

## ABSTRAK

Machrus 'Ali, 126101201060, *Analisis Akad Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama Sertifikat Dalam Perspektif Ulama Syafi'iyah (Studi Kasus di Desa Watestanjung Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik)*, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung. Pembimbing: Dr. Reni Dwi Puspitasari, M. Sy.

**Kata Kunci:** Akad Jual Beli, Jual Beli Tanah Tanpa Balik Nama, Ulama Syafi'iyah

Penelitian ini didasari dengan adanya praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat yang marak dilakukan oleh masyarakat Desa Watestanjung Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik. Pengabaian terhadap jual beli tanah sesuai regulasi berdampak pada pemicu sengketa tanah dan ketidakpastian hukum berkaitan dengan hak kepemilikan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat di Desa Watestanjung, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik?, 2) Bagaimana tinjauan ulama syafi'iyah terhadap praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat di Desa Watestanjung, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik?

Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan berupa wawancara mendalam (*deep interview*) dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah kondensasi data dan penyajian data. Sedangkan untuk pengecekan keabsahan data menggunakan triangulasi.

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa dalam praktik jual beli tanah tanpa balik nama di Desa Watestanjung Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik adalah: 1) Jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat melibatkan penjual, pembeli, Kepala Desa, Perangkat Desa, dan sejumlah saksi. Prosedur jual beli tanah tanpa balik nama sesuai dengan hukum adat di desa setempat. Faktor yang mendasari praktik jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat yaitu rasa saling percaya, efisiensi waktu lebih cepat, dan biaya penanganan terjangkau. Bukti jual beli tanah tanpa balik nama sertifikat menggunakan surat pernyataan jual beli tanah dan kwitansi dengan pembayaran kontan. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kurang mendapat antusiasme masyarakat. 2) Ditinjau dari perspektif ulama syafi'iyah, penggunaan akad jual beli dalam transaksi jual beli tanah tanpa balik nama diperbolehkan karena memenuhi rukun dan syarat dalam fiqh madzhab syafi'iyah dan tidak adanya unsur merugikan.

## ABSTRACT

Machrus Ali, 126101201060, *Analysis of the Sale and Purchase of Land without Renaming the Certificate in the Perspective of the Shafi'iyah Ulama (Case Study in Watestanjung Village, Wringinanom District, Gresik Regency)*, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia and Legal Sciences, Sayyid Ali Rahmatullah State Islamic University Tulungagung. Advisor: Dr. Reni Dwi Puspitasari, M. Sy.

**Keywords:** Sale and Purchase Agreement, Sale and Purchase of Land without Title Transfer, Shafi'iyah Scholars

This research is based on the phenomenon of the practice of buying and selling land without transferring the name of the certificate which is rampant among the people of Watestanjung Village, Wringinanom Subdistrict, Gresik Regency. This neglect of the practice of buying and selling land has an impact on triggering land disputes and legal uncertainty related to ownership rights.

The problem formulations in this study are: 1) How is the practice of buying and selling land without transferring the name of the certificate in Watestanjung Village, Wringinanom Subdistrict, Gresik Regency? 2) How does the Shafi'iyah ulama review the practice of buying and selling land without transferring the name of the certificate in Watestanjung Village, Wringinanom Subdistrict, Gresik Regency?

This research uses a type of field research method with a qualitative approach. The data collection techniques used were deep interviews and documentation. The data analysis technique used is data condensation and data presentation. Meanwhile, to check the validity of the data using data triangulation.

