

**PRAKTIK JUAL BELI TANAH TANPA AKTA PADA MASYARAKAT DESA
LUBUK BATIL KEC. BENDAHARA KAB. ACEH TAMIANG
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Diajukan Oleh:

CUT NURSIAH

Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Langsa

Program Strata Satu (S-1)

Jurusan/Prodi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

NIM. 2012016045



**FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA
1442 H / 2021 M**

Telah Dinilai Oleh Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Langsa
Dinyatakan Lulus dan Diterima Sebagai Tugas
Akhir Penyelesaian Program Sarjana (S-1)
Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari / Tanggal

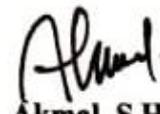
Kamis : 14 Januari 2021 M

PANITIA SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

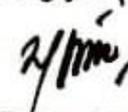
Ketua,


Faizal, S.H.I, MA
NIP. 19761225 200701 1 018

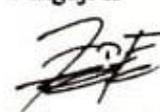
Sekretaris,


Akmal, S.H.I, M.E.I
NIDN. 2023068201

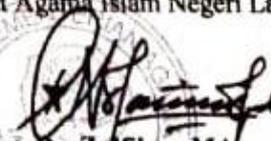
Penguji I

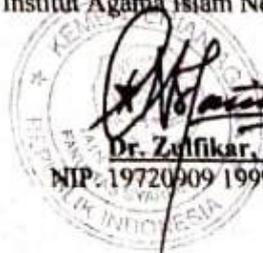

Zubir, MA
NIDN. 2024097302

Penguji II


Yogi Febriandi, M.Sos
NIP. 19930211 201903 1 004

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Langsa


Dr. Zulfikar, MA
NIP. 19720909 199905 1 001



SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syariah Institut Agama Islam
Negeri Langsa Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Strata Satu (S-1) Dalam
Ilmu Syariah**

Diajukan Oleh:

**CUT NURSIAH
NIM. 2012016045**

**Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Langsa
Program Studi : HES/(Muamalah)
Fakultas : Syariah**

Disetujui Oleh:

PEMBIMBING I



Faisal, S.H.I, MA

NIP. 19701225 200701 1 018

PEMBIMBING II



Akmal, S.H.I, M.E.I

NIDN. 2023068201

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

a yang bertanda tangan di bawah ini:

ma : Cut Nursiah

M : 2012016045

rodi : HES (Hukum Ekonomi Syariah)

udul Skripsi : **Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pada Masyarakat
Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang
Perspektif Hukum Islam**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tugas Akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari dapat terbukti bahwa Tugas Akhir ini adalah hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Langsa, 18 Desember 2020

Yang Membuat Pernyataan


Cut Nursiah

NIM. 2012016045

ABSTRAK

Jual beli tanah di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara Aceh Tamiang ini tidak disertai bukti otentik dari pihak penjual. Dalam praktiknya pembeli dan penjual hanya berakad jual beli dengan menggunakan lafadz dan sanksi tidak ada bukti tertulis apapun, hanya selembat kuitansi. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: 1) Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa akta didesa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang? dan 2) Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa akta didesa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang?. Tujuan penelitian ini yaitu: 1) untuk mengetahui praktik jual beli tanah tanpa akta didesa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang dan 2) untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa akta didesa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan mengambil data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang yaitu melalui adanya proses mendapatkan informasi kemudian pembeli tanah datang untuk melihat dan meninjau seberapa luas tanah yang akan dibeli. Selanjutnya, terjadilah perundingan harga, jika sudah cocok terjadinya pembayaran disertai dengan adanya kuitansi pembayaran tanpa adanya pengalihan nama di surat atau akta resmi dari pihak terkait. Selanjutnya, pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara yaitu dapat digolongkan sah karena telah memenuhi rukun jual beli namun tidak memenuhi salah satu syarat jual beli. Sebagaimana yang sebutkan oleh Ketua MPU Aceh Tamiang bahwa jual beli tanah tanpa akta tergolong jual beli *gharar*. Karena tidak memiliki kepastian kepemilikan sehingga akan mengakibatkan adanya resiko nantinya.

Kata Kunci: Jual beli tanah dan hukum Islam.

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang layak dilantunkan kecuali memuji dan memuja zat yang menggenggam alam semesta ini beserta isinya. Yakni Allah SWT, karena dengan petunjuknya saya bisa berinovasi tiada henti dalam menyelesaikan skripsi ini dihujani dengan petir-petir hidayah yang mampu menghancurkan sifat malas yang membelenggu. Shalawat dan salam semoga sampai pada sang revolusioner sejati, Nabi Muhammad SAW.

Dalam penulisan skripsi ini, tentunya banyak pihak yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada hingganya kepada:

1. Bapak Dr. H. Basri Ibrahim, MA selaku Rektor IAIN Langsa.
2. Dekan Fakultas Syari'ah yaitu Bapak Dr. Zulfikar, MA
3. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Ibu Anizar, MA
4. Bapak Faisal, S.H.I, MA, selaku pembimbing I dan Bapak Akmal, S.H.I, M.E.I selaku pembimbing II.
5. Para dosen dan seluruh karyawan serta staf Pegawai IAIN Langsa atas bantuan yang diberikan selama penulis mengikuti studi.
6. Secara khusus penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tiada taranya kepada Ayahanda dan Ibunda yang sangat penulis sayangi dan penulis cintai yang telah mendidik, merawat dan membesarkan penulis dengan sangat baik. Terima kasih atas do'a dan motivasi yang tiada hentinya mengiringi setiap langkah kaki penulis dimanapun penulis berada, beserta sanak saudara dan bagi teman-teman dan semua pihak lainnya.

Atas segala bantuan, kebaikan dan sumbangsih semua pihak, penulis mendo'akan semoga Allah SWT menjadikan amal ibadah dan pahala yang berlipat ganda. Akhirnya penulis menyerahkan kepada Allah SWT, dengan harapan semoga skripsi ini akan bermanfaat hendaknya kepada penulis khususnya dan kepada para pembaca umumnya.

