

SKRIPSI

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP JUAL BELI TANAH BERBASIS
SEMPADAN DIDESA TERUSAN KECAMATAN
SANGA DESA KABUPATEN MUSI BANYUASIN**



OLEH:

SITI FATONA

(1531700238)

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
PALEMBANG**

2019



**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
PRODI MUAMALAH**

Jl. Prof. K.H Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang Telp (0711) 362427, Kode Pos: 54,

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : SITI FATONA
NIM / Prodi : 1531700238 / Hukum Ekonomi Syari'ah
Jenjang : Sarjana (S1)

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

Palembang, 1 April 2019

Saya yang menyatakan,



SITI FATONA
Nim : 1531700238



**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PRODI MUAMALAH**

Jl. Prof. K.H Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang Telp (0711) 362427, Kode Pos:30126

PENGESAHAN DEKAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : SITI FATONA

Nim / Program Studi : 1531700238 / Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah
Berdasarkan *Sempadan* Di Desa Terusan Kecamatan Sanga Desa
Kabupaten Musi Banyuasin.

Telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh Sarjana Hukum.

Palembang, Mei 2019




Prof. Dr. H. Romli, S.A., M.Ag
NIP. 195712101984031003



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PRODI MUAMALAH

Jl. Prof. K.H Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang Telp (0711) 362427, Kode Pos: 30126

Formulir D 2

Hal. : Mohon Izin Penjilidan Skripsi

Kepada Yth.
Bapak Pembantu Dekan I
Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Raden Fatah
Palembang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Kami menyatakan bahwa mahasiswa:

Nama Mahasiswa : SITI FATONA

Nim / Program Studi : 14170120 / Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli
Tanah Berbasis *Sempadan* Di Desa Terusan Kecamatan Sanga
Desa Kabupaten Musi Banyuasin

Telah selesai melaksanakan perbaikan skripsinya sesuai dengan arahan dan petunjuk dari penguji. Selanjutnya, kami mengizinkan mahasiswa tersebut untuk menjilid skripsinya agar dapat mengurus ijazahnya.

Demikianlah surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Penguji Utama

Prof. Dr Cholidi .MA

NIP:195708011983031007

Palembang, 2019

Penguji Kedua

Lusiana S.H.I, M.E.,Sy

NIDN.2001019002

Mengetahui,
Wakil Dekan I



Dr. H. Marsaid, MA

NIP.196207061990031004



**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PRODI MUAMALAH**

Jl. Prof. K.H Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang Telp (0711) 362427, Kode Pos: 30126

PENGESAHAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : SITI FATONA

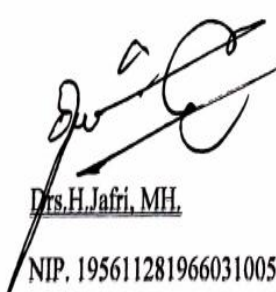
Nim / Program Studi : 14170120 / Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis *Sempadan* Di Desa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin

Telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana hukum.

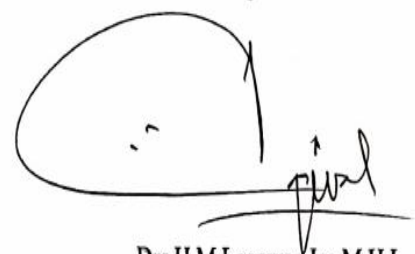
Palembang, April 2019

Pembimbing Utama


Drs. H. Jafri, MH.

NIP. 195611281966031005

Pembimbing Kedua


Drs. H. M. Legawan Isa, M.H.I.

NIP. 196603151993031001



**KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
PRODI MUAMALAH**

Jl. Prof. K.H Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang Telp (0711) 362427, Kode Pos 30126

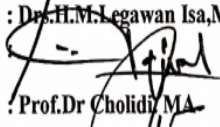
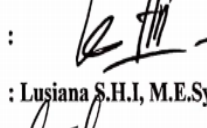
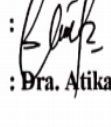
Formulir E.4

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : SITI FATONA
Nim / Program Studi : 1531700238 / Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis *Sempadan* Di Desa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin.