The results of this study indicate that in the practice of buying and selling land without transferring the name in Watestanjung Village, Wringinanom District, Gresik Regency are: 1) The sale and purchase of land without transferring the name of the certificate involves the seller, buyer, Village Head, Village Officials, and a number of witnesses. The procedure for buying and selling land without transferring the name is in accordance with customary law the local village. The factors underlying the practice of buying and selling land without transferring the name of the certificate are mutual trust, faster time efficiency, and affordable handling costs. Evidence of buying and selling land without transferring the name of the certificate uses a land sale and purchase statement letter and a receipt with cash payment. The Complete Systematic Land Registration (PTSL) program lacks public enthusiasm. 2) From the perspective of Shafi'iyah scholars, the use of a sale and purchase contract in a land sale and purchase transaction without transferring the name is permissible because it fulfills the pillars and conditions in the Shafi'iyah madzhab fiqh and there is no element of harm.

## ملخص

محروس علي، 126101201060، تحليل بيع الأراضي وشرائها دون تحويل اسم الشهادة، من منظور العلماء الشافعية (دراسة حالة في قرية واتستانجونغ، مقاطعة رينجيناوم جريسيك ريجنسي)، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة والعلوم القانونية، جامعة السيد علي رحمة الله تولونغاونغ الإسلامية الحكومية المشرف: د. ريني دوي بوسيتاساري، م سي

**الكلمات المفتاحية:** عقد البيع والشراء، بيع وشراء الأرض بدون نقل الملكية علماء الشافعية

يستند هذا البحث إلى ظاهرة ممارسة بيع وشراء الأراضي دون نقل اسم الشهادة المتفشية بين سكان قرية واستانجونغ في مقاطعة رينجيناوم الفرعية في محافظة جريسيك إن تجاهل بيع وشراء الأراضي وفقاً للوائح له تأثير على إثارة النزاعات على الأراضي وعدم اليقين القانوني المتعلق بحقوق الملكية

صياغات المشكلة في هذه الدراسة هي: (1) كيف تتم ممارسة بيع وشراء الأراضي دون نقل اسم الشهادة في قرية واستانجونغ في قرية واستانجونغ في مقاطعة رينجيناوم الفرعية في محافظة جريسيك؟ (2) كيف يستعرض علماء الشافعية ممارسة بيع وشراء الأراضي دون نقل اسم الشهادة في قرية وتستانجونغ في قرية وتستانجونغ بمقاطعة رينجيناوم الفرعية في محافظة جريسيك؟

ويستخدم هذا البحث نوعاً من أساليب البحث الميداني ذات المنهج الكيفي وكانت تقنيات جمع البيانات المستخدمة هي المقابلات العميقة والتوثيق. أما تقنية تحليل البيانات المستخدمة فهي تكثيف البيانات وعرض البيانات. وفي الوقت نفسه، للتحقق من صحة البيانات باستخدام تثليث البيانات

تشير نتائج هذه الدراسة إلى أن ممارسة بيع وشراء الأراضي دون نقل الاسم في قرية واستانجونغ في مقاطعة رينجيناوم الفرعية في محافظة جريسيك هي (1) تشمل عملية بيع وشراء الأراضي دون نقل اسم الشهادة البائع والمشتري ورئيس القرية ومسؤولي القرية وعدد من الشهود. وتتفق إجراءات بيع وشراء الأراضي دون نقل الاسم مع القانون العرفي في القرية المحلية. العوامل الكامنة وراء ممارسة بيع وشراء الأراضي وبيعها دون نقل اسم الشهادة هي الثقة المتبادلة، وكفاءة الوقت الأسرع، وتكاليف التعامل الميسورة. يستخدم دليل بيع وشراء الأراضي وبيعها دون نقل اسم الشهادة خطاب بيان بيع وشراء الأرض وإيصال بالدفع النقدي. يفتقر برنامج التسجيل المنهجي الكامل للأراضي إلى الحماس العام. (2) ومن وجهة نظر فقهاء الشافعية فإن استخدام عقد البيع والشراء في معاملة بيع وشراء الأرض دون نقل الاسم جائز من وجهة نظر فقهاء الشافعية؛ لأنه مستوفٍ للأركان والشروط في فقه المذهب الشافعي، ولا يوجد فيه عنصر الضرر