Amim yarabbal 'alamin

Langsa, Februari 2021

Penulis

Cut Nursiah

DAFTAR ISI

Halaman

Persetujuan	
Pengesahan.....	
Abstrak.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi	iv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	7
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Manfaat Penelitian	8
F. Penjelasan Istilah	9
G. Penelitian Terdahulu	10
H. Sistematika Pembahasan	16

BAB II LANDASAN TEORI

A. Jual Beli.....	18
1. Pengertian Jual Beli	18
2. Dasar Hukum Jual Beli	20
3. Rukun dan Syarat Jual Beli	23
4. Macam-macam Jual Beli	28
B. Akad dan Kedudukannya dalam Jual Beli	32
C. Akta Jual Beli dan Kedudukannya dalam Jual Beli	37
D. Jual Beli Tanah Tanpa Akta Menurut Ekonomi Syariah dan Hukum Perdata	38

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	42
B. Pendekatan	42
C. Lokasi Penelitian	43
D. Sumber Data Penelitian	43
E. Teknik Pengumpulan Data	44
F. Teknik Analisis Data	46
G. Metode Penulisan	47

BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	48
B. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Akta di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang	57
C. Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta	

di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang	
Aceh Tamiang	61
D. Analisa Penulis	65

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	67
B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan manusia tidak lepas dari proses jual beli untuk memenuhi kebutuhan setiap orang. Transaksi itu sendiri memiliki makna linguistik, yaitu menukar sesuatu dengan sesuatu. Pada saat yang sama, aset tersebut ditukar dengan aset sesuai dengan tenggat waktu, yaitu dalam kondisi tertentu. Istilah pertama untuk jual beli disebut bai', dan menurut etimologi disebut menjual atau menggantikan.¹ Penjualan adalah proses pemindahan hak yang sudah ada sejak zaman kuno.

Indonesia adalah negara yang terkenal dengan negara agrarisnya, dan sebagian besar atau sebagian besar penduduk negaranya menjalani kehidupan sehari-hari. Selain itu, lahan juga digunakan sebagai zona pengembangan gedung perkantoran, pertokoan, industri dan pemukiman penduduk. Sebagai masyarakat agraris yang berkembang, kepemilikan tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia. Bagaimanapun, tanah merupakan dasar kelangsungan hidup manusia.²

Tanah merupakan bagian dari kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah adalah sejenis penyangga yang membantu semua makhluk hidup di bumi bertahan hidup. Tanah sangat membantu kehidupan tumbuhan dan

¹ Moh rifa'I, *Fiqh Islam Lengkap*, (Semarang: PT.Karya Toha Putra, 2014) h. 366.

² Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013) h.21.

memberikan nutrisi serta air bagi bumi. Selain itu, tanah merupakan tempat tinggal berbagai mikroorganisme yang hidup di bumi, sekaligus tempat berpijaknya mikroorganisme di darat. Dalam kehidupan manusia, tanah merupakan salah satu bagian terpenting yang terkadang menimbulkan masalah pada batas wilayah dan wilayah yang dikuasai manusia. Dalam konsep agama Islam, sebagian orang mengatakan bahwa tanah adalah wujud utama manusia. Dalam proses pengembangan lahan, tanah telah menghiasi banyak fungsi dan kegunaan seperti masyarakat, ekonomi, agama, dan politik.³

Untuk menjawab pentingnya persoalan pertanahan dalam kehidupan, maka perlu disusun peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Oleh karena itu, pemerintah mengeluarkan peraturan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pokok Pertanian, yang diatur dalam Pasal 4 ayat 1:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan macam macam atas permukaan bumi, yang disebut tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang orang serta badan-badan hukum.”

Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian pemerintah atas hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran tanah. Peraturan pemerintah ini dikeluarkan untuk mencegah terjadinya proses hukum yang sering terjadi di masyarakat. Intinya, bentuk tindakan ini menyimpang dari atau menyalahi hukum yang berlaku, jika hukum dibiarkan

³ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014) h.1.

mengganggu pelaksanaan tertib rencana departemen pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib tata kelola tanah, tertib pemilikan / penguasaan tanah, serta tertib menggunakan dan Menjaga kesuburan tanah.

Pengalihan hak atas tanah melalui penjualan, penukaran, penukaran, pemberian, pemasukan data perusahaan dan tindakan hukum lainnya untuk pengalihan hak. Hanya jika lelang membuktikan bahwa pengalihan hak telah dibuktikan dengan kontrak dapat didaftarkan oleh tanah yang berwenang produsen kontrak (PPAT) sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.⁴ Dalam penjualan jenis ini hukum perdata memiliki dua aspek yaitu hukum material dan hukum kontrak. Dikatakan bahwa dari segi hukum material, jual beli menimbulkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, berupa penyerahan bahan kepada satu pihak dan pembayaran harga jual kepada pihak lain. Sedangkan dari sisi partisipasi, penjualan merupakan bentuk kesepakatan yang melahirkan kewajiban berupa penyerahan barang yang dijual oleh penjual dan pembayaran uang dari pembeli kepada penjual.⁵

Dalam jenis penjualan ini, memiliki dua aspek yaitu hukum material dan hukum kontrak. Dikatakan bahwa sejauh menyangkut undang-undang hak milik, pembeli dan penjual menetapkan hak bagi kedua belah pihak atas faktur berupa penyerahan bahan kepada satu pihak dan pembayaran harga jual kepada pihak lain. Sedangkan dalam perspektif partisipasi, penjualan merupakan bentuk

⁴ R. Tresna, *Komentar HIR*, (Jakarta: Pradanya Paramita, 1993) h.142.

⁵ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015) h. 14.

keepakatan yang melahirkan kewajiban berupa barang yang diserahkan oleh penjual dan pembayaran dari pembeli kepada penjual.

Dalam hal jual beli, Islam juga telah menetapkan aturan aturan hukumnya seperti yang telah diajarkan oleh Nabi SAW, baik mengenai rukun, syarat, maupun jual beli yang diperbolehkan ataupun juga yang tidak diperbolehkan. Dengan perkembangan jual beli yang semakin berkembang ini tentunya pembeli harus lebih berhati hati dalam melakukan jual beli.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam surah Al- Baqarah: 282

بِالْعَدْلِ كَاتِبِينَكُمْ وَلِيَكْتُبَ فَا كْتُبُوهُ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ يَدَيِّنَا تَدَايِنْتُمْ إِذَا ءَامَنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”*⁶

Ayat di atas ditunjukkan kepada orang orang yang melakukan suatu aqad dalam muamalah yang menyangkut pembayaran tidak tunai, termasuk di dalam hal ini ialah sewa menyewa, hutang piutang atau pembelian dengan pembayaran tidak tunai yang hakikatnya adalah hutang juga, pencatatan hal tersebut dimaksudkan agar tidak terjadi persengketaan dikemudian hari karena salah satunya lupa atau lalai baik tentang bilangannya atau yang lainnya.⁷

Praktik jual beli tanah tanpa akta ini sudah berlangsung sekitar tahun 2005 dan pada sekitaran tahun sekarang ini jual beli tanpa akta itu menjadi

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bandung: Syamil Al-Quran,1989) h. 62.

