

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TANAH KAVLING
DI DESA METATU KECAMATAN BENJENG KABUPATEN GRESIK**

SKRIPSI

Oleh

Lailatul Anisa

NIM. C92217145



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2024

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lailatul Anisa
NIM : C92217145
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum
Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah
Kavling di Desa Metatu (Studi Kasus Tanah
Kavling Ibu Suaibah dan Konsumennya)

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

Surabaya, 09 Januari 2024

Saya yang menyatakan,



Lailatul Anisa

NIM. C92217145

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Lailatul Anisa
NIM : C92217145
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah
Kavling di Desa Metatu (Studi Kasus Tanah Kavling Ibu
Suaibah dan Konsumennya)

ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 09 Januari 2024

Pembimbing,



Dr. H. Sumarkan, M. Ag.
NIP. 196408101993031002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

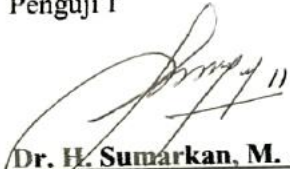
Nama : Lailatul Anisa

NIM : C92217145

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Selasa, 20 Februari 2024, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Tata Negara.

Majelis Munaqasah Skripsi:

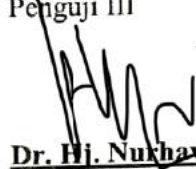
Penguji I



Dr. H. Sumarkan, M. Ag.

NIP. 196408101993031002

Penguji III



Dr. Hj. Nuhayati, M. Ag.

NIP. 196806271992032001

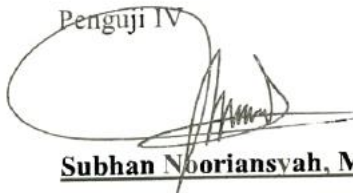
Penguji II



Dra. Hj. St. Dalilah Candrawati, M. Ag.

NIP. 196006201989032001

Penguji IV



Subhan Nooriansyah, M. Kom.

NIP. 199012282020121010

Surabaya, 08 Maret 2024

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. Hj. Sugiyah Musafa'an, M.Ag.

NIP. 196303271999032001



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 hertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Lailatul Anisa
NIM : C92217145
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail : lailatulnisa8@gmail.com

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

Skripsi Tesis Disertasi Lain-lain (.....)

Yang berjudul:

Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Kavling di Desa Metatu Kecamatan Benjeng Kabupaten Gresik

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan 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 saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 31 Maret 2024

Penulis

Lailatul Anisa

ABSTRAK

Manusia, sebagai makhluk sosial, memiliki hubungan erat dengan sesama dan Allah Swt. Al-Qur'an dan as-Sunnah menjadi pedoman utama dalam kehidupan seorang muslim. Dalam keberagaman kebutuhan hidup, kegiatan muamalah, seperti jual beli, memiliki peran vital. Jual beli tanah kavling di Desa Metatu, yang awalnya berupa sawah dan tambak, kini melibatkan pengurukan dan fungsi yang beragam. Namun, praktik jual beli tanah kavling di Desa Metatu menimbulkan ketidakjelasan terkait ukuran tanah yang diterima oleh pembeli setelah pelunasan. Skripsi ini menjawab pertanyaan yang dituangkan dalam dua rumusan masalah: bagaimana praktik jual beli tanah kavling di Desa Metatu; dan bagaimana analisis hukum islam terhadap praktik jual beli tanah kavling tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode penelitian lapangan atau *field research*. Teknik pengumpulan data melibatkan observasi langsung dan wawancara dengan para pelaku transaksi. Selanjutnya, data tersebut dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara menuturkan, menguraikan, dan menjelaskan data yang terkumpul untuk memahami lebih dalam aspek-aspek praktik jual beli tanah kavling di Desa Metatu.

Temuan penelitian menunjukkan sejumlah kesesuaian praktik jual beli tanah kavling dengan syarat dan rukun jual beli menurut Mazhab Maliki dan prinsip-prinsip hukum Islam, seperti persyaratan subjek, kepemilikan sebelumnya, dan komitmen terhadap kejelasan harga. Namun, terdapat ketidakjelasan mengenai batas tanah dan hasil akhir pembelian setelah pelunasan, menciptakan ketidakpastian yang bertentangan dengan prinsip kejelasan objek transaksi dalam hukum Islam. Selain itu, praktik ini mengandung unsur ketidakjelasan atau ketidakpastian dengan objek transaksi, yang tidak sejalan dengan prinsip-prinsip hukum Islam yang menekankan kejelasan dan ketentuan yang pasti dalam setiap transaksi ekonomi.

Berdasarkan temuan-temuan tersebut, maka peneliti menyarankan agar pembeli dan penjual membuat perjanjian tertulis secara rinci yang mencakup batas-batas tanah, jangka waktu pembayaran, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dan untuk menjamin transparansi dan keadilan dalam jual beli tanah kavling di Desa Metatu, disarankan untuk melibatkan pihak ketiga yang netral.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR TRANSLITERASI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	7
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Kajian Pustaka	7
F. Kegunaan Penelitian	13
G. Definisi Operasional	13
H. Metode Penelitian	16
I. Sistematika Pembahasan	24
BAB II KONSEP JUAL BELI DALAM TINJAUAN HUKUM ISLAM	26
A. Tinjauan Hukum Islam	26
B. Jual Beli Dalam Tinjauan Hukum Islam.....	31
BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA METATU .	54
A. Latar Belakang Penjualan Tanah Kavling	55
B. Objek Jual Beli Tanah Kavling	56
C. Pemasaran Tanah Kavling	60
D. Alasan Pembelian	62

E. Mekanisme Pembayaran	65
F. Proses Penyerahan Setelah Pembayaran Lunas	69
G. Awal Permasalahan Suaibah dengan Konsumennya	72
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA METATU	78
A. Analisis Praktik Jual Beli Tanah Kavling di Desa Metatu	78
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling di Desa Metatu	79
BAB V PENUTUP	86
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN	93
DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA	93
BIODATA PENULIS	112

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

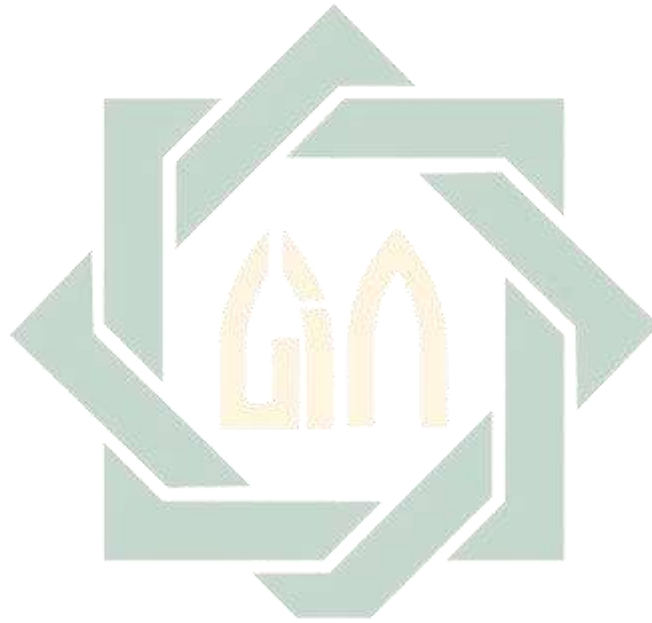
Gambar 3.1. Denah Tanah Kavling Suaibah	59
Gambar 3.2. Brosur Pemasaran Tanah Kavling Suaibah	61
Gambar 3.3. Alasan Pembelian Tanah Kavling	65
Gambar 3.4. Proses Penyerahan Kuitansi.....	71
Gambar 3.5. Kuitansi Pembelian Tanah Kavling Sri Wahyuni.....	71
Gambar 3.6. Kuitansi Pembelian Tanah Kavling Asmaul	72
Gambar 3.7. Kuitansi Pembelian Tanah Kavling Ismiatul Hamidah	72



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Penjual dan Pembeli Tanah Kavling di Desa Metatu	21
Tabel 2. Data Penjual dan Pembeli Tanah Kavling.....	54
Tabel 3. Permasalahan Jual Beli Tanah Kavling di Desa Metatu	77



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdullah, Boedi, and Beni Ahmad Saebani. *Metode Penelitian Ekonomi Islam (Muāmalah)*. Bandung: CV. Pustaka Setia, 2014.
- Abdullah, Ru'fah. *Fiqih Muamalah*. Banten: Media Madani, 2020.
- Abdussomad, Zuhri. *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV. Syakir Media Press, 2021.
- Al-Qur'an. Al-Baqarah: 275.
- . Al-Faathir: 29.
- . An-Nisa: 29.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia: Konsep, Regulasi, Dan Implementasi*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2010.
- as-Sa'di, Abdurrahman, Abdul 'Aziz bin Baaz, Shalih al-'Utsaimin, and Shalih al-Fauzan. *Fiqih Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syariah*. Jakarta: Senayan Publishing, 2008.
- Ghazaly, Abdur Rahman, Ghufron Ihsan, and Saipuddin Shidiq. *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Hamdi, Asep Saepul, and Bahrudin. *Metode Penelitian Kuantitatif Aplikasi Dalam Pendidikan*. Yogyakarta: CV. Budi Utama, 2014.
- Hardani, Helmina Andriani, Jumari Ustiawaty, and Evi Fatmi Utami. *Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*. Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group, 2020.
- Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)*. Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018.
- Hasan, Muhammad Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Imam Abu Abdullah bin Idris As-Syafii. *Al-Umm*. Beirut: Dar Al-Fikr, 2009.

- Irfan. *Hukum Transaksi Dalam Lintas Mazhab*. 1. Makassar: Alauddin University Press, 2014.
- Jaf'ar, Kumedi. *Hukum Perdata Islam*. Bandar Lampung: Permatanet Publishing, 2016.
- Jaya, Asri, Syaripuddin, Darnilawati, Nurwahyuni, Misno, Nuryanti, Mei Santi, Afdhol Rinaldi, and Diah Arminingsih. *Ekonomi Syariah*. Batam: Yayasan Cendikia Mulia Mandiri, 2023.
- Jaya, I Made Laut Mertha. *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Yogyakarta: Anak Hebat Indonesia, 2020.
- Karmanis and Karjono. *Metode Penelitian*. Semarang: CV. Pilar Nusantara, 2020.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Masdudi. *Aplikasi Psikologi Perkembangan Dalam Perilaku Sosial Individu*. Cirebon: Eduvision, 2015. Accessed November 11, 2023. <http://repository.syekhnurjati.ac.id/773/>.
- Nugrahani, Farida. *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Bidang Pendidikan Bahasa*. Surakarta: Cakra Books, 2014.
- Raco, Jozef. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik Dan Keunggulannya*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010.
- Rahmadi. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Banjarmasin: Antasari Press, 2011.
- Rasyid, Sulaiman. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2013.
- Rubaie, Achmad. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayu Media Publishing, 2007.
- S, Salim H. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Sahrani, Sohari, and Ruf'ah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Salim and Syahrur. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Citapustaka Media, 2012.
- Sarwat, Ahmad. *Fiqh Jual-Beli*. Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018.

- Shalah ash-Shawi and Abdullah al-Mushlih. *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul HAQ, 2004.
- Siregar, Hariman Surya, and Koko Khoerudin. *Fikih Muamalah: Teori Dan Implementasi*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Syafei, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Syafie, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2000.
- Syafruddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqih*. Jakarta: Kencana, 2003.
- Syeh Allamah Muhammad bin Abdurrahman Ad-Dimaqi. *Fiqih Empat Mazhab*. Bandung: Hasyimi Press, 2004.
- Tim Menulis Fakultas Syariah dan Hukum. *Petunjuk Teknis Penelitian Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2021.
- Wekke, Ismail Suwardi. *Metode Penelitian Sosial*. Yogyakarta: CV. Adi Karya Mandiri, 2019.

Artikel

- Iryani, Eva. "Hukum Islam, Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia." *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi* 17, no. 2 (2017): 24–31.
- Istianah, Istianah. "Upaya Pelestarian Lingkungan Hidup Dalam Perspektif Hadis." *Riwayah: Jurnal Studi Hadis* 1, no. 2 (2015). <http://journal.iainkudus.ac.id/index.php/riwayah/article/view/1802>.
- Kalampung, Yan Okhtavianus, Adriana Awumbas, and Halomoan Alfian Londok. "Kisah Taman Eden Sebagai Gambaran Ideal Relasi Ekologis Antar Ciptaan." *DA'AT: Jurnal Teologi Kristen* 1, no. 1 (2020): 23–31.
- Mahendra, Anjas Mahendra Anjas. "Pengaruh Promosi Melalui Social Media Terhadap Keputusan Pembelian Tanah Kavling Di CV. BI PROPERTY." *Jurnal Manajemen, Ekonomi, Keuangan dan Akuntansi* 3, no. 1 (2022): 397–403.

Munib, Abdul. "HUKUM ISLAM DANMUAMALAH (Asas-Asas Hukum Islam Dalam Bidang Muamalah)." *Al-Ulum Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Ke Islaman* 5, no. 1 (2018): 72–80.

Pardiansyah, Elif. "Investasi Dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis Dan Empiris." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2017): 337–373.

Rachman, Abdul, Atiqi Chollisni, Muklis, Dewi Reni, and Aisyah Defy R Simatupang. "Dasar Hukum Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 1 (2022): 47–58.

Shobirin, Shobirin. "Jual Beli Dalam Pandangan Islam." *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016): 239–261.

Skripsi

Amalia, Nurul Riska. "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai." Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2017.

Anggraini, Ayu. "Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: Studi Kasus Perseroan Terbatas Bisnis Properti Syariah Indonesia Malang." Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2016. Accessed December 19, 2023. <http://etheses.uin-malang.ac.id/4005/>.

Budi, Axel Putra. "Kekuatan Hukum Terhadap Akta Notaris Berupa Akta Jual Beli Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir." Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2020. <http://repository.unissula.ac.id/19635/>.

Gustiani, Riska. "Implementasi Jual Beli Tanah Kavling Dengan Sistem Kredit Menurut Hukum Islam." Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2020.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah." Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2011. <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/assets/resource/ebook/02.pdf>.

Siallagan, Mindo R. "Analisis Yuridis Tentang Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Kapling Terkait Hukum Positif Di Indonesia." Thesis, Universitas Medan Area, 2018.

Wawancara

Asmaul. "Wawancara" Gresik, Agustus 2023.

Hamidah, Ismiatul. "Wawancara." Gresik, Agustus 2023.

Suaibah. "Wawancara." Gresik, Agustus 2023.

Wahyuni, Sri. "Wawancara." Gresik, Agustus 2023.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A