
<b>BAB IV ANALISIS KOMPARATIF LEGALITAS PENCATATAN</b>	
<b>KEPEMILIKAN TANAH SERTA TRANSAKSI JUAL BELI</b>	
<b>TANAH MENURUT HUKUM AGRARIA DAN HUKUM</b>	
<b>ISLAM.....</b>	<b>66</b>
A. Persamaan dan Perbedaan Legalitas Pencatatan Kepemilikan	
Tanah Menurut Hukum Islam Dan Hukum Agraria .....	66
1. Persamaan Legalitas Pencatatan Kepemilikan Tanah	
Menurut Hukum Islam Dan Hukum Agraria.....	66
2. Perbedaan Legalitas Pencatatan Kepemilikan Tanah	
Menurut Hukum Islam dan Hukum Agraria.....	69
B. Transaksi Jual Beli Tanah Menurut Hukum Agraria dan	
Hukum Islam .....	71
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>74</b>
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>76</b>