⁷ Lilik Fauziah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa PPAT*, Jurusan Muamalah Jinayah, Fakultas Syariah, Universitas Sunan Ampel, Tahun 1990.

permasalahan dikarenakan si pemilik tanah yang sekarang tidak memiliki akta ataupun alat bukti tertulis apapun hanya dipersaksikan oleh beberapa orang saja. Kejadian jual beli tanah tanpa akta ini banyak terjadi di Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara. Dalam praktiknya sendiri jual beli ini hanya berlandaskan rasa saling percaya antara kedua belah pihak yaitu penjual dengan pembeli. Jual beli tanah di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara Aceh Tamiang ini tidak disertai bukti otentik dari pihak penjual. Atas dasar praktiknya juga pembeli dan penjual hanya berakad jual beli dengan menggunakan lafadz dan sanksi tidak ada bukti tertulis apapun, hanya selembar kuitansi. Di masa sekarang tanah tersebut menjadi permasalahan yang mana berlebih pengukuran terhadap tanah dari semula pembelian tanah tersebut. Dikarenakan pada masa pembelian tanah tersebut menggunakan ukuran per petak dan berbeda dengan sekarang menggunakan ukuran per meter. Si penjual tanah tersebut meminta bayaran terhadap ukuran tanah yang lebih, pembeli tanah tersebut merasa rugi karena harus membayar tanah tersebut yang telah ditanami.

Menurut pendapat warga desa lubuk bathil "Mat Basri" beliau mengatakan dengan adanya jual beli tanah tanpa akta ini yang terjadi pada beberapa tempo tahun yang lalu dapat merugikan masyarakat pada masa sekarang ini. Dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat terhadap hukum yang berlaku. Jual beli ini hanya mempercayai rasa saling percaya dan hanya disaksikan beberapa orang

saja. Akhirnya banyak tanah yang menjadi sengketa karena tidak memiliki akta oleh si pemilik tanah yang sekarang.⁸

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa adanya transaksi jual beli tanah tanpa akta yang terjadi beberapa tahun yang lalu dapat merugikan masyarakat pada masa sekarang. Pada dasarnya setiap transaksi jual beli harusnya memiliki bukti kekuatan hukum agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

Pada masa pembelian tanah tersebut wilayah desa setempat belum memiliki jumlah penduduk yang padat seperti sekarang dan keadaan tanah masih banyak yang kosong, hal itu lah yang menjadikan jual beli berbentuk tanah tersebut dilakukan hanya berlandaskan rasa saling percaya tanpa harus membuat alat bukti sebagai bukti kepemilikan. Berlanjutnya tahun yang mana pada masa sekarang alat bukti (akta) itu sangat dibutuhkan untuk kepemilikan sebuah benda seperti halnya tanah tersebut agar tidak terjadi perselisihan atau persengketaan dikemudian hari

Di dalam surah Al-Maidah ayat 1 dijelaskan sebagai berikut:

بِالْعُقُودِ أَوْ قَوْلِ الْمُؤْمِنِينَ إِتَائِهَا...

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu⁹

Dengan adanya hukum yang berlaku dan kepemilikan suatu harta benda khususnya pada tanah sudah memiliki ketentuan khusus yaitu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan

⁸ Wawancara dengan Mat Basri, Warga Desa Lubuk Bathil, Tanggal 17 Juli 2020, pukul 10.25.

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bandung: Syamil Al-Quran, 1989) h. 106.

peraturan perundang undangan yang berlaku. Sebagaimana pemahaman tersebut kurang dimengerti khususnya pada sebagian kecil masyarakat di desa lubuk batil ini. Dikarenakan adanya unsur saling percaya saja dan pembelian tanah itu sudah lama terjadi beberapa tahun yang lalu. Hal seperti ini menjadi hal yang bermasalah sehingga dapat terjadi sengketa diantara kedua belah pihak yaitu penjual tanah dan pembeli tanah. Berdasarkan hal tersebut si pemilik tanah yang sekarang tidak memiliki alat bukti apapun ataupun hal nya seperti akta tanah.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan maka penulis tertarik meneliti lebih lanjut dan mendalam di dalam judul “**Praktik JualBeli Tanah Tanpa Akta Pada Masyarakat Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang Perspektif Hukum Islam**”.

B. Batasan Masalah

Agar masalah yang ada tidak terlalu jauh penulis membahas pandangan hukum Islam terkait jual beli tanah tanpa akta pada masyarakat Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara lebih berfokus pada akad jual beli tanah tanpa tersebut yang dilakukan atas rasa percaya hanya dengan menggunakan kuitansi pembayaran dan dilakukan juga dengan sesama keluarga.

C. Rumusan Masalah

Setelah mendeskripsikan masalah dalam konteks masalah dengan mendeskripsikan aspek-aspek yang membuat penelitian menjadi penting dan

mendeskripsikan batasan masalah, penulis merumuskan masalah penelitian sebagai:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah tanpa akta didesa Lubuk Batil Kec.Bendahara Kab. Aceh Tamiang?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa akta didesa Lubuk Batil Kec.Bendahara Kab. Aceh Tamiang?

D. Tujuan Penelitian

Setelah mendeskripsikan masalah dalam konteks masalah dengan mendeskripsikan aspek-aspek yang membuat penelitian menjadi penting ada pun tujuan penelitian sebagai:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah tanpa akta didesa Lubuk Batil Kec.Bendahara Kab. Aceh Tamiang
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa akta didesa Lubuk Batil Kec.Bendahara Kab. Aceh Tamiang

E. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian adalah pengaruh diri sendiri untuk mencapai tujuan, jika tujuan penelitian dapat tercapai dan pengungkapan pertanyaan dapat dijawab dengan benar, maka manfaat penelitian adalah menjelaskan manfaat penelitian itu sendiri. Manfaatnya, apa yang didapat dari penelitian ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah dapat digunakan untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya metode muamara tentang hukum jual beli, dan dapat digunakan untuk kajian lain yang isinya hampir sama dan dapat dikaitkan dengan studi sebelumnya. pembelajaran. Ini juga berguna untuk memperoleh lebih banyak pengetahuan sendiri.

2. Manfaat praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah bermanfaat bagi masyarakat umum khususnya para pembaca, terutama yang memahami hukum jual beli tanah tanpa kejadian apapun. Dan untuk memberikan pengetahuan kepada para pembaca tentang apa yang sedang terjadi, karena praktek jual beli tanah tanpa kejadian telah dipraktekkan beberapa tahun terakhir ini, dan hal itu menjadi pengaruh yang sangat penting saat ini. Yang tak kalah pentingnya, penelitian ini berguna untuk memperoleh persyaratan gelar sarjana (S1).¹⁰

F. Penjelasan Istilah

1. Jual beli

Menurut "Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer", penjualan adalah kesepakatan yang saling mengikat antara penjual, yaitu pihak yang

¹⁰ Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan*, (Malang: Bumi Aksara, 2005), h.93.

mengirimkan barang dan pembeli adalah pihak yang membayar harga jual.¹¹

2 Tanah

Tanah merupakan bagian dari kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik.¹²

3 Akta

Akta adalah surat yang ditandatangani sebagai bukti yang ditandatangani oleh suatu peristiwa yang mendasari hak dan kesepakatan. Sejak awal peristiwa itu untuk membuktikan bahwa penandatanganan surat yang disebut akta itu tunduk pada Pasal 1869 Undang-undang. Kode sipil.¹³

G. Penelitian Terdahulu

Seperti yang disebutkan di latar belakang pertanyaan, untuk mendukung kajian yang lebih komprehensif, penulis mencoba melakukan penelitian pendahuluan terhadap dokumen atau karya dengan subjek yang akan diteliti.

