

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah 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 ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarisme dari orang lain, maka dari itu saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 28 Oktober 2024



FAIZUL LAIL
NIM : 191130044

ABSTRAK

Nama: Faizul lail, NIM: 191130044, Judul Skripsi: “Praktik Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Menurut Hukum positif dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber Kabupaten Lebak Provinsi Banten)”

Masyarakat di Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak melakukan jual beli tanah yang belum bersertifikat. Hal ini terjadi hanya dengan akad, yaitu surat keterangan jual beli dan kuitansi, dan tidak dengan bukti hukum yang kuat seperti akta. Pertanyaan yang coba dijawab oleh penelitian ini adalah bagaimana masyarakat melakukan jual beli tanah tidak terdaftar di Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, dan apa yang dikatakan dalam hukum Islam dan hukum positif mengenai hal tersebut.

Berdasarkan hasil pemaparan masalah diatas, berikut permasalahan yang akan penulis teliti; 1. Bagaimana masyarakat Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten melakukan jual beli tanah yang tidak bersertifikat? 2. Bagaimana masyarakat Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten bisa melakukan jual beli tanah yang tidak diakui Hukum Positif dan Hukum Islam?

Analisis deskriptif, menggunakan sumber data utama dan sekunder, item penelitian, dan metode pengumpulan data seperti wawancara dan dokumen digunakan dalam penelitian ini. Data tersebut kemudian diperiksa dengan menggunakan metode kualitatif dan pemikiran intuitif.

Kajian menemukan jual beli tanah tanpa sertifikat terjadi di Desa Citorek Timur, Kecamatan Cibeber. Artinya jual beli tanah diperbolehkan asalkan digunakan surat jual beli tanah yang dilihat oleh para saksi. Jual beli tanah tidak terdaftar di Desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber sah menurut syariat Islam, asalkan pembeli dan penjualnya menggunakan surat jual beli dan catatan yang dapat dilihat oleh saksi dan tidak ada pihak yang terpaksa melakukan apapun.

Selain itu, jual beli tanah yang tidak bersertifikat di Desa Citorek Timur juga diperbolehkan karena telah disetujui oleh Kepala Desa dan dilihat oleh beberapa orang. Ada bukti bahwa jual beli tanah itu sah dengan informasi tersebut. Selain itu, masyarakat melakukan aktivitas ini karena harga tanah jauh lebih rendah dan sebagian besar masyarakat tidak mengetahui cara membeli dan menjual tanah yang benar sesuai dengan hukum Islam dan hukum lain yang berlaku.

Kata Kunci: Jual Beli, Hukum Islam, Hukum Positif, Tanah, Sertifikat



FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN

Nomor : Nota Dinas
Lamp : Skripsi
Hal : **Pengajuan Ujian Munaqasyah**
a.n. Faizul Lail
NIM: 191130044

Kepada Yth
Bapak Dekan Fak. Syariah UIN
SMH Banten
Di
Serang

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan senang hati kami sampaikan bahwa setelah membaca, menganalisis, dan membuat kaitan-kaitan yang diperlukan, kami yakin bahwa tesis Faizul Lail NIM: 191130044 tentang Praktek Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam di Desa Citorek Timur , Kecamatan Cibeber, Kabupaten Lebak. Dikirim sebagai salah satu syarat untuk lulus ujian munaqasyah di Fakultas Syariah dan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Skripsi ini kini sedang diserahkan dengan harapan dapat segera diselesaikan.

Demikian, atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Serang, 28 Oktober 2024

Pembimbing I

Dr. Hj. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.H
NIP. 19690906 199603 2 002

Pembimbing II

David Nugraha Saputra, M.H
NIP. 198712162019031005

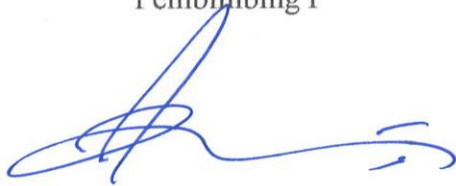
**PRAKTIK JUAL BELI TANAH TIDAK
BERSERTIFIKAT MENURUT HUKUM POSITIF DAN
HUKUM ISLAM
(Studi Kasus di Desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber
Kabupaten Lebak)**

Oleh:

Faizul Lail
NIM.191130044

Menyetujui

Pembimbing I



Dr. Hj. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.H
NIP. 19690906 199603 2 002

Pembimbing II



David Nugraha Saputra, M.H
NIP. 198712162019031005

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah



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

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



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

PENGESAHAN

Skripsi a.n.Faizul Lail, NIM 191130044 yang berjudul *Praktik Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber Kabupaten Lebak)*. Telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 28 Oktober 2024 Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 28 Oktober 2024

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota,

Sekretaris Merangkap Anggota,



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.
NIP. 19670402 199403 2 004



Faisal Zulfikar, M.H.
NIP.19910405 201903 1 019

Anggota-Anggota,

Penguji I

Penguji II



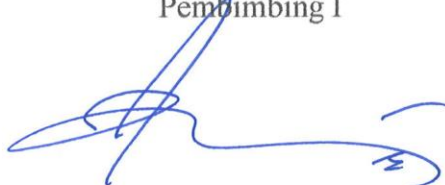
Dr. Dedi Sunardi, M.H.
NIP. 19800926 200901 1007



Dr. Usman Mustofa, M.A.
NIP. 196606142014091201

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Hj. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.H.
NIP. 19690906 199603 2 002



David Nugraha Saputra, M.H.
NIP. 198712162019031005

PERSEMBAHAN

Dengan mengucap rasa syukur kepada Allah SWT atas nikmat Iman dan Islam serta kesehatan dan kemudahan yang Allah berikan sehingga dapat memudahkan proses penyusunan skripsi hingga selesai sesuai dengan penulis harapkan.