Telah diterima dalam ujian munaqasah pada tanggal, 10 April 2019

PANITIA UJIAN SKRIPSI

Tanggal	Pembimbing Utama	: Drs.H.Jafri, M.H.I
	t.t	: 
Tanggal	Pembimbing Kedua	: Drs.H.M.Legawan Isa, M.H.I
	t.t	: 
Tanggal	Penguji Utama	: Prof.Dr Cholidi, MA
	t.t	: 
Tanggal	Penguji Kedua	: Lusiana S.H.I, M.E.Sy
	t.t	: 
Tanggal	Ketua	: Bra. Atika, M.Hum
	t.t	: 
Tanggal	Sekretaris	: Armasito, S.Ag
	t.t	: 

ABSTRAK

Pelaksanaan jual beli tanah mengharuskan seseorang telitih dan berhati-hati saat hendak bertransaksi, didesa Terusan terjadi jual beli tanah berbasis *sempadan* atau pelaksanaan jual beli tanah yang dilakukan atas dasar saling kepercayaan antara sesama masyarakat, jual beli ini lebih menekankan kepada kemampuan penjual dalam hal menyatakan dan membuktikan tanah miliknya untuk dijual kepada pihak pembeli berkenaan dengan luas, jumlah dan kondisi fisik disekitar tanah yang akan diperjual belikan, Namun terkadang jual beli berbasis *sempadan* menimbulkan spekulasi dan permasalahan atau sengketa antar warga.

Dari permasalahan diatas penulis mengambil judul skripsi ini berjudul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Berbasis *Sempadan* Di Desa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin, untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan dan faktor-faktor penyebab jual beli tanah berbasis *sempadan* di desa Terusan kecamatan Sanga Desa kabupaten Musi Banyuasin juga mengetahui Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pelaksanaan jual beli tanah tersebut. Dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, dokumentasi dan melalui sumber lain dari literatur.

Hasil penelitian menjelaskan Pelaksanaan jual beli berbasis *sempadan* adalah sistem jual beli tanah yang dilakukan atas dasar saling kepercayaan antar masyarakat dan tidak secara tertulis, dalam pelaksanaan jual beli ini pihak pembeli percaya penuh terhadap pernyataan pihak penjual mengenai tanah yang menjadi objek transaksi baik letaknya, luas dan bentuk fisik tanah. Faktor pelaksanaannya yaitu faktor ekonomi, faktor pendidikan, dan faktor keakraban kedua belah pihak. Dilihat dari syarat dan rukun jual beli tanah dalam Islam diketahui bahwa pelaksanaan jual beli tanah berbasis *sempadan* didesa Terusan adalah sah.

Kata kunci : Hukum Ekonomi Syariah, Jual Beli Tanah, *Sempadan*

Pedoman Transliterasi Arab-Latin

Terdapat beberapa versi pola transliterasi pada dasarnya mempunyai pola yang cukup banyak, berikut ini disajikan pola transliterasi arab latin berdasarkan keputusan bersamaan tara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987.

Konsonan

Huruf	Nama	Penulisan
ا	Alif	‘
ب	Ba	B
ت	Ta	T
ث	Tsa	<u>S</u>
ج	Jim	J
ح	Ha	<u>H</u>
خ	Kha	Kh
د	Dal	D
ذ	Zal	<u>Z</u>
ر	Ra	R
ز	Zai	Z

س	Sin	S
ش	Syin	Sy
ص	Sad	Sh
ض	Dlod	Dl
ط	Tho	Th
ظ	Zho	Zh
ع	'Ain	'
غ	Gain	Gh
ف	Fa	F
ق	Qaf	Q
ك	Kaf	K
ل	Lam	L
م	Mim	M
ن	Nun	N
و	Waw	W
ه	Ha	H

ء	Hamzah	‘
ي	Ya	Y
ة	Ta (Marbutoh)	<u>T</u>

Vokal

Vokal Bahasa Arab seperti halnya dalam bahasa Indonesia terdiri atas vokal tunggal dan vokal rangkap (diftong)

Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab :

Fathah

Kasroh

Dhommah

Contoh :

كتب = Kataba

ذكر = Zukira (Pola I) atau zukira (Pola II) dan seterusnya

Vokal Rangkap

Lambang yang digunakan untuk vocal rangkap adalah gabungan antara harakat dan huruf, dengan tranliterasi berupa gabungan huruf.

Tanda Huruf		Tanda Baca	Huruf
ي	<i>Fathah</i> dan ya	<i>Ai</i>	a dan i
و	<i>Fathah</i> dan waw	<i>Au</i>	a dan u

Contoh :

كيف : kaifa

علي : 'alā

حول : haula

امن : amana

أي : aiatau ay

Mad

Mad atau panjang dilambangkan dengan harakat atau huruf, dengan transliterasi berupa huruf atau benda.