1. Skripsi yang ditulis oleh Lilik Fauziah dengan judul Tinjauan Hukum Islam terhadap jual beli tanah hak milik tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kesimpulan skripsinya, dijelaskan bahwa penjualan tanah ditandatangani sebelum PPAT dan pengalihan hak hanya terjadi ketika pendaftaran tanah membalik namanya. Sertifikat yang

¹¹Peter Salim dan Yunni Salim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer*, (Yogyakarta:Modern English Press,1991), h.626.

¹²R. Tresna, *Komentor HIR*,(Jakarta: Pradanya Paramita, 1993), h.142.

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty 1988), h.151.

diterbitkan oleh PPAT adalah sertifikat hak untuk membeli dan menjual tanah, yang jika sudah dialihkan akan digunakan sebagai tanda pengalihan kepemilikan. Menurut hukum Islam, selama persyaratannya dipenuhi dan sesuai dengan penjualan, tidak perlu membeli dan menjual tanah hak milik sebelum PPAT disahkan. Dan menurut hukum Islam, penjualan tanah sebelum PPAT dapat menjamin kepemilikan tanah.¹⁴ Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang penulis teliti adalah mereka sama-sama mempelajari teori jual beli tanah tanpa akta, dan perbedaannya adalah penelitian Lilik menemukan bahwa penjualan tanah terjadi pada saat tanah ditandatangani. Riset penulis baru dilakukan beberapa tahun yang lalu dan dilakukan oleh rekan senegara tanpa ada bukti PPAT.

2. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Riska Amalia dengan judul Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di kecamatan Tellulimpoe Kab. Sinjai. Hasil dari penelitian ini adalah jual beli ini masih menggunakan hukum adat yaitu jual beli akta di bawah tangan. Jual beli ini sudah menjadi kebiasaan masyarakat setempat dikarenakan cepat, mudah dan tidak memerlukan biaya yang banyak dalam proses jual beli tersebut. Dimana jual beli ini dilakukan atas dasar suka dengan suka. Rasa suka sama suka dalam hukum islam adalah menunjukkan kerelaan dari pihak pihak yang akan melakukan jual beli tanah tersebut merupakan kriteria utama dari sahnya suatu transaksi.¹⁵ Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang diteliti penulis saat yaitu

¹⁴ Lilik Fauziah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa PPAT*, Jurusan Muamalah Jinayah, Fakultas Syariah, Universitas Sunan Ampel, Tahun 1990.

¹⁵ Nurul Riska Amalia, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kab. Sinjai*.

sama-sama mengkaji mengenai teori jual beli tanah tanpa akta dan yang menjadi perbedaannya yaitu penelitian Nurul mendapatkan hasil bahwasanya praktik jual beli tersebut sudah menjadi kebiasaan dari masyarakat di mana lokasi penelitian terjadi sedangkan penelitian penulis hanya terjadi pada beberapa tahun lalu dan dilakukan oleh sesama saudara.

3. Jurnal yang ditulis oleh Akhmad Khisni dengan judul *Sinegritas Hukum Islam dengan peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)*. Dalam kesimpulan di dalam jurnah ini masyarakat sangat membutuhkan Notaris/ PPAT dalam segala aspek kehidupan yang berhubungan dengan perjanjian kerjasama maupun urusan pertanahan. Notaris juga kalangan penting dalam hal mempersiapkan diri untuk menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA).¹⁶ Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang diteliti penulis saat yaitu sama-sama mengkaji mengenai teori jual beli tanah tanpa akta dan yang menjadi perbedaannya yaitu penelitian Akhmad mengkaji hukum Islam dari peranan notaris dalam menghadapi masyarakat Asean sedangkan penelitian yang sedang diteliti penulis yaitu mengkaji hukum Islam perihal praktik yang terjadi di salah satu desa.
4. Tesis yang disusun oleh Sumaryono dengan judul *Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Analisis Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS)*. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu

¹⁶ Akhmad Khisni, *Sinegritas Hukum Islam dengan peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)*, Program Magister kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang Volume 4 no. 4 Desember 2017.

melalui kajian peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi terkait dengan permasalahan yang dibahas. Data yang digunakan merupakan data pembantu, yaitu: informasi pendukung atau data pendukung kelengkapan data pokok yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi perpustakaan pribadi penulis, yang dilakukan melalui penelitian kepustakaan atau literatur. Analisis data mengadopsi analisis standar, yaitu meringkas data yang terkumpul dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis, kemudian menganalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian menarik kesimpulan deduktif dari hal-hal umum ke hal-hal tertentu. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui status penjualan tanah tanpa mendapatkan sertifikat petugas kontrak produksi tanah (PPAT), khususnya nomor kasus: 220 / Pdt.G / 2006 / PN.Bks, dan mengetahui di mana penjualan tanah dilakukan tanpa Akta PPAT dapat memiliki akibat hukum yang pasti dan tindakan yang dapat diambil untuk melakukan penjualan tanpa surat penjualan PPAT. Ini dapat didaftarkan dengan pengaruh hukum yang pasti, terutama bila tempat tinggal penjual tidak lagi diketahui. Hasil penelitian menunjukkan bahwa selama kebutuhan material terpenuhi maka tanah dapat diperjualbelikan tanpa sertifikat jual beli PPAT. Untuk memastikan bahwa tanah dijual tanpa memperoleh sertifikat PPAT, upaya dapat dilakukan untuk mengajukan gugatan dengan ketua pengadilan negeri yang berwenang. Pengadilan memutuskan bahwa pembelian hak atas tanah adalah sah, dan menurut putusan memberikan hak kepada pembeli untuk bertindak sebagai

penggugat, bertindak atas nama penjual dan sekaligus bertindak atas nama pembeli, sehingga pihak hak atas tanah dapat dibuktikan melalui akta penjualan PPAT yang terdaftar di Biro Penjualan tanah setempat. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang penulis teliti adalah keduanya sama-sama mempelajari teori penjualan tanah tanpa perilaku. Bedanya, penelitian Sumaryono menganalisis situasi yang terjadi di daerah tersebut, sedangkan kajian penulis Isi penelitiannya adalah mempelajari Hukum Islam, menyangkut adat istiadat sebuah desa.

