

**SENGKETA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH PERSPEKTIF PP
NOMOR 18 TAHUN 2021 DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS DI KECAMATAN GONDANG KABUPATEN
MOJOKERTO)**

SKRIPSI



**OLEH
DWI RIZKI PANGESTIKAH
NIM. 931204119**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI
JULI 2023**

**SENGKETA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH PERSPEKTIF PP
NOMOR 18 TAHUN 2021 DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS DI KECAMATAN GONDANG KABUPATEN
MOJOKERTO)**

SKRIPSI

Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Kediri
untuk memenuhi salah satu persyaratan
dalam menyelesaikan program Sarjana

Oleh

Dwi Rizki Pangestikah

931204119

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI
JULI 2023**

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

**SENGKETA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH PERSPEKTIF PP
NOMOR 18 TAHUN 2021 DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS DI KECAMATAN GONDANG KABUPATEN
MOJOKERTO)**

Oleh
Dwi Rizki Pangestikah
931204119

Skripsi oleh Dwi Rizki Pangestikah ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Kediri, 16 Juni 2023
Pembimbing I



Dr. Husnul Yaqin, S.HI, M.H
NIP.197608082006041003

Kediri, 16 Juni 2023
Pembimbing II



Rizki Dermawan, M.H
NIP.199201112019031006

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN

**SENKETA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH PERSPEKTIF PP
NOMOR 18 TAHUN 2021 DAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS DI KECAMATAN GONDANG KABUPATEN
MOJOKERTO)**

**DWI RIZKI PANGESTIKAH
9.312.041.19**

Telah diujikan di depan Sidang Munaqasah Insitut Agama Islam Negeri (IAIN)
Kediri pada tanggal 27 Juni 2023

Tim Penguji,

1. Penguji Utama
Amrul Mutaqin, M.EI
NIP. 19760507200811013


(.....)

2. Penguji I
Dr. Husnul Yaqin, S.HI, M.H
NIP. 197608082006041003


(.....)

3. Penguji II
Rizki Dermawan, M.H
NIP. 199201112019031006


(.....)

Kediri, 18 Juli 2023
Dekan Fakultas Syariah



NOTA DINAS

NOTA DINAS

Kediri, 16 Juni 2023

Lampiran : 4 (empat berkas)
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Di-

Kediri

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Guna memenuhi permintaan Dekan Fakultas Syariah IAIN Kediri untuk membimbing skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Dwi Rizki Pangestikah
Nim : 931204229
Judul : Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021 Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto)

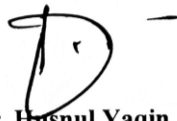
Setelah diperbaiki susunan dan materinya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi persyaratan sebagai kelengkapan Ujian Akhir Sarjana Strata (S-1).

Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsi sebagaimana tersebut diatas, dengan harapan dapat segera diujikan dalam sidang Munaqasah.

Demikian nota dinas ini dibuat, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih. Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Husnul Yaqin, S.HI, M.H
NIP.197608082006041003



Rizki Dermawan, M.H
NIP.199201112019031006

NOTA PEMBIMBING

NOTA PEMBIMBING

Kediri, 18 Juli 2023

Lampiran : 4 (empat berkas)
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Di-

Kediri

Assalamualaikum Wr. Wb

Bersama ini kami kirim berkas skripsi mahasiswa:

Nama : Dwi Rizki Pangestikah
NIM : 931204119
Judul : Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, sesuai dengan petunjuk dan tuntunan yang telah diberikan dalam sidang munaqasah yang dilaksanakan pada tanggal 27 Juni 2023, kami dapat menerima dan menyetujui hasil perbaikannya. Demikian agar menjadi maklum dan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



Dr. Husnul Yaqin, S.HI, M.H
NIP.197608082006041003

Pembimbing II



Rizki Dermawan, M.H
NIP.199201112019031006

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka antara kamu”

(QS. An-Nisa: 29)¹

¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al-Quran Asmaul Husna* (Bandung: Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 83.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Teriring doa dan rasa syukur yang terdalam kepada Allah SWT, dengan mengucapkan Alhamdulillah saya persembahkan karya ini kepada orang-orang tersayang.

1. Skripsi ini adalah persembahan kecil saya kepada kedua orang tua saya. Untuk menyelesaikan skripsi ini banyak hal yang telah dilalui, pengorbanan mental, pikiran dan finansial, dalam proses tersebut tidak akan berhasil tanpa dukungan kedua orang tua yang selalu membersamai dengan doanya. Ketika hampir tidak ada kesempatan, orang tua mengatakan jangan menyerah, teruslah berusaha sampai titik terakhir, usaha tidak akan mengkhianati hasil dan kesempatan sekecil apapun akan terbuka bagi mereka yang berusaha. Terimakasih ayah dan ibu selalu ada untukku dan mendoakanku.
2. Skripsi ini saya persembahkan kepada kakak, adik serta keluarga besar, terimakasih atas inspirasi, dorongan dan dukungan yang kalian berikan kepada saya sampai saat ini.
3. Skripsi ini saya persembahkan kepada teman kos dan teman terdekat HES A, terimakasih telah menyediakan pundak untuk menangis, menyediakan telinga untuk mendengar keluh kesah, dan memberi bantuan saat membutuhkan.
4. Terakhir saya persembahkan skripsi ini kepada saudara dan teman-teman semua yang telah bertanya kepada saya kapan skripsi selesai, serta menakuti saya dengan kata cepat kerjakan atau akan menambah semester, berkat kalian saya menjadi semangat dan dengan secepat kilat menyelesaikan skripsi ini .

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Rizki Pangestikah
NIM : 931204119
Progam Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Perspektif PP
Nomor 18 Tahun 2021 Dan Hukum Ekonomi Syariah
(Studi Kasus Di Kecamatan Gondang Kabupaten
Mojokerto)
Dosen Pembimbing : 1. Dr. Husnul Yaqin, S.HI, M.H
2. Rizki Demawan, M.H

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat berdasarkan hasil karya sendiri kecuali dari beberapa bagian tertentu yang dirujuk sumbernya. Dan saya bertanggungjawab secara akademis atas apa yang sudah saya tulis dalam skripsi ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kediri, 9 Juni 2023

Yang Menyatakan,



Dwi Rizki Pangestikah
NIM. 931204119

ABSTRAK

Pangestikah, Dwi Rizki, 2023. Dosen Pembimbing Dr. Husnul Yaqin, S.HI., M.H dan Rizki Dermawan, M.H *Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021 Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto)*. Skripsi, Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri, 2023.

Kata Kunci: Sengketa, Jual Beli Tanah, Hak Milik.

Jual beli tanah merupakan salah satu cara untuk mendapatkan hak penguasaan atas tanah. Keabsahan dan keformalan proses jual beli tanah sudah diatur di dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Hukum Ekonomi Syariah, Meskipun sudah ada aturan tersebut akan tetapi dalam praktiknya masih ada para pihak yang menjual tanah tidak bersertifikat dan tanpa menghadirkan saksi, terlebih apabila tanah yang dijual bukanlah milik penjual secara sempurna, jual beli demikian dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari, seperti sengketa di Kecamatan Gondang. Karena adanya kesenjangan hukum antara teori dan praktik tersebut maka permasalahan ini harus dikaji secara mendalam. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sengketa jual beli hak milik atas tanah di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto, serta untuk mengetahui pandangan PP Nomor 18 Tahun 2021 Dan Hukum Ekonomi Syariah terhadap sengketa jual beli hak milik atas tanah tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif melalui pendekatan yuridis empiris dan teologis normatif. Teknik pengumpulan data yakni observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini yaitu sengketa tanah yang terjadi di Kecamatan Gondang disebabkan oleh faktor jual beli tanah yang masih menggunakan sistem hukum adat (tunai, riil, terang), dan faktor kurangnya pemahaman para pihak terkait jual beli tanah yang sah dan formal. Menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 jual beli tanah itu dilaksanakan secara sah menurut hukum adat dan untuk keperluan administrasi pertanahan dan perlindungan hukum maka jual beli tanah dilaksanakan secara formal atau dibuktikan dengan pencatatan dalam akta PPAT. Namun apabila jual beli tidak dicatatkan, maka ketika terjadi peralihan atau pendaftaran tanah, para pihak harus dapat membuktikan kepemilikan tanahnya sebagaimana Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan menurut Hukum Ekonomi Syariah jual beli tanah sudah dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat jual beli secara syara' yakni adanya *aqid, ma'qud alaiih*, harga dan ijab qabul, perintah lainnya dalam surat Al-Baqarah ayat 282 menyebutkan bahwa dalam jual beli baiknya mendatangkan dua orang saksi dan mencatatkan peristiwa hukum tersebut sebagai antisipasi menghindari pertikaian di kemudian hari. Dengan demikian jual beli tanah secara hukum adat di Kecamatan Gondang tanpa dicatatkan hukumnya tetap sah, namun untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak agar tidak terjadi sengketa maka sebaiknya jual beli tanah dilaksanakan dengan memenuhi syarat kesempurnaan jual beli dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 dan Hukum Ekonomi Syariah.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia yang dilimpahkan Nya, sehingga penyusunan karya ilmiah ini dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi Agung Muhammad SAW. Terelesaikannya penelitian ini tidak terlepas atas peran banyak pihak yang memberikan dukungan, sehingga dengan banyak syukur serta kerendahan hati, mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang memberikan dukungan serta doa atas skripsi dengan judul “Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021 Dan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Kecamatan Gondang Kabupaten Mojokerto)”. Sehingga sudah sepantasnya penulis dengan penuh hormat berterimakasih dan mempersembahkan kepada:

1. Bapak Dr. H Wahidul Anam, M.Ag selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Kediri.
2. Bapak Dr. Khamim, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Kediri.
3. Bapak Amrul Mutaqin, M.E.I selaku ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Kediri.
4. Bapak Dr. Husnul Yaqin, S.HI., M.H selaku Dosen Pembimbing I, Bapak Rizki Dermawan, M.H selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia

meluangkan waktu, tenaga, pikiran, serta kesabarannya dalam membimbing dan mendampingi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

5. Para pihak di Dusun Karanglo, Kepala Desa Karangkuten, Kepala Desa Begaganlimo, Dan Kepala Desa Kalikatir yang telah bersedia untuk diwawancarai guna pengumpulan data penelitian ini.
6. Kedua orang tua saya tercinta Bapak Mulyono dan Ibu Sumarni, Kakak saya Supriyanto dan adik saya Alfiyah yang menjadi *support system*, senantiasa mendoakan serta memberikan dukungan penuh tiada henti.
7. Ucapan terimakasih kepada teman terdekat saya Della Hasna, Faradina, Ula, Vina Suci, Nila, Daniar, Rizki Wardana, Haris, Fuzaki, yang selalu menemani dan memberikan semangat serta doa sehingga skripsi ini dapat segera terselesaikan, serta teman yang seperti keluarga Ulfah, Priscil, Olvi, Rike yang telah memberikan semangat bagi penulis untuk segera menyelesaikan penelitian ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan pada penelitian ini oleh karena itu, penulis berharap kepada pembaca untuk memberikan kritik maupun saran. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat serta dapat menjadi referensi untuk pengembangan kearah yang lebih baik.

Penulis,

Dwi Rizki Pangestikah

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
NOTA DINAS.....	v
NOTA PEMBIMBING	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ix
ABSTRAK	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Penelitian Terdahulu	8
BAB II: LANDASAN TEORI	12
A. Hak Milik	12
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	12
2. Subjek Hak Milik Atas Tanah	17
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	19

B.	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Positif	24
1.	Pengertian Jual Beli Tanah.....	24
2.	Syarat Jual Beli Tanah.....	28
C.	Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam	32
1.	Definisi Jual Beli Tanah	32
2.	Dasar Hukum Jual Beli Tanah.....	33
3.	Rukun dan Syarat Jual Beli Tanah	35
D.	Sengketa Tanah	38
1.	Tipologi Sengketa Pertanahan.....	38
2.	Penyebab Tanah Sengketa.....	41
	BAB III: METODE PENELITIAN	45
1.	Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	45
2.	Kehadiran Peneliti	46
3.	Lokasi Penelitian	47
4.	Data dan Sumber Data.....	47
5.	Teknik Pengumpulan Data	48
6.	Pengecekan Keabsahan Data.....	49
7.	Teknik Analisis Data	50
8.	Tahapan Penelitian	51
	BAB IV: PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN.....	53
A.	Gambaran Umum Kecamatan Gondang	53
B.	Praktik Jual Beli Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Gondang	59
C.	Bentuk-bentuk Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah di Kecamatan Gondang	62
D.	Temuan Penelitian.....	67

BAB V: PEMBAHASAN	69
A. Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang	69
B. Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang Perspektif PP Nomor 18 Tahun 2021	78
C. Sengketa Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Gondang Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	87
BAB VI: PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	100

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Pengantar Penelitian Dari Kabupaten Mojokerto

Lampiran 2: Surat Persetujuan Dari Kecamatan Gondang

Lampiran 3: Pedoman Wawancara Desa Karangkuten

Lampiran 4: Pedoman Wawancara Desa Kalikatir dan Desa Beganlimo

Lampiran 5: Surat Izin Penelitian

Lampiran 6 : Foto Wawancara Dan Lahan Yang Disengketakan

Lampiran 7: Surat Konsultasi Bimbingan