

**JUAL BELI TANAH BERJENJANG TANPA SERTIFIKAT PERSPEKTIF
HUKUM PERDATA DAN *MAQASID AL-SYARI'AH* DI SURABAYA**

**(Studi Tahap Jual Beli Tanah Berjenjang Tanpa Sertifikat Di Desa
Bandarejo Kecamatan Kenjeran)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Agama Islam

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

**Program S1- Hukum Keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah) Fakultas Agama
Islam**



Oleh:

Muhammad Fariyansa

NIM. 20141551001

PROGRAM STUDI AHWAL SYAKHSHIYYAH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA

2018

**JUAL BELI TANAH BERJENJANG TANPA SERTIFIKAT PERSPEKTIF
HUKUM PERDATA DAN *MAQASID AL-SYARI'AH* DI SURABAYA**

**(Studi Tahap Jual Beli Tanah Berjenjang Tanpa Sertifikat Di Desa
Bandarejo Kecamatan Kenjeran)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Agama Islam

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

**Program S1- Hukum Keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah) Fakultas Agama
Islam**



Oleh:

Muhammad Fariyansa

NIM. 20141551001

PROGRAM STUDI AHWAL SYAKHSHIYYAH

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA

2018

NOTA PEMBIMBING

Surabaya, 15 Agustus 2018

Lampiran : 1 Exemplar
Hal : Persetujuan Manaqosyah Skripsi

An
MUHAMMAD FARIYANSA
Kepada Yth,
Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surabaya

Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengadakan perbaikan-perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Muhammad Fariyansa

NIM : 20141551001

Fakultas : Agama Islam

Program Studi : Ahwal Syakhshiyah

Judul : **JUAL BELI TANAH BERJENJANG TANPA SERTIFIKAT PERSPEKTIF HUKUM AGRARIA DAN MAQASID AL-SYARI'AH DI SURABAYA(Studi Tahap Jual Beli Tanah Berjenjang Tanpa Sertifikat Di Desa Bandarejo Kecamatan Kenjeran)**

Telah dapat diajukan sebagai persyaratan memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Hukum keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah). Harapan saya semoga dalam waktu dekat saudara tersebut segera diadakan Ujian Munaqosah Skripsi.

Wassalamualaikum, Wr. Wb

Pembimbing



Abdul Wahab M.E.I

NOTA PEMBIMBING

Surabaya, 15 Agustus 2018

Lampiran : 1 Exemplar
Hal : Persetujuan Manaqosyah Skripsi

An

MUHAMMAD FARIYANSA

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surabaya

Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengadakan perbaikan-perbaikan seperlunya, maka saya berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Muhammad Fariyansa

NIM : 20141551001

Fakultas : Agama Islam

Program Studi : Ahwal Syakhshiyah

Judul : **JUAL BELI TANAH BERJENJANG TANPA SERTIFIKAT PERSPEKTIF HUKUM PERDATA DAN MAQASID AL-SYAR'AH DI SURABAYA (Studi Tahap Jual Beli Tanah Berjenjang Tanpa Sertifikat Di Desa Bandarejo Kecamatan Kenjeran)**

Telah dapat diajukan sebagai persyaratan memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Hukum keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah). Harapan saya semoga dalam waktu dekat saudara tersebut segera diadakan Ujian Munaqosah Skripsi.

Wassalamualaikum, Wr. Wb

Pembimbing



Saiful Ibnu Hamza M.A

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Fariyansa
NIM : 20141551003
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 29 Mei 1995
Program Studi : Hukum Keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah)

Menyatakan Dengan Sesungguhnya

Bahwa skripsi yang berjudul “**Jual Beli Tanah Berjenjang Tanpa Sertifikat Perspektif Hukum Perdata Dan *Maqasid Al-Syari'ah* Di Surabaya (Studi Tahap Jual Beli Tanah Berjenjang Tanpa Sertifikat Di Desa Bandarejo Kecamatan Kenjeran)**” adalah benar hasil karya sendiri, kecuali beberapa bagian yang telah dirujuk sumbernya, di bawah bimbingan dosen Abdul Wahab, M.E.I

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan saya siap menerima konsekuensi apabila terbukti bahwa skripsi ini bukan hasil karya sendiri.