5. M. Azhari HSB dengan judul Status Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kecamatan Bagan Sinembah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui status jual beli tanpa sertifikat PPAT, mengetahui dampak PPAT terhadap masyarakat dan hambatan bagi masyarakat, memasukkan PPAT dalam penjualan tanah, dan mengetahui jenis tanah apa yang dihadapi pembeli tanpa sertifikat PPAT. Sertifikat PPAT Transaksi jual beli. Penelitian ini mengumpulkan 22 orang yang diwawancarai dari kawasan Bagan New Bus melalui metode observasi, wawancara dan kuesioner, menggunakan metode pengambilan sampel yang ditargetkan dan metode penelitian kepustakaan. Dari sifat dan jenis penelitiannya, ini adalah studi sosiologi dan hukum. Kemudian melakukan teknik analisis data secara kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa selama kebutuhan material terpenuhi maka tanah dapat diperjualbelikan tanpa sertifikat jual beli PPAT.

Untuk menghindari sengketa tanah, pengaruh PPAT dalam penjualan tanah sangat diperlukan. Hambatan masyarakat menghadapi PPAT adalah tiga faktor yaitu faktor ekonomi, kurangnya pemahaman terhadap PPAT, dan prosedur yang berbelit-belit. Untuk memastikan bahwa tanah dijual tanpa surat penjualan PPAT, perlu diupayakan untuk mengajukan gugatan kepada ketua yang berwenang oleh pengadilan negeri setempat, dan melampirkan isi gugatan tersebut sehingga ketua ketua hakim akan mendasarkan pada bukti yang jelas dan berdasar. pada "bukti". Memutuskan bahwa penjualan hak atas tanah adalah legal. Hal ini memberikan kewenangan kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual sebagai penggugat, dan sekaligus bertindak atas nama pembeli, sehingga pembelian dan penjualan hak atas tanah dapat dibuktikan melalui akta jual beli PPAT yang harus segera dilakukan. terdaftar di biro pertanahan setempat.¹⁷ Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang sedang diteliti penulis saat yaitu sama-sama mengkaji mengenai teori jual beli tanah tanpa akta dan yang menjadi perbedaannya yaitu penelitian Azhari menganalisis Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan penelitian yang sedang diteliti penulis yaitu mengkaji hukum Islam perihal praktik yang terjadi di salah satu desa.

Berdasarkan kelima penelitian terdahulu yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini maka terlihat adanya persamaan-persamaan dan perbedaan di antara beberapa penelitian tersebut. Oleh karena itu, hal yang menjadi penting dari

¹⁷M. Azhari HSB dengan judul status jual beli tanah tanpa akta jual beli pejabat pembuat akta tanah (ppat) di kecamatan bagan sinembah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan pejabat pembuat akta tanah.

penelitian penulis saat ini yaitu hukum Islam yang dikaji mengenai transaksi jual beli tanah tanpa akta yang terjadi di salah satu desa di Kecamatan Bendahara yaitu di antara sesama saudara dan akan terjadi konflik di masa yang akan datang.

H. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembaca dalam menuliskan saran ini, penulis menggunakan pembahasan yang sistematis, yang terbagi dalam lima bab berikut, diantaranya:

BAB I Pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penjelasan istilah, penelitian terdahulu, kerangka teori dan sistematika pembahasan.

BAB II merupakan landasan teori yaitu berisi tentang teori teori yang akan dipakai dalam penelitian ini.

BAB III metodologi penelitian menjelaskan tentang jenis dan pendekatan yang digunakan, lokasi dan waktu penelitian, informasi penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisa data.

BAB IV berisi hasil penelitian dan analisis penulis yang terdiri dari praktik jual beli tanah tanpa akta.

BAB V merupakan bagian penutup yang meliputi kesimpulan dari hasil keseluruhan pembahasan, saran yang berkenaan dengan pembahasan dan penutup

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pembelian dan penjualan harian mengacu pada pertukaran atau pertukaran.¹⁸ Dalam "Al-Quran" banyak terdapat kata "bai" dan turunannya memiliki arti yang sama dengan bahasanya. Dalam istilah jual beli, ini diartikan sebagai "pertukaran properti secara sukarela" atau pengalihan kepemilikan melalui penggantian dalam bentuk izin..¹⁹ Perdagangan mengacu pada pertukaran barang dengan barang lain dengan cara tertentu atau disebut kontrak.

Istilah pertukaran kepemilikan atau pertukaran kepemilikan memiliki arti yang sama, yaitu pengalihan hak dan kepemilikan dilakukan atas dasar keinginan dan keinginan bersama. Kata "setuju" atau menurut bentuk yang diberikan berarti bahwa transaksi bersama dilakukan dengan cara yang telah ditentukan sebelumnya, yaitu persetujuan. Perdagangan adalah bisnis yang bagus untuk mencari nafkah.²⁰ Menurut istilah "Ahli Fiqih", pemberian harta adalah karena penerimaan harta dengan sumpah ketaatan, dan penerima menjawab dengan cara yang diijinkan (*ijab qabul*).²¹

¹⁸ Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Realita Press, 2011), h.65.

¹⁹ Amir Syarifuddin, *Garis garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003), h.193.

²⁰ Sa'ad Yusuf Abu Aziz, *Muamalah 2, Seri Fikih Praktis 1*, (Yogyakarta: Fatiha: 2013), h.20.

²¹ *Ibid*, h. 22.

Menurut Hanafiah pengertian jual beli (*al-bay*) secara definitive ialah tukar- menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Adapun menurut Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, bahwa jual beli (*al- ba'i*), yaitu tukar- menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kemilikan. Dan menurut Pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ba'i adalah jual beli antara benda dengan benda atau juga pertukaran antara benda dengan uang.²²

Secara umum, jual beli mengacu pada pertukaran atau transaksi nilai antara komoditas dan komoditas lain. Oleh karena itu, menjual adalah mengalihkan hak milik atau barang kepada orang lain dengan harga yang dibebankan kepada penjual, sedangkan membeli adalah mengumpulkan barang dengan cara menyerahkan harga kepada pembeli. Pertukaran ini diakhiri dengan persetujuan lisan, persetujuan tertulis atau persetujuan isyarat dan qabul. Komunikasi semacam ini biasanya membutuhkan konsensus antara kedua belah pihak dalam bertransaksi dan keterampilan kedua pihak untuk mencapai mufakat.

Secara umum, jual beli adalah kesepakatan pertukaran-pertukaran bukanlah sesuatu yang menarik atau kesenangan. Dalam arti khusus, pertukaran bukanlah keuntungan atau kelezatan yang menarik. Pertukarannya bukan emas atau perak. Perbedaan ini dapat segera ditunjukkan (tidak tertunda), dan apakah proyek itu di depan hutang bukanlah hutang. Entah itu pembeli, tapi atribut produknya sudah diketahui atau diketahui sebelumnya.²³

²² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h.101.

