

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL-BELI TANAH
TANPA SERTIFIKAT DI SIMO JAWAR KECAMATAN
SUKOMANUNGGAL KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh :

Ninuk Kusriani

NIM. C92216189



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Surabaya

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya

Nama : Ninuk Kusriani

NIM : C92216189

Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum
Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Jual-Beli Tanah
Tanpa Sertifikat di Simo Jawar Kecamatan
Sukomanunggal Kota Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya saya
sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 11 Desember 2019

Yang menyatakan,



Ninuk Kusriani

NIM. C92216189

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Ninuk Kusriani NIM C92216189 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 10 Desember 2019

Pembimbing,



Hj. Ifa Mutiatul Choiroh, SH., M.Kn

NIP. 197903312007102002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Ninuk Kusriani NIM. C92216189 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, tanggal 18 Desember 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

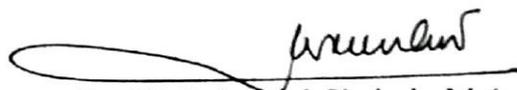
Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Hj. Ifa Mutiatul Choirah, SH., M.Kn
NIP.197903312007102002

Penguji II



Dr. Hj. Dakwatul Chairah, M.Ag
NIP.195704231986032001

Penguji III



Hj. Nabiela Nailly, S.Si.,MHI.MA
NIP.198102262005012003

Penguji IV



Siti Tatmainul Qulub, M.Si
NIP.198912292015032007

Surabaya, 26 Desember 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,




H. Masruhan, M.Ag
NIP.195904041988031003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ninuk Kusrini
NIM : C92216189
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail address : inukkus@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

**Analisis Hukum Islam Terhadap Jual-Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Simo Jawar
Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya**

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya 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 Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 03 Januari 2020

Penulis

(Ninuk Kusrini)

Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan penulis adalah terletak pada obyeknya, yakni jual-beli tanah. Namun berbeda lokasi penelitian. Selain itu perbedaannya adalah dalam masalah atau kasus yang akan dikaji dan teori analisis yang digunakan, yang mana dalam penelitian ini menggunakan UUPA dan UU No. 24 Tahun 1997. Sedangkan penulis akan menggunakan analisis hukum Islam.

2. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Riska Amalia dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual-Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”.

Skripsi ini membahas mengenai keabsahan jual-beli tanah dengan akta di bawah tangan, perlindungan hukum bagi para pelaku serta faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan jual-beli tanah di bawah tangan. Hasilnya menyebutkan bahwa jual-beli tanah dengan akta di bawah tangan tidak sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena mengharuskan jual-beli dibuat dengan akta otentik. Untuk perlindungan hukumnya, yang paling penting adalah pengakuan dari penjual bahwa telah terjadi jual-beli tanah.

Jika kedua belah pihak mengakui adanya transaksi tersebut, maka akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan PP. Sedangkan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual-beli tanah di bawah tangan antara lain karena ketidaktahuan para pihak mengenai ketentuan yang berlaku dalam jual-beli tanah, jual-beli tersebut didasarkan karena kepercayaan saja serta pembeli yang masih belum mampu untuk

teori yang bersifat umum. Dalam kasus ini, maka dari keadaan dan peristiwa jual-beli tanah tanpa sertifikat di Simo Jawar yang pernah terjadi dalam keadaan nyata di analisis menggunakan teori hukum Islam yaitu *bai'* dan *ihyā' al-mawāt*. Kemudian nanti akan didapatkan gambaran bagaimana transaksi jual-beli tanah tanpa sertifikat di Simo Jawar, Sukomanunggal, Surabaya. Apakah nanti sesuai dengan akad *bai'*, sehingga sah menurut syariat Islam. Kemudian dibandingkan dengan teori *ihyā' al-mawāt*. Ketika sudah melakukan analisis berdasarkan fakta dan teori, maka akan ditemukan suatu kesimpulan.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan hasil yang mudah dipahami dan sistematis, maka penelitian ini akan dibagi menjadi beberapa bab sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, yakni membahas tentang ketentuan umum jual-beli (*bai'*) dalam hukum Islam yang meliputi pengertiannya, dasar hukum, rukun dan syarat jual-beli, bentuk-bentuk jual-beli, serta jual-beli yang dilarang dalam Islam. Selain itu juga akan dibahas mengenai *ihyā' al-mawāt* yang meliputi pengertian, landasan hukum, cara-cara *ihyā' al-mawāt*, obyek yang berkaitan

dengan *ihyā' al-mawāt*, syarat-syarat *ihyā' al-mawāt*, dan izin penguasa dalam *ihyā' al-mawāt*.