Saya persembahkan skripsi ini kepada kedua orang tua saya tercinta Bapak Supardi dan Ibu Fatimah yang senantiasa memberikan dukungan penuh baik moral, materi, doa yang slalu dipanjatkan tiada hentinya untuk saya, serta kasih sayang yang melimpah dan tak ternilai kepada saya. dan saya persembahkan kepada kedua adik saya yang selalu memberikan dukungan dan teman saya Fadliyah Ramdanisa yang telah memberikan doa dan dukungan dalam materi kepada saya dalam mengerjakan skripsi ini.

-Faizul Lail-

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

(QS. An-Nisa: 29)

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama lengkap Faizul Lail di lahirkan di Serang. Pada tanggal 22 Oktober 2000. Penulis merupakan anak ke pertama dari tiga bersaudara dari pasangan sah suami-istri yang bernama Bapak Supardi dan Ibu Fatimah

Adapun jenjang Pendidikan formal yang penulis tempuh yaitu dari mulai SD Negeri 03 Kota Serang, lulus pada tahun 2013. Kemudian penulis melanjutkan ke jenjang sekolah menengah pertama di Pondok Pesantren Modern Manahijussadat Desa Pasar Keong Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak lulus pada tahun 2016, kemudian melanjutkan ke sekolah tingkat menengah atas di Pondok Pesantren Modern Manahijussadat Desa Pasar Keong Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak lulus pada tahun 2019, dan melanjutkan perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Baten Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Tahun 2019

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT berkat limpahan rahmat, hidayah dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul *Praktik Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam (Di Desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber Kabupaten Lebak)*. Skripsi ini adalah salah satu dari beberapa persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan dan memperoleh gelar sarjana pada program studi S1 Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah membimbing umatnya dari jalan kegelapan, memberikan syafaat dan menjadi suri tauladan bagi para umatnya, semoga kita mendapatkan syafa'at-Nya kelak di hari akhir

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, arahan dan dukungan dari berbagai pihak terkait baik dalam ide, saran, kritik maupun yang lainnya. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan terimakasih dan rasa penghormatan dengan tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd., Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten menjadi lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini S.H., M.Si., Selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin

Banten. Bapak Dr. H. Muhammad Ishom, M.A., Wakil Dekan I, Bapak Dr. Dedi Sunardi, M.H., Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Bapak Dr. H. Entol Zaenal Muttaqin, M.H., M.A.

3. Ibu Dra. Hj. Denna Rintonga, M.SI., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan persetujuannya terhadap skripsi yang telah penulis selesaikan.
4. Bapak Fuad Zainuddin, M.E., Selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan motivasi dan dukungannya.
5. Ibu Dr. Hj. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak David Nugraha Saputra., M.H., Selaku Dosen Pembimbing II, yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk memberikan bimbingan, saran, dan krititik yang membangun sehingga dapat terselesainya skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen, Staff dan Pegawai Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan begitu banyak bekal ilmu yang sangat bermanfaat dan berharga selama penulis menimba ilmu di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jugalah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Serang, 12 juni 2024

Faizul Lail

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
SURAT PENGAJUAN SIDANG MUNAQASYAH	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Fokus Penelitian	4
D. Tujuan Penelitian	4
E. Manfaat Penelitian	5
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan	5
G. Kerangka Pemikiran	10
H. Metode Penelitian	14
I. Sistematika Pembahasan	17
BAB II LANDASAN TEORI	19
A. Pengertian Jual Beli.....	19
B. Dasar Hukum Jual Beli	22
C. Rukun dan Syarat Jual Beli	27
D. Macam-macam Jual Beli	31

E. Jual Beli Yang Terlarang.....	35
BAB III GAMBARAN DESA CITOREK TIMUR	
KECAMATAN CIBEBER KABUPATEN LEBAK	39
A. Sejarah Desa Citorek Timur	39
B. Letak Geografi Desa Citorek Timur.....	45
C. Keadaan Pendidikan di Desa Citorek Timur.....	48
D. Keadaan Perekonomian Masyarakat di Desa Citorek Timur.....	49
E. Keadaan Kesehatan di Desa Citorek Timur	51
F. Keadaan Keagamaan di Desa Citorek Timur	51
BAB IV JUAL BELI TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT DI DESA CITOREK TIMUR KECAMATAN CIBEBER KABUPATEN LEBAK.....	53
A. Praktik jual beli tanah tidak bersertifikat di desa citorek timur	53
B. Tinjauan Hukum Dalam Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Citorek Timur Kecamatan Cibeber Kabupaten Lebak Menurut Hukum Agrarian Dan Hukum Islam....	57
BAB V PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	73