Contoh:

Harakat dan huruf		Tanda baca	Keterangan
اي	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	Ā	a dan garis panjang di atas
اي	<i>Kasroh dan ya</i>	Ī	i dan garis di atas
او	<i>Dlomman dan waw</i>	Ū	U dan garis di atas

قال سبحانه : *qālasubhānaka*

صام رمضان : *shāmaramadlāna*

رمي : *ramā*

فيهامنا فع : *fihamanāfi'u*

يكتبون مايكرو : *yaktubūnamāyamkurūna*

اذ قال يوسف لاييه : *izqālayūsufuliabihi*

Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua macam:

1. Ta Marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasroh dan dlamah, maka transliterasinya adalah /t/.
2. Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, maka transliterasinya adalah /h/.
3. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbutah diikuti dengan kata yang memakai al serta bacaan keduanya terpisah, maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.
4. Pola penulisan tetap 2 macam.

Contoh :

روضة الاطفال	<i>Raudlatulathfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-munawwarah</i>

Syaddad (Tasydid)

Syaddah atau tasydid dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, yaitu tanda syaddah atau tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang diberi tanda syaddah tersebut.

رَبَّنَا = *Robbanā* نَزَّلَ = *Nazzala*

Kata Sandang

Diikuti oleh *Huruf Syamsiah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan bunyinya dengan huruf /I/ diganti dengan huruf yang langsung mengikutinya. Pola yang dipakai ada dua seperti berikut.

Contoh :

	Pola Penulisan	
التواب	<i>Al-tawwābu</i>	<i>At-tawwābu</i>
الشمس	<i>Al-syamsu</i>	<i>Asy-syamsu</i>

Diikuti huruf **Qomariyah**

Kata sandang yang diikuti huruf qomariyah ditransliterasi sesuai dengan di atas dan dengan bunyinya.

Contoh:

	Pola Penulisan	
البديع	<i>Al-badi 'u</i>	<i>Al-badiū</i>
القمر	<i>Al-qomaru</i>	<i>Al-qomaru</i>

Catatan: Baik diikuti huruf syamsiah maupun qomariyah, kata sandang ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan diberi tanda (-).

Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan opostrof. Namun hal ini hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Apabila terletak di awal kata, *hamzah* tidak dilambangkan karena dalam tulisannya ia berupa alif.

Contoh :

تأخذون = *Ta'khuzūna* أومرت = *umirtu*
الشهداء = *Asy-syuhadā'u* فأتى بها = *Fa'tibihā*

Penulisan Huruf

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata-kata lain yang mengikutinya. Penulisan dapat menggunakan salah satu dari dua pola sebagai berikut:

Contoh	Pola Penulisan
وإن لهالهو خير الرازقين	<i>Wainnalahālahuwakhair al-rāziqīn</i>
فأوفوا الكيل و الميزان	Faaufū al-kailawa al-mīzāna

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka-sama suka diantara kamu.

(QS. An-Nisa: 29)

“Sesungguhnya jika kamu bersyukur, pasti Kami akan menambah (nikmat) kepadamu, dan jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), maka sesungguhnya azab-Ku sangat pedih.”

(QS. Ibrahim : 7)

PERSEMBAHAN :

Kedua orang tuaku tercinta
Saudara-saudara ku dan keluarga besarku
Sahabat dan teman-temanku
Guru-guru dan dosen-dosenku
Almamater tercinta UIN Raden Fatah Paelmbang
Masyarakat yang haus akan ilmu pengetahuan

KATA PENGANTAR



Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah Roobbil'aalamin, puji syukur marilah kita panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkat, rahmat dan inayah-Nya jualah sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP JUAL BELI TANAH BERBASIS SEMPADAN DI DESA TERUSAN KECAMATAN SANGA DESA KABUPATEN MUSI BANYUASIN”** dengan baik dan lancar. Shalawat beserta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Adapun tujuan dari skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi pendidikan Sarjana Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang. Skripsi ini adalah bentuk perjuangan akhir studi penulis selama perkuliahan, sebagai motivasi penyelesaian skripsi ini, adalah Orang tua yang tersayang Ayahanda (Hoirul) dan Ibunda (Warna Dewi) keduanya sosok yang selalu mengirimkan doa, motivasi, nasehat, kasih sayang dan pengorbanan untuk penulis dalam menggapai cita-cita. Semoga lelah dan tetesan keringat mereka untuk membahagiakan kami anak-anaknya menjadi syurga Allah SWT kelak. (Aamiin).

Dalam skripsi ini penulis menyadari sepenuhnya banyak pihak yang telah membimbing serta memberikan pengarahan baik tenaga, waktu, pikiran yang tidak ternilai harganya hingga selesai penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu diucapkan rasa terima kasih yang tulus dan setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Drs. H.M. Sirozi, M.A., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.
2. Prof. Dr. H. Romli SA. M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.

3. Dra. Atika, M.Hum selaku Ketua Jurusan Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.
4. Armasito, S.Ag sebagai Sekretaris Jurusan Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.
5. M.Tamudin,S.Ag,MH selaku Penasehat Akademik (PA) yang selalu membantu penulis dalam banyak hal.
6. Drs.H.Jafri, MH. selaku Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan kontribusi tenaga dan pikiran, guna memberikan bimbingan dan petunjuk serta pengarahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat selesai.
7. Drs.H.M.Legawan Isa,M.H.I selaku Pembimbing II yang telah banyak menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan, nasehat, koreksi dan masukannya dalam penulisan skripsi ini.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang yang dengan sabar memberi petunjuk, bimbingan serta ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
9. Civitas Akademik Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang.
10. Badan Amil Zakat Provinsi Sumatera Selatan (BAZNAS) yang telah berkenan membatu membiayai kuliah penulis setiap semesternya.
11. Paman (Arsyad) dan bibi (Idawati) yang selalu membatu penulis setiap harinya selama perkuliahan.
12. Kakek dan nenek penulis (Syahrin) dan (Rahipa) terima kasih atas cinta kasih dan selalu mendoakan penulis.
13. Saudara penulis kakak (Candra Wijaya), adik-adik ku tersayang (Agung Syafutra dan Meldimas Andrian) yang selalu ada menghibur dan memberikan motivasi bagi penulis.
14. Sahabat-sahabatku yang saling bahu-membahu setiap harinya (Emon,Lusi,Lita), Sahabat-sahabatku NURRHYDS dan KIA4 terkhusus (Uul) yang berkenan menemani penulis

keperpustakaan, terima kasih atas bantuan dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.

15. Teman-teman seperjuangan khususnya Muamalah (Hukum Ekonomi Syari'ah) angkatan 2015 yang selalu memberikan support secara moril.
16. Semua pihak yang belum disebut di atas, terima kasih atas segala bantuan selama proses penulisan skripsi ini.

Akhirnya penulis hanya dapat mengharap semoga Allah Swt membalas semua kebaikan dan ketulusan semuanya. Skripsi ini adalah hasil dari prosesnya yang masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran dari berbagai pihak penulis harapkan demi kebaikan dimasa yang akan datang. Hanya kepada Allah lah kami memohon ampunan dan hanya kepada-Nyalah kami memohon petunjuk semoga bermanfaat.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb

Palembang, 1 April 2019

Penulis



SITI FATONA

Nim: 1531700238

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN DEKAN	iii
PENGESAHAN DEWAN PENGUJI.....	iv
PENGESAHAN PEMBIMBING	v
IZIN PENJILIDAN SKRIPSI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
PEDOMAN TRANSLETERASI.....	viii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	xv
KATA PENGANTAR	xvi
DAFTAR ISI.....	xix
DAFTAR TABEL.....	xxi

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan dan Manfaat	12
D. Penelitian Terdahulu	13
E. Metode Penelitian	15
F. Sistematika Penulisan.....	20

BAB II TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	22
1. Pengertian Jual Beli	22
2. Dasar Hukum Jual Beli	24
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	29
4. Bentuk-Bentuk Jual Beli	34
5. Macam-Macam Jual Beli Yang Dilarang.....	39
B. Tinjauan Umum Tentang <i>Sempadan</i>	47

BAB III DESKRIPSI WILAYAH DESA TERUSAN

A. Data Umum Desa Terusan	49
B. Letak Geografis Dan Batas Wilayah	49
C. Kondisi Demografi.....	51
D. Praktek Lapangan Jual Beli Tanah Berbasis <i>Sempadan</i>	53

BAB IV PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah berbasis <i>sempadan</i> Didesa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin	57
B. Faktor-Faktor Penyebab Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berbasis <i>Sempadan</i> Didesa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin	63
C. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Jual Beli Tanah Berbasis <i>Sempadan</i> Didesa Terusan Kecamatan Sanga Desa Kabupaten Musi Banyuasin.....	69

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	73
B. Saran	73

DAFTAR PUSTAKA	75
----------------------	----

LAMPIRAN	80
----------------	----

DAFTAR TABEL

TABEL 1.1 Data Populasi.....	17
TABEL 1.2 Luas Wilayah Desa Terusan.....	50
TABEL 1.3 Jumlah Penduduk Desa Terusan Menurut Usia.....	51
TABEL 1.4 Jumlah Penduduk Desa Terusan Menurut Pendidikan.....	52
TABEL 1.5 Data Penggetahuan Masyarakat Tentang Pelaksanaan Jual Beli Tanah	64