Bab ketiga memuat tentang profil lokasi penelitian, data penduduk, praktik jual-beli tanah beserta barang bukti transaksi, dan hasil lainnya yang didapatkan ketika proses penelitian dilaksanakan.

Bab keempat menjelaskan analisis praktik jual-beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Simo Jawar, Sukomanunggal, Surabaya dalam lingkup hukum Islam.

Bab kelima yang merupakan penutup. Bab ini memuat kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah. Selain memuat kesimpulan, bagian penutup juga disertai dengan saran. Saran dapat digunakan sebagai koreksi atau masukan atas kekurangan dari penulisan penelitian ini atau pihak terkait untuk diperbaiki kemudian hari.

dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu, dalam hal jual-beli tanah ini harus disertai dengan bukti transaksi yang otentik dan juga pembuatan atau balik nama sertifikat hak milik. Namun, lain halnya dengan transaksi jual-beli tanah yang dilakukan di Simo Jawar RW 10, yaitu jual-beli tanah tanpa sertifikat. Beberapa tanah diperjualbelikan tanpa sertifikat oleh si penjual. Warga yang membeli tanah tersebut pun mengaku bahwa ketika terjadinya transaksi, mereka tidak mendapatkan bukti otentik jual-beli.

Seperti halnya jual-beli yang pernah dilakukan seorang muslim yaitu Ibu Wardani. Beliau membeli tanah berukuran 50 m² seharga Rp 6.500.000-, pada usia 35 tahun. Tanah tersebut dibelinya pada tahun 2002. Jadi, terhitung sudah 17 tahun beliau menempati tanah yang dibelinya yang di atasnya dibangun sebuah rumah untuknya bermukim. Beliau menuturkan bahwa tanah yang ditempati ini dibeli dari seorang ibu yang dahulu tinggal di tanah tersebut yaitu Bu Siti (berusia 34 tahun). Bu Siti bukanlah pemilik pertama dari tanah yang dibelinya. Jadi, tanah ini sudah berpindah kepemilikan beberapa kali dari satu orang ke orang lain hingga akhirnya Bu Wardani yang membelinya. Penjual tersebut kini tidak diketahui keberadaannya. Ketika proses jual-beli tanah ini, Bu Wardani mengaku hanya diberikan SPPT-PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan) dari tahun 1994 hingga 1999 dan dua lembar STTS (Surat Tanda Terima Setoran) tahun 1997 dan 1998, tanpa diberikan bukti transaksi berupa kwitansi sehingga hanya ada penyerahan pembayaran secara langsung dari pembeli kepada penjual. Hingga saat ini bu Wardani memiliki SPPT-PBB. Namun tidak rutin dibayarnya.

sejak lama. Mereka mengetahui, bahkan adapula keterlibatan lurah dalam pembuatan surat pernyataan kepemilikan yang diminta kesediannya oleh pihak penjual. Sedangkan penjelasan dari warga RW 10, mengatakan bahwa tanah tersebut memang ada pemiliknya. Namun pemilik aslinya telah meninggal, sehingga tidak diketahui identitasnya. Sebelumnya, adapula oknum yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut, namun mereka tidak bisa membuktikannya.

Beberapa warga yang telah mematok tanah terlantar tadi kemudian menjualnya pada penduduk pendatang. Seperti halnya jual-beli tanah yang dilakukan oleh Bu Wardani pada tahun 2002 ketika beliau berusia 35 tahun. Kemudian Bu Rahmini yang membeli tanah pada tahun 2003 ketika berusia 19 tahun, Bapak Rohim yang membeli tanah pada tahun 2003 ketika mencapai usia 31 tahun, Bu Suratmi membeli tanah pada tahun 2015 ketika berusia 41 tahun, dan Bu Karni membeli tanah pada tahun 2001 ketika berusia 32 tahun.

Mereka membeli tanah pada penjual yang berbeda-beda. Bu Wardani mengatakan membeli tanah dari seorang ibu yang sebelumnya menempati tanah tersebut bernama Bu Siti. Bu Rahmini membeli tanah dari saudaranya yang kini telah meninggal bernama Pak Romli, Pak Rohim membeli dari seorang temannya bernama Pak Sanidi yang kini sedang merantau dan tidak diketahui keberadaannya. Dan yang terakhir Bu Suratmi serta Bu Karni yang mengaku membeli tanah pada penjual yang sama bernama Pak Halim.

Tanah-tanah yang mereka beli beragam ukuran luasnya serta harganya. Bu Wardani membeli tanah berukuran 50 m² seharga Rp 6.500.000,-, Bu Rahmini membeli tanah dengan ukuran 10 m x 3 m dengan harga Rp 3.000.000,-, Pak Rohim membeli tanah berukuran 11 m x 4 m seharga Rp 5.000.000,-. Sedangkan tanah yang dibeli Bu Suratmi berukuran 11 m x 6 m seharga Rp 60.000.000,- dan tanah yang dibeli Bu Karni berukuran 10 m x 4 m seharga Rp 4.500.000,-.

Pada transaksi jual-beli tanah tersebut mereka tidak diberikan bukti otentik, baik berupa kwitansi pembayaran, akta jual-beli, dan sertifikat hak milik atas tanah, melainkan atas dasar kepercayaan saja. Namun bagi Bu Wardani, ia mendapatkan SPPT-PBB tahun 1994-1999 dan STTS tahun 1997-1998. Serta Bu Suratmi yang mendapatkan surat pernyataan kepemilikan dari penjual dengan penambahan pembayaran sebesar Rp 4.000.000,-. Sedangkan tiga orang lainnya, yaitu Bu Karni, Pak Rohim, dan Bu Rahmini tidak mendapatkan bukti transaksi apapun baik berupa kwitansi ataupun akta jual-beli. Secara garis besar, yang terpenting dalam jual-beli tanah ini adalah sertifikat hak milik atas tanah. Namun semua pembeli tanah tersebut tidak mendapatkannya.

Tanpa adanya sertifikat hak milik atas tanah tersebut, maka jual-beli tersebut dianggap tidak sesuai dengan hukum yang berlaku atau dianggap ilegal. Walaupun kenyataan seperti itu telah diketahui oleh semua pembeli, tetap saja mereka bersedia membeli tanah yang berlokasi di RW 10 Simo Jawar tersebut karena alasan tuntutan kebutuhan akan tempat tinggal, yang

dapat diketahui dari adanya bangunan sebuah rumah diatas tanah yang mereka beli.

Berdasarkan pada informasi yang telah diperoleh penulis, maka dapat disimpulkan berkenaan dengan jual-beli tanah tanpa sertifikat di RW 10 Simo Jawar yaitu tidak ada pemilik tanah yang sah menurut hukum terhadap tanah yang diperjualbelikan tersebut karena sampai saat ini identitas asli seseorang ataupun badan hukum yang dianggap sebagai pemilik tanah belum diketahui secara jelas, tidak adanya penyerahan bukti kepemilikan dari penjual berupa sertifikat hak milik atas tanah yang disebabkan karena penjual bukan pemilik tanah yang sah sehingga setiap ada transaksi jual-beli tanah pihak penjual tidak dapat membuat atau balik nama sertifikat menjadi atas nama pembeli, tidak adanya bukti transaksi jual-beli tanah baik berupa kwitansi ataupun perjanjian jual-beli yang dibuat di bawah tangan atau di depan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melainkan hanya berdasarkan kepercayaan kedua belah pihak, tidak adanya perlindungan hukum bagi pembeli sebab ia tidak mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang menunjukkan ia dapat melakukan perbuatan hukum dan memiliki hak atas tanahnya, serta aparat Kelurahan Simomulyo Baru yang membiarkan adanya transaksi jual-beli tanah tanpa sertifikat di RW 10 Simo Jawar dengan tidak adanya pemberian edukasi yang melarang jual-beli tersebut.

batas waktu penguasaan tanah oleh pihak pembeli. Namun tanah tersebut bukanlah milik asli dari penjual tanah melainkan milik dari sebuah perusahaan di Jakarta sesuai keterangan pihak Kelurahan Simomulyo Baru atau milik seseorang yang telah meninggal sejak lama menurut keterangan beberapa warga, dan penguasaan tanah tersebut diserahkan penjual secara langsung ketika pihak pembeli setuju membelinya tanpa digantungkan terhadap hal lain yang maknanya penjual memberikan kebebasan pada pembeli untuk menguasai tanah tersebut.

Sedangkan mengenai harganya, pihak pembeli melakukan penawaran dengan penjual yang nominalnya berbeda-beda setiap orang berdasarkan luas tanah yang dibelinya. Ketika telah disepakati nominal harga tanah sesuai ukurannya, pihak pembeli menyerahkan uang tunai secara langsung. Seperti tanah yang dibeli Bu Wardani berukuran 50 m² seharga Rp 6.500.000,-, yang penyerahan pembayarannya dilakukan secara langsung pada penjual. Begitupun dengan Bu Rahmini membeli tanah dengan ukuran 10 m x 3 m dengan harga Rp 3.000.000,-, Pak Rohim membeli tanah berukuran 11 m x 4 m dengan harga Rp 5.000.000,-, dan Bu Suratmi membeli tanah berukuran 11 m x 6 m seharga Rp 60.000.000,-, serta dan tanah yang dibeli Bu Karni berukuran ukuran 10 m x 4 m seharga Rp 4.500.000,-.

Dari penjelasan tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa syarat-syarat obyek akad dalam hal ini belum terpenuhi keseluruhan. Obyek akad tersebut berupa tanah yang diperjualbelikan tanpa sertifikat. Dalam kasus

ini, syarat obyek akad yang tidak terpenuhi berkenaan dengan kemanfaatannya serta kepemilikan barang yang bukan milik asli dari penjual. Ketika membeli sebidang tanah, maknanya membeli hak atas tanah tersebut. Ketika seseorang tidak memiliki bukti otentik kepemilikan tanah yaitu berupa sertifikat hak atas tanah, maka ia tidak bisa disebut sebagai pemilik tanah, tetapi hanya sebagai pihak yang menguasai tanah tanpa hak.

Warga pendatang yang membeli tanah pada penjual, mengatakan bahwa mereka tidak mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Itu artinya mereka tidak dapat dikatakan sebagai pemilik tanah yang dapat melakukan perbuatan hukum sesuai kehendaknya. Hal ini tentunya akan berdampak merugikan bagi warga tersebut. Sedangkan dalam syarat obyek akad (*ma'qūd 'alaih*), harus memberikan manfaat. Manfaat ini tentunya tidak dibatasi oleh waktu dan kondisi, serta berjangka panjang. Ketika tanah yang mereka beli di kemudian hari di klaim menjadi milik perorangan atau badan hukum, maka mereka harus bersedia mengosongkan tanah yang telah dibelinya tanpa mendapatkan ganti kerugian apapun. Artinya bahwa jual-beli tersebut tidak memberikan kemanfaatan penuh dan berjangka panjang kepada pembeli. Hal ini tentunya berlainan dengan klasifikasi jual-beli yang termasuk dalam akad *tijāri* yang berorientasi pada keuntungan (*profit oriented*) kedua belah pihak yang berakad.

Selain itu, tidak adanya sertifikat hak milik atas tanah menandakan bahwa tidak adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Sedangkan membeli tanah adalah membeli hak atas tanahnya. Hal tersebut

menggambarkan bahwa dalam proses jual-beli tanah tersebut tidak adanya penyerahan obyek akad secara penuh. Artinya bahwa penjual hanya menyerahkan obyek akad secara fisik saja yaitu sebidang tanah tanpa memberikan hak pembeli sepenuhnya yaitu sertifikat hak atas tanah.

Kemudian mengenai syarat dari obyek akad yang belum terpenuhi selanjutnya adalah dalam hal kepemilikan tanah. Keterangan dari pihak Kelurahan Simomulyo Baru bahwa tanah di RW 10 merupakan milik dari sebuah perusahaan di Jakarta. Walaupun hal tersebut tidak diinformasikan secara terbuka kepada warga, warga juga menyatakan ada seseorang yang sebenarnya memiliki tanah yang dibiarkan terlantar tersebut. Namun, pemilik asli tanah tersebut sudah meninggal sejak lama, sehingga tidak diketahui identitasnya.

Berdasarkan beberapa informasi tersebut, maka tanah yang diperjualbelikan warga memang ada pemilik aslinya yang tidak diketahui keberadaannya. Apabila memang tidak ada bukti sah yang menyatakan bahwa tanah yang diperjualbelikan adalah milik seseorang atau badan hukum, maka secara langsung tanah tersebut adalah tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh negara. Dan apabila pemerintah mengeluarkan kebijakan untuk mendayagunakan tanah tersebut, maka pembeli atau pengguna tanah harus bersedia meninggalkannya. Karena hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti UU No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya. Sedangkan warga yang menjual tanah-tanah tersebut mendapatkan tanah yang dijualnya secara

Pak Sanidi (penjual) dan membayarnya seharga Rp 5.000.000,-. Sedangkan tanah yang dibeli Bu Suratmi (pembeli) pada Pak Halim (penjual) berukuran 11 m x 6 m seharga Rp 60.000.000,- dan tanah yang dibeli Bu Karni (pembeli) juga dari Pak Halim (penjual) berukuran ukuran 10 m x 4 m seharga Rp 4.500.000,- yang langsung dibayarkan.

Syarat selanjutnya, ada kesesuaian antara *ijāb* dan *qabūl* yang diwujudkan dengan persetujuan pembeli untuk membeli tanah yang ditawarkan oleh penjual, seperti tanah berukuran 50 m² yang ditawarkan oleh Bu Siti pada Bu Wardani yang kemudian ia setuju untuk membelinya, tanah yang ditawarkan Pak Romli berukuran 10 m x 3 m pada Bu Rahmini yang selanjutnya dibeli olehnya. Lalu tanah yang ditawarkan Pak Sanidi pada Pak Rohim berukuran 11 m x 4 m yang disetujui oleh Pak Rohim untuk dibeli. Dan yang terakhir tanah yang ditawarkan oleh Pak Halim pada Bu Karni dan Bu Suratmi yang masing-masing berukuran 10 m x 4 m dan 11 m x 6 m yang kemudian dibeli oleh Bu Karni dan Bu Suratmi.

Syarat yang terakhir bahwa *ijāb qabūl* dilakukan berturut-turut yang maksudnya penawaran dan penerimaan kedua belah pihak disepakati dalam satu waktu transaksi. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa ketika Bu Wardani bersedia membeli tanah dari Bu Siti, maka penyerahan penguasaan tanah dengan ganti harga yang telah disepakati diserahkan seketika itu juga. Begitupun yang terjadi antara Bu Rahmini dengan Pak Romli, Pak Rohim dengan Pak Sanidi, Bu Suratmi dan Bu Karni yang bertransaksi dengan Pak Halim.

2) Tidak difungsikan untuk prasarana umum masyarakat sekitar.

Sebelumnya, tanah yang diperjualbelikan ini tidak difungsikan untuk kepentingan umum. Namun hanya dibiarkan kosong terlantar sehingga menjadi lahan mati, yang kemudian oleh warga dibatasi atau dipatoki untuk kepentingan pribadi yang selanjutnya diperjualbelikan. Ketika telah dibeli oleh warga pendatang, tanah tersebut dipergunakan membangun sebuah rumah untuk bermukim baginya sekeluarga.

Dari uraian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa syarat orang yang menghidupkan lahan mati telah terpenuhi, yaitu seorang muslim yang sesuai dengan pendapat ulama Syafi'iyah. Sedangkan syarat lahan mati yang dihidupkan mencakup dua hal. Yang pertama adalah kepemilikannya. Lahan yang dihidupkan tersebut diketahui ada pemiliknya, namun masih belum jelas. Sehingga diharuskan si penggarap untuk mencari tahu pemilik aslinya dan meminta izin terlebih dahulu untuk memanfaatkan. Sedangkan yang kedua mengenai pemanfaatannya, telah terpenuhi yaitu tidak sedang digunakan untuk kepentingan masyarakat umum. Dimana tanah tersebut awal mulanya hanyalah lahan kosong terlantar yang kemudian dibatasi oleh warga untuk dimiliki.

Jadi, ketika jual-beli tanah tanpa sertifikat di RW 10 Simo Jawar dianalisis lagi menggunakan *ihyā' al-mawāt*, tidak dibolehkan. Sehingga jual-belinya batal. Kepemilikan tanah yang diperjualbelikan warga khususnya Pak Halim tetap tidak bisa beralih kepadanya, dalam hal ini

pemilik pertama. Sehingga pihak ia sebenarnya tidak boleh melakukan transaksi jual-beli tanah yang bukan menjadi kepunyaannya dan tidak berhak atasnya. Hal tersebut disebabkan pihak penjual dalam memanfaatkannya tidak meminta izin dari pemilik asli tanah tersebut. Sehingga syarat-syarat dari *ihyā' al-mawāt* tidak terpenuhi keseluruhan. Yang menyebabkan dalil hadis yang diriwayatkan oleh Abu Daud, an-Nasai, dan Tirmidzi yang telah disebutkan tidak menjadikan kebolehan *ihyā' al-mawāt* terhadap tanah yang berada di RW 10 Simo Jawar.

Berdasarkan obyek yang berkaitan dengan *ihyā' al-mawāt*, tanah yang diperjualbelikan termasuk tanah yang ada pemiliknya, sehingga dalam menghidupkan tanah tersebut sangat dibutuhkan izin dari pemilik sahnyanya. Sedangkan mengenai izin penguasa masih terdapat perbedaan pendapat para ulama. Berdasarkan Madzhab Hanafi seseorang yang membuka atau menghidupkan tanah yang kurang berfungsi diwajibkan meminta izin terlebih dahulu pada penguasa. Lalu menurut Madzhab Malikiyah, seseorang yang membuka tanah baru atau akan memfungsikan tanah mati tidak wajib meminta izin kepada penguasa. Penguasa yang dimaksud sesuai konteks kasus ini adalah pemilik asli tanah terlantar yang berlokasi di RW 10 Simo Jawar. Agar lebih menjamin kemanannya, maka disarankan untuk meminta izin terlebih dahulu pada pemilik asli. Karena jual-beli tanah ini merupakan perbuatan hukum yang dapat mengalihkan kepemilikan tanah, bukan hanya dalam memanfaatkan tanah untuk mengambil hasil.

dinyatakan *fasid*, karena tidak terpenuhinya beberapa syarat obyek akad (*ma'qūd 'alaih*) yaitu tidak memberikan manfaat penuh atau jangka panjang sehingga tidak sesuai dengan klasifikasi *bai'* yang termasuk akad *tijāri* serta obyek akad (*ma'qūd 'alaih*) yaitu tanah yang terletak di RW 10 Simo Jawar bukan milik asli pihak penjual, sehingga jual-belinya disebut sebagai jual-beli *fudhul* yang termasuk dalam jual-beli yang dilarang. Sedangkan jika menurut *ihyā' al-mawāt*, jual-beli tersebut tetap tidak dibolehkan. Kepemilikan tanah yang diperjualbelikan warga tetap tidak bisa beralih kepada penjual dalam hal ini pemilik pertama yang berlanjut pada pemilik selanjutnya. Sehingga pihak penjual sebenarnya tidak berhak melakukan transaksi jual-beli tanah tersebut, karena pihak penjual belum mendapat izin dari pemilik asli untuk memanfaatkannya.

B. Saran

1. Saran bagi pihak penjual. Sebaiknya jual-beli tanah dilakukan terhadap tanah yang secara sah menjadi milik sendiri. Karena jika tanah yang diperjualbelikan adalah milik orang lain, yang mana penjual bukan secara sah menjadi wakil dari pemilik asli ataupun belum mendapatkan izin, tentunya akan menimbulkan kerugian pihak pembeli di kemudian hari.
2. Saran bagi pihak pembeli. Sebaiknya ketika membeli tanah harus lebih selektif lagi. Bukan hanya mengejar keuntungan yang didapatkan di awal saja. Namun juga harus mempertimbangkan dampaknya di kemudian hari ketika membeli tanah yang tidak disertai sertifikat hak milik. Karena tidak

- Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. “*Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*”. Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum, 2017.
- Fauzi, Rizki. “*Ihya’ al-Mawāt (Lahan yang Mati/Tidak Produktif)*”, https://www.academia.edu/37163976/IHYA_AL_MAWAT_LAHAN_YANG_MATI, diakses pada 03 Oktober 2019.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Ghazy (al), Asy-Syekh Muhammad bin Qasim. *Fat-Hul Qarib*, terj. Achmad Sunarto. Surabaya: Al-Hidayah, 1991.
- Ghony, M. Djunaidi dan Almanshur, Fauzan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2017.
- Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2017.
- Hasbiyallah. *Fikih*. Bandung: Grafindo Media Pratama 2008.
- Idri. *Hadits Ekonomi (Ekonomi dalam Perspektif Hadits Nabi)*. Surabaya: UINSA Press, 2018.
- Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha ilmu, 2011.
- Jajuli, Sulaeman. *Ekonomi dalam al-Qur’an*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Jazil, Saiful. *Fiqh Muamalah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Junaidy, Abdul Basith. *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam*. Surabaya: UINSA Press, 2014.
- Kardiman dan Endang, *Ekonomi Dunia Keseharian Kita*. Jakarta: Yudhistira, 2006.
- Kasiram, Moh. *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*. Malang: UIN Maliki Press, 2010.
- Kementerian Agama RI. 2010. *al-Qur’an dan Terjemahnya*. Bandung: Fokusmedia.
- Lubis, Suhrawardi K. dan Wajdi, Farid. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Lutfiyah, Qonita Rizky. 2018. “Analisis Hukum Islam dan Yuridis Terhadap Jual-Beli di Bawah Tangan Pada Tanah Tidak Bersertifikat di Medayu Utara Merr Surabaya”. *Skripsi*. UIN Sunan Ampel Surabaya.

- Luthfiyah dan Fitrah, Muh. *Metodologi Penelitian; Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*. Sukabumi: CV. Jejak, 2017.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013.
- Meliala, Djaja S. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, 2015.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Murni, Christiana Sri. 2018. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Jurnal Ilmu Hukum, Vol 4*, 691.
- Musyafa'ah, Suqiyah et.al., *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I (Struktur Akad Tijāriy dalam Hukum Islam)*. Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013.
- Naf'an. 2014. *Ekonomi Makro: Tujuan Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Nasution, S. *Metode Research (Penelittian Ilmiah)*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003.
- Nawawi, Hadari dan Martini, Mimi. *Penelitian Terapan*. Yogyakarta: Gajdah Mada University Press, 1996.
- Rohidin. *Pengantar Hukum Islam*. Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2017.
- Rosandi, Baiq Henni Paramita. 2016. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol 4*, 434.
- Rukajat, Ajat. *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah Jilid 12*, terj. Kamaludin A. Marzuki. Bandung: Al-Ma'arif, 1996
- Sahroni, Oni dan Hasanuddin, M. *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2017
- Sarwat, Ahmad. *Ensiklopedi Fikih Indonesia 7: Muamalat*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2018
- Sholahuddin, Muhammad. *Kamus Istilah Ekonomi, Keuangan, dan Bisnis Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2011