Surabaya, 15 Agustus 2018



Yang Menyatakan

Muhammad Fariyansa

PENGESAHAN

Skripsi ini telah dibahas dan dipertahankan dalam Sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya pada :

Hari : Senin
 Tanggal : 15 Agustus 2018
 Tempat : Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya Jl. Sutorejo No. 59 Surabaya

Dan siding telah menerima sebagai pelengkap tugas dan salah satu syarat ujian Akhir Program Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Hukum Keluarga Islam (Ahwal Syakhsyiyah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Maka dengan ini kami sahkan hasil sidang Munaqasah Tersebut.

Surabaya, 15 Agustus 2018

Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I

(Abdul Wahab M.E.I)

Penguji II

(Gandhung Fajar Panjalu, M.H.I)

Penguji III

(Mohammad Ikhwanuddin, M.H.I)

Mengetahui,
 Dekan Fakultas Agama Islam

Isa Anshori, M.Ag

MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

karena Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan,

(QS. Asy Syarh 5-6)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbil ‘alamiin, Atas Izin-Nya penulis dapat menyelesaikan karya yang sederhana ini. Dengan segenap syukur dan terima kasih, penulis persembahkan karya ini untuk:

1. Bapak dan Ibu pengorbanan yang tak terhingga dan do'a yang selalu terucap untuk keberhasilan penulis.
2. Adik, Sepupu yang selalu memberikan saran dan semangat, terimakasih atas dukungan dan do'anya.
3. Bude Zuraidah yang membangkitkan kembali semangat saya.
4. Kawan-kawan FAI UMSurabaya angkatan 2014..
5. Almamaterku Universitas Muhammadiyah Surabaya.
6. Kebanggaan My Laskar Adventure
7. Cak Rus (Rusdi), Reza, Ainun yang selalu mensupport membangkitkan semangat.
8. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga Amal kita diterima oleh Allah dan menjadi amalan yang menolong kita di dunia dan di akhirat. AMIIINN.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah Subhanahu wa Ta'ala atas rahmat, nikmat, hidayah dan inayah-Nya diseluruh aspek kehidupan sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini. Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad Sallallahu Alaihi wa sallam yang telah membawa memberikan teladan untuk umat manusia sehingga menjadikan agama Islam sebagai agama yang Rahmatan lil 'Alamin.

Penulis menyadari dalam penyusunan penelitian ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang telah memberi informasi dan inspirasi, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini. Karenanya penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Dr. dr. Sukadiono, M.M. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya.
2. Isa Anshori, M.Ag. selaku dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surabaya
3. Abdul Wahab M.E.I selaku Wakil Dekan I yang sekaligus selaku Dosen Pembimbing yang telah mencurahkan pikiran dan waktu untuk memberikan arahan dan bimbingan bagi penulisan skripsi ini;
4. Gandhung Fajar Panjalu, M.H.I. selaku Ketua Program Studi Hukum Keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah), Universitas Muhammadiyah Surabaya yang sekaligus selaku dosen pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang dengan sabar memberikan bimbingan dan membagikan pengalamannya, dan

- Mohammad Ikhwanuddin, M.H.I selaku sekretaris Program Studi Hukum Keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah), Universitas Muhammadiyah Surabaya;
5. Para tim penguji proposal skripsi dan skripsi ini yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran dalam penulisan skripsi ini;
 6. Seluruh dosen pengampu Isa Anshori, M.Ag., Abdul Wahab, M.E.I, Drs. Mulyono, M.Pd.I., Gandhung Fajar Panjalu, M.H.I., Mohammad Ikhwanuddin, M.H.I., Arin Setiyowati, M.A., Bahrul Ulum, S.Pd., Drs. Sriyatin Shodiq, M.A., Dian Berkah M.H.I., Saiful Ibnu Hamza M.A, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama aktif menjadi mahasiswa di Program Studi Hukum Keluarga Islam (Ahwal Syakhshiyah), Universitas Muhammadiyah Surabaya;
 7. Segenap karyawan, staff administrasi, serta para petugas di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah yang telah banyak membantu penulis selama menuntut ilmu;
 8. Seluruh keluarga besar, teman-teman, sahabat dan kerabat yang selalu mendukung penulis buat lanjut kuliah.

Akhir kata semoga semua bantuan yang telah diberikan oleh semua pihak diatas mendapatkan balasan yang lebih dari Allah Subhanahu wa Ta'ala. Dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkan informasi yang berkaitan dengan skripsi ini.

Surabaya, 15 Agustus 2018

Muhammad Fariyansa

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	0
HALAMAN NOTA PEMBIMBING	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Penelitian Terdahulu.....	9
F. Definisi Operasional.....	10
G. Sistematika Pembahasan.....	14

BAB II : LANDASAN TEORI

A. Konsep Jual Beli.....	17
1. Pengertian Jual beli.....	17
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	20
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	26
4. Macam-Macam Jual Beli.....	33
B. Konsep Maqasid Al-Syari'ah.....	36
1. Pengertian Maqhosid Syari'ah.....	37
2. Dasar Hukum Maqasid Syariah.....	42
3. Macam-Macam Maqasid Al-Syari'ah.....	49
C. Jual Beli Dalam Hukum Perdata.....	54
1. Pengertian Jual Beli Dalam Hukum Perdata	54
2. Syarat Jual Beli Dalam Hukum Perdata.....	57
3. Proses Jual Beli Dalam Hukum Perdata.....	63
4. Objek Jual Beli Tanah Menurut UU Agraria.....	66

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian.....	76
1. Jenis Penelitian.....	77
2. Sumber Data.....	77
3. Teknik Pengambilan Data.....	78

BAB IV : Hasil Penelitian

A. Paparan Data.....	80
1. Profil desa Bandarejo Kecamatan Kenjeran.....	80
2. Paparan Proses Jual Beli Tanah.....	85
B. Analisis Data.....	86
1. Proses Jual Beli Perspektif Maqasid Al-Syari'ah.....	86
2. Proses Jual Beli Perspektif Hukum Agraria.....	90
3. Perbandingan Maqosid Syari'ah dan Hukum Agraria Tentang Proses Jual Beli.....	95

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	108

LAMPIRAN- LAMRIRAN

DAFTAR PUSTAKA

- Abd. Khallaf Wahhab, Ilmu Ushul Fiqh, Alih Bahasa Moh. Zukri, dsb Dina Utama :Semarang, 1994.
- Abdullah Yusuf Ali, *Qur'an Terjemahan dan Tafsirnya* ,Cet. I;: Pustaka Firdaus :Jakarta, 1993
- Abdul Azis Dahlan, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 3.
- Al- Syatiby, *al-Muwafaqat fi Ushul al- Syari'ah*, Kairo: Mustafa Muhammad,t.th,jilid II,2-3
- Al-Qathtan Manna, *Tarikh Tasyri' al-Islami*, Kairo: Maktabah Wahbah, 2001.
- Abdurrahman, Syeh, *Fiqh Jual Beli*, Jakarta: Senayan Publishing, 2009.
- Abi al-Hasan Saifuddin Ali ibn Ali ibn Muhammad al-Amidi, *al-ihkan fi Ushulal Ahkam*,(Beirut: Dar al-kitab al-Ilmiyah, tth), Juz III.
- Al-Zuhaily Wahbah, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus, 2005, juz 4.
- Abu Ahmad al-Husain ibn Faris ibn Zakariyya, *Mu'jam al-Muqayyis fi al-Lughah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1994.
- Asjurmi A. Rahman, *Qaidah – Qaidah Fiqih*, Bulan Bintang: Jakarta, 1976.
- Azwar Karim Adiwarmn, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Tnp : Jakarta, 2001.
- Azis Dahlan Abdul, ed., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 3, Cet. I;: PT. Ichtiar Baru\Van Hoeve : Jakarta 1996
- Chapra Umer, *Islam dan Tantangan Ekonomi*, Gema Insani: Jakarta, 2000.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* Jakarta: CV. Kathoda, 2005
- Djamil Faturrahman, *Metode Ijtihad Majlis Tarjih Muhammadiyah*, Jakarta: Logos,1995.
- Djazuli A, *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis* (Cet. III: Kencana; Jakarta, 2010).
- Djago Tarigan. *Pendidikan Bahasa dan Sastra Indonesia di Kelas Rendah*. Jakarta: Universitas terbuka,1999

- Effendi Satria M. Zein, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. VI; Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan. 1994
- Hasbi Tengku Shiddieqy Muhammad Ash, *Koleksi Hadits-hadits Hukum* , Cet. III: Pustaka Rizki Putra;Semarang, 2001.
- H.S Salim,*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika : Jakarta , 2003
- Haroen Nasrun, *Perdagangan Saham di Bursa Efek Tinjauan Hukum Islam* ,Yayasan Kalimah : Jakarta, 2000.
- Ishaq Abu al-Syathibi, *al-Muwafaqad fi Ushulal-Syari'ah*, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 2003), Juz. I.
- Jalal Imam al-Din Abd al-Rahman ibn Abi Bakar al-Sayuti, *al-Asybah waal-Nazha'ir fi al-Furu'*, .Semarang. Maktabah waMathba'ah Thaha Putra, tt.
- Katsir Ibnu, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 2 ,Cet. 1; Kuala Lumpur: Victoty Agnecia, 1998.
- Kadir Muhammad Abdul, *Hukum Perikatan*, Alumni: Bandung , 1982.
- Miru Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2007
- Misbahuddin, *E-Commerce dan Hukum Islam* Cet. Ix: Alauddin University Press; Jakarta ,2012.
- Muhajir Neong, *Metodologi penelitian Kualitatif*, yogyakarta : Rake Sarasian : 1994
- Mukhtar, *Metode Praktis Penelitian Deskriptif Kualitatif*, Jakarta: Referensi, 2013.
- Mustansyir Rizal, Munir Misnal,*Filsafat Ilmu* ,Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001.
- Quthb Sayyid, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, jilid 2, terj. As'ad Yasin, Abdul azis
- Salim Basyarakil, Muchthob Hamzah, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an: Dibawah Naungan Al-Qur'an*, jilid 2 ,Jakarta: Gema Insani, 2001

Perangin Effendi, "*Permohonan Hak Atas Tanah*". CV. Rajawali : Jakarta, 1991

Rachmat Syaefi, *Fiqih Muamalah*, Cv Pustaka Setia: Bandung, 2001.

Rahardjo Handri, *Cara Pintar memilih dan mengajukan kredit*, Pustaka Yustisia: Yogyakarta, 2003.

Rahardjo Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia : Jakarta, 2009.

Sahroni Oni dan A. Karim Adiwarmanto, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam: Sintesis Fikih dan Ekonomi*.

Salim bin 'Ied al-Hilali Syaikh, *Mausuu'ah al-Manaahisy Syat'iyyah fii Shahihis Sunnah an-Nabawiyyah*, Jilid 2, terj. Abu Ihsan al-Atsari, *Ensiklopedi Larangan Menurut Al-Qur'an dan As-Sunnah*, Jilid 2

Salim bin 'Ied al-Hilali Syaikh, *Mausuu'ah al-Manaahisy Syat'iyyah fii Shahihis Sunnah an-Nabawiyyah*, Jilid 2, terj. Abu Ihsan al-Atsari, *Ensiklopedi Larangan Menurut Al-Qur'an dan As-Sunnah*, Jilid 2

Santoso Urip. *Hukum Agraria*, Jakarta : Kencana, 2014

Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembahasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Strauss Ansekun, *Juliet Corbin, Basic Of Qualitatif Research*, Toronto : Sage Production, 1990.

Subekti R, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 1995.

Wahbah al-Zuhaili. *Ushul al-Fiqh al-Islami*, (Damsyiq: Dar al-Fikri, 2006), Juz.II.

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni : Bandung ,1986.

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA No. 5 Tahun 1960
tentang, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

pasal 1458 KUH Perdata

Hasil wawancara tokoh masyarakat Bandarejo Bpk. Muhajir (53), tanggal 8 Agustus 2018

Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Sohib (47), tanggal 8 Agustus 2018.

Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Khoirul (35), tanggal 8 Agustus 2018.

Dokumen data statistic, Desa Bandarejo, Kelurahan BulakBanteng, Kecamatan kenjeran.

Dokumen data statistic, Desa Bandarejo, Kelurahan BulakBanteng, Kecamatan kenjeran

Hasil wawancara sekertaris Kelurahan Bulak Banteng , tanggal 8 Agustus 2018.

Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Khoirul (35), tanggal 8 Agustus 2018.

Dokumen data statistic, Desa Bandarejo, Kelurahan BulakBanteng, Kecamatan kenjeran.

Dokumen Desa Bandarejo, Kelurahan Bulak Banteng, Kecamatan kenjeran.

Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Moh Zeini (38), tanggal 8 Agustus 2018.

Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Sutarno (67), tanggal 9 Agustus 2018.

Hasil wawancara warga Bandarejo Bpk. Mugianto (40), tanggal 10 Agustus 2018.