²³ Shendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), h.70.

Oleh karena itu, pertukaran properti antara pembeli dan penjual atas dasar kesepakatan bersama, dan pengalihan properti dengan kompensasi yang wajar. Dapat dibuktikan di sini bahwa kompensasi yang wajar mengacu pada pertukaran properti atau properti dengan alat pembayaran yang sah dan konfirmasi keberadaannya, seperti rupee dan mata uang lainnya..²⁴

2. Dasar Hukum Jual beli

Jual beli ini telah disyariatkan berdasarkan Al-Quran, sunnah dan ijma'.

a. Di dalam Al-Quran

Penjualan adalah suatu perbuatan atau transaksi menurut hukum Islam, dalam arti tertentu ada hukum yang jelas dalam Islam, yang dapat ditemukan di dalam Alquran, termasuk bagian 275 dari Alquran.

لَوَإِيَّاتِهِمْ ذَلِكِ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرَّبَّوَايَا كُلُّونَ الَّذِينَ
 دَسَلَفَ مَا فَلَهُ دَفَانْتَهَى رَبِّهِ مِّنْ مَّوَعِظَةٍ جَاءَهُ دَفَمَنْ الرَّبُّوَاوَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرَّبُّوَا مِثْلَ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَا
 خَلِدُونَ فِيهَا هُمُ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَادُوا مِنِّي اللَّهُ إِلَى وَأَمْرُهُ

Arinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdirimelainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

²⁴ Suhrawadi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam, Cet. 1* (Jakarta: Sinar Grafida, 2000), h. 129.

Dari ayat tersebut bahwa sudah dijelaskan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Jual beli, Allah telah menganjurkan bahwa transaksi jual beli ini agar menjadi kriteria transaksi yang sah adalah adanya unsur suka sama suka atau saling ridha antara kedua belah pihak. Seperti yang dijelaskan dalam firman Allah SWT pada surah An-Nisa ayat 29 sebagai berikut:

وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تِجَارَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا أَمْوَالِ الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
 ﴿٢٩﴾ رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. danjanganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*.²⁵

b. Al-Hadits

سليمان بن حرب حدثنا شعبة عن قتادة عن صالح أبي الخليل عن عبد الله بن الحرث رفعة إلى حكيم بن حزام رضي الله عنهم قال قال رسول الله ﷺ البيعان بالخيار ما لم يتفرقا أو قال حتى يتفرقا أو قال حتى يتفرقا فان صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما وإن كتما وكذبا محقت بركة بيعهما (رواه البخاري)

Artinya : *“Sulaiman bin Harbi menceritakan keadaan kita Syu’bah dari Qatadah dari SholihAbi Kholil dari Abdillah bin Harts Rafa’ah kepada Hakim bin Hizam r.a berkata, Rasullah Saw. Bersabda: “Dua orang yang berjual beli menggunakan hak memilih selama belum berpisah. Jika keduanya jujur dan memberi keterangan (benar), niscaya keduanya diberi berkah dalam jual belinya itu. Dan jika keduanya menyembunyikan (keadaan sebenarnya) dan berdusta niscaya berkah keduanya itu dibinasakan”*. (H,R Bukhari)

²⁵ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bandung: Syamil Al-Quran,1989), h. 187.

Pada hadits tersebut menjelaskan bahwa dalam jual beli haruslah berperilaku jujur dan tidak boleh ada suatu hal yang disembunyikan. Adapun dalil sunnah di antaranya ialah hadis yang diriwayatkan oleh Rasulullah SAW, Beliau bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu atas dasar saling ridha”. Ketika ada satu pertanyaan mengenai usaha, usaha apa yang paling utama, beliau menjawab: “Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur”. Jual beli yang mabrur merupakan jual beli yang tidak ada dusta dan khianat didalamnya, sedangkan dusta ialah penyamaran suatu barang yang akan dijual dan penyamaran itu ialah penyembunyian aib barang dari penglihatan si pembeli. Adapun makna dari khianat itu lebih umum dari hal itu, sebab selain menyamarkan suatu bentuk barang yang dijual, sifat, atau hal-hal luar seperti dia memberikan keterangan sifat benda tersebut dengan sifat yang tidak benar atau memberikan harta yang dusta.²⁶

c. Ijma’

Para sebagian ulama telah setuju untuk mengizinkan jual beli dengan alasan bahwa orang tidak akan dapat memenuhi kebutuhan tanpa bantuan orang lain. Namun, barang lain yang sesuai harus digunakan untuk menggantikan alat bantu yang dibutuhkan atau barang milik orang lain.²⁷

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Dalam ayat 29 Alquran, orang menjelaskan bahwa manusia dilarang memiliki barang haram, seperti meningkatkan kekayaan melalui syara dengan

²⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012), h. 103.

²⁷ Fitriyanti, *Tinjauan hukum islam terhadap jual beli dengan model periklanan*, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas syariah dan hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Tahun 2019.

cara yang tidak bermoral atau tidak benar, tetapi hal ini harus dilakukan dengan memberi dan menerima hadiah penuh. rela. Oleh karena itu, aturan dan ketentuan berikut perlu dipenuhi sebelum transaksi perdagangan:

a. Rukun jual beli

Jika disepakati dengan ijab qabul maka selesai, maka jual beli rukun dianggap sah, kecuali barang kecil, tidak perlu menggunakan ijin dan ijan qabul, melainkan hanya muasa (saling diberikan). Ini mengacu pada kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

Trading mempunyai pilar dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga bisa dikatakan trading itu legal. Saat menentukan penjualan, ualama Hanafiyah memiliki perbedaan pendapat dengan ulama lainnya. Menurut Ulama Hanafiyah, satu-satunya pilar jual beli adalah consent (menunjukkan kedua belah pihak kepada penjual) dan ijab qabul (menunjukkan jual beli). Menurut mereka yang menjadi harmonis dalam jual beli, hanya ada kemauan pembeli dan penjual (kesenangan / tara'dhin), tetapi karena unsur batin sulit untuk dirasakan (rasakan), tidak terlihat, menandakan bahwa kedua belah pihak bersedia.²⁸

Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama ada empat, yaitu²⁹:

- 1) Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual) (*ba'i*) dan pembeli (*Mustari*)
- 2) Ada *shighat* (ijab dan qabul)

²⁸Nasron Haroen, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Permata, 2007), h.113.

²⁹ Abdul Fatah Idris dan Abu Ahma, *Fikih Islam Lengkap*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2004), h.154.

- 3) Ada barang yang dibeli (*ma'qud 'alaih*)
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang

b. Syarat jual beli

Adapun syarat jual beli menurut Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah*, yaitu sebagai berikut:

- 1) Baligh
- 2) Harta
- 3) Barang yang hendak dijual
- 4) Harga
- 5) Rela.

1) Syarat berlakunya transaksi jual beli

Jika pemilik akad memiliki hak jual beli, maka transaksinya sah, artinya barang yang diperdagangkan adalah milik satu orang, bukan orang lain. Apabila kontraktor adalah orang yang menjadi perwakilan seseorang dan disetujui dalam bentuk surat kuasa dari agennya maka disebut *fudhul*. Jual beli *فضل* (*fudhul*) yaitu jual beli milik orang tanpa seizin pemiliknya. Menurut ulama hanafiyah dan malikiyah, jual beli ditangguhkan sampai ada izin pemilik, sedangkan menurut ulama hanabilah dan syafi'iyah jual beli *fudhul* tidak sah.³⁰

2) Syarat sah yang berakad

Ulama Syafi'I dan Maliki menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat:

³⁰ Abdul Fatah Idris dan Abu Ahma, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h.94.

- a) Berakal, oleh sebab itu jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila, hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang sudah mumayiz, menurut ulama Hanafiyah, apabila akad yang dilakukan membawa keuntungan bagi dirinya, seperti menerima hibah, wasiat, sedekah, maka akad tersebut sah.
- b) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)
- c) Tidak mubazir
- d) Baligh, oleh karena itu anak kecil tidak sah jual belinya. Adapun anak- anak yang sudah mengerti tetapi belum sampai umur dewasa, menurut pendapat sebagian ulama, diperbolehkan berjual barang yang kecil- kecil. Karena jika tidak diperbolehkan, sudah tentu menjadi kesulitan dan kesukaran, sedangkan agama Islam sekali-kali tidak akan menetapkan peraturan yang mendatangkan kesulitan kepada kaumnya.³¹

3) Syarat –syarat ijab dan qabul

Para ulama Syafi’i dan Maliki sepakat unsur utama dari jual beli yaitu kerelaan dari kedua belah pihak Kerelaan dari kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka, *ijab* dan *qabul* perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi- transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak.³²

Adapun syarat sah ijab qabul adalah sebagai berikut:

³¹ Abdul Fatah Idris dan Abu Ahmadi, *Fikih Islam Lengkap*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2004), h. 279.

³² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014) h.69

- a) Tidak ada yang memisahkan, pembeli jangan diam saja setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya
- b) Tidak diselingi dengan kata- kata lain antar ijab dan qabul
- c) Beragama Islam, syarat ini khususnya untuk pembeli saja dalam benda benda tertentu, misalnya seorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam sebab besar kemungkinan pembeli akan merendahkan *abid* yang beragama islam, sedangkan Allah melarang orang-orang mukmin jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.³³ Allah SWT berfirman dalam surah An-Nisa ayat 141.

وَذُكِّرْ لِقَوْلِ الْكَافِرِينَ كَانَ وَإِنْ مَعَكُمْ نَكُنْ أَلَمْ قَالُوا اللَّهُ مِّنْ فَتَحْ لَكُمْ كَانَ فَإِنْ بِكُمْ يَتَرَبَّصُونَ الَّذِينَ
 نِينَ عَلَى لِّلْكَافِرِينَ اللَّهُ يُجْعَلُ وَلِن الْقِيَمَةِ يَوْمَ بَيْنَكُمْ تَحْكُمُ فَاللَّهُ الْمُرْمِينِ مِّنْ وَنَمْنَعُكُمْ عَلَيْكُمْ نَسْتَحِ

سَبِيلًا الْمَوْمِ

Artinya: “(yaitu) orang-orang yang menunggu-nunggu (peristiwa) yang akan terjadi pada dirimu (hai orang-orang mukmin). Maka jika terjadi bagimu kemenangan dari Allah mereka berkata: "Bukankah kami (turut berperang) beserta kamu?" dan jika orang-orang kafir mendapat keberuntungan (kemenangan) mereka berkata: "Bukankah kami turut memenangkanmu dan membela kamu dari orang-orang mukmin?" Maka Allah akan memberi Keputusan di antara kamu di hari kiamat dan Allah sekali-kali tidak akan memberi jalan kepada orang-orang kafir untuk memusnahkan orang-orang yang beriman.”³⁴

- 4) Syarat- syarat barang yang diperjual belikan

³³ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), h. 71.

³⁴ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bandung: Syamil Al-Quran, 1989), h.

- a) Suci. Adapun barang najis tidak sah di perjual belikan dan dijadikan uang, seperti kulit binatang dan bangkai yang harus di samak
- b) Ada manfaatnya
- c) Barang nyata dan dapat diserahkan
- d) Barang tersebut atas kepunyaan si pemilik (penjual)
- e) Barang tersebut diketahui oleh si penjual dan si pembeli³⁵

5) Syarat–syarat nilai tukar

Faktor penting dalam jual beli adalah nilai tukar barang yang dijual. Mengenai nilai tukar ini, ulama terbagi antara Asaman dan Al Sir'. Menurut Athaman Ulama (Athaman Ulama), harga pasar saat ini di masyarakat juga merupakan barang modal yang harus diterima pedagang sebelum dijual kepada konsumen (pengguna). Oleh karena itu terdapat dua harga barang yaitu harga antara pedagang dan konsumen.³⁶

4. Macam–Macam Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan batal

³⁵ Abdul Fatah Idris dan Abu Ahmadi, *Fikih Islam Lengkap*, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2004), h.279.

³⁶ Mustad Ahmad, *Etika Bisnis Islam*, (Jakarta: Pustaka al- kautsar,2003), h.30.

menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli.³⁷ Jual beli ditinjau dari segi sah atau tidaknya, menjadi tiga bentuk, yaitu:³⁸

a. Jual beli dengan lisan

Itu adalah kontrak yang dibuat kebanyakan orang. Untuk pendiam, itu diganti dengan syarat, karena gerakan adalah ekspresi kemauan alami.

b. Jual beli dengan perantara

Penjualan dan pembelian dengan perantara disampaikan melalui kurir, perantara, tertulis atau korespondensi, dan perjanjian dengan kata-kata seperti surat dan giro dan qabul.

c. Jual beli dengan perbuatan

Jual beli dengan perbuatan adalah saling memberikan atau dikenal dengan istilah *مواطة* (*mu'athah*) yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab dan Kabul seperti seseorang mengambil barang yang sudah dituliskan label harganya dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya ke penjual (kasir).

Mazhab Hanafi membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi dua bentuk.³⁹

³⁷ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h.71.

³⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h.76.

³⁹ M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Dalam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), h.129.

- a. Jual beli sah adalah jual beli yang memenuhi rukun atau syarat yang ditetapkan, komoditi tersebut bukan milik orang lain dan tidak lagi dibatasi oleh khiy, maka jual beli sah dan keduanya bisa diikat.
- b. Penjualan palsu, yaitu penjualan yang tidak memenuhi satu atau semua ketentuan, jenis penjualan salah:
 - 1) Jual beli sesuatu yang tidak ada
Banyak ulama fiqih bahwa jual beli komoditas ilegal adalah ilegal, seperti menjual buah yang baru dikembangkan.
 - 2) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan
Hukumnya dari penjualan tersebut adalah tidak sah seperti menjual burung yang telah lepas dari sangkar.⁴⁰
 - 3) Jual beli yang mengandung unsur penipuan
Transaksi semacam itu juga ilegal karena mengandung unsur penipuan yang dapat menimbulkan kerugian, seperti menjual produk yang terlihat bagus meski kualitas produknya kurang bagus.
 - 4) Jual beli barang najis
Jual beli benda atau barang yang najis hukumnya tidak sah seperti babi, bangkai, darah, khamar, sebab benda- benda tersebut tidak mengandung makna-makna dalam arti hakiki menurut syara'.
 - 5) Jual beli urbhan

⁴⁰ Nasron Haroen, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Permata, 2007), h.125.

Jual beli bentuknya dilakukan melalui perjanjian yaitu apabila barang yang telah dikembalikan lagi kepada si penjual maka uang muka yang telah dibayar menjadi milik penjual. Jual beli tersebut dilarang.

6) Jual beli fasid

Menurut ulama Mazhab Hanafi membedakan jual beli فاسد (*fasid*) dengan jual beli yang batal apabila kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang dijual belikan maka hukumnya batal. Seperti memperjual belikan benda-benda haram (khamar, babi, darah). Apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki maka jual beli itu dinamakan *fasid*. Akan tetapi jumhur ulama tidak membedakan antara jual beli yang *fasid* dengan jual beli yang batal. Diantara jual beli yang *fasid* menurut ulama Hanafiyah, antara lain:

- a) Jual beli al majhl yaitu benda atau barangnya secara global tidak diketahui secara menyeluruh.
- b) Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat.
- c) Jual beli barang yang gaib, tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.
- d) Jual beli orang buta, dimana orang buta tidak dapat melihat barang yang diperjual belikan. Menurut fuqaha Hanafiyah, Malikiyah dan Hanabilah jual beli orang buta hukumnya sah dan ia memiliki hak khiyar sepanjang ia dapat mengenali seperti melalui perabaan atau penciuman. Menurut Syafi'iyah, jual beli orang buta tidak sah, kecuali

sebelumnya ia mengetahui barang yang hendak dibelinya dalam batas waktu yang tidak memungkinkan terjadi perubahan atasnya. Hal ini disebabkan karena bagi orang buta barang yang diperjual belikan bersifat *majhul*.⁴¹

- e) Barter dengan barang yang diharamkan umpannya barang- barang yang diharamkan menjadi harga.
- f) Jual beli *ajal*. Misalnya seseorang menjual bayarannya dengan harga Rp.100.000 yang pembayarannya ditunda selama saatu bulan, kemudian setelah penyerahan barang kepada si pembeli pemilik barang pertama membeli kembali barangf itu dengan harga yang lebih rendah dari sebelumnya.
- g) Jual beli anggur dan buah- buahan lain untuk tujuan pembuatan khamr. Apabila penjualan anggur itu mengetahui bahwa pembeli itu produsen khamr.
- h) Jual beli yang bergantung pada syarat. Seperti ungkapan pedagang “jika tunai harganya Rp. 10.000 dan jika berhutang harganya Rp.15.000”.
- i) Jual beli buah-buahan atau hasil pertanian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen.⁴²

⁴¹ *Ibid*, h. 126.

⁴² Ghufron, A.Mas’adi, *Fiqih Muamalah Konstektual*,(Semarang: IAIN Wolisongo,2002), h.137.

B. Akad Dan Kedudukannya Dalam Jual Beli

Salah satu prinsip muamalah adalah عَنْ تَرَاضٍ ('*an-taradin*) atau asas kerelaan para pihak yang melakukan akad. Rela merupakan persoalan batin yang sulit diukur kebenarannya, maka manifestasi dari sikap suka sama suka itu diwujudkan dalam suatu bentuk akad. Akad pun menjadi salah satu proses dalam kepemilikan sesuatu. Secara bahasa akad ialah: "Ikatan antara ujung-ujung sesuatu, baik ikatan itu secara nyata atau maknawi yang berasal dari satu sisi atau dua sisi".

Memberikan pengaruh pada definisi ini maksudnya ialah memberikan akibat hukum yakni berpindahnya barang menjadi milik pembeli dan uang menjadi milik si penjual pada akad jual beli. Dengan demikian, akad merupakan ikatan antara ijab dan Kabul yang menunjukkan adanya kerelaan para pihak dan memunculkan akibat hukum terhadap objek yang akan diakadkan.⁴³

Akad merupakan salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus ditegakkan isinya. Didalam surah Al- Maidah ayat 1 juga dijelaskan sebagaimana juga telah disebutkan pada pembahasan sebelumnya di atas.

Kata "akad" berasal dari bahasa Arab Al- aqdu dalam bentuk jamak disebut *Al-uquud* yang berarti ikatan atau simpul tali. Menurut ulama Fiqh, kata akad diartikan sebagai hubungan antara ijab dan Kabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan.

⁴³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2017), h.45.

Dengan adanya akad tersebut maka perjanjian anatara kedua belah pihak atau lebih untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus. Akad (ikatan, keputusan atau penguatan) atau juga perjanjian dalam bertransaksi dapat diartikan sebagai kemitraan yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.⁴⁴

Akad adalah salah satu sebab dari yang ditetapkan syara' yang karenanya timbullah beberapa hukum. Dengan cara memperhatikan makna akad, dapatlah kita mengatakan, bahwa akad itu sesuatu "*amal iradi musytarak yaqumu alattaradi*"(sesuatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang, berdasarkan persetujuan dari masing-masing pihak).⁴⁵

Kedudukan akad dalam fiqh muamalah adalah penting ditinjau dari fungsi dan pengaruh. Sehingga suatu muamalah (transaksi) dapat dikatakan sah jika akad yang dilaksanakan itu terpenuhi syarat dan rukun jual beli tersebut.

Pengaruh-pengaruh umum yang berlaku pada semua akad transaksi muamalah terbagi dua yaitu:

- 1 Lafadz, yaitu akad yang dilakukan langsung menghasilkan sejak di mulai akad. Dengan terjadi akad, maka terjadilah apa yang dimaksud. Seperti jual beli (*ba'i*), dimana akad ini memindahkan barang yang di jual kepada pembeli dan alat pembayarannya berpindah ke tangan penjual.
- 2 Ilzam. Ini menimbulkan kewajiban (*iltizam*) bagi salah satu 'aqid kepada'aqid yang lain atau objek masing-masing dan syarat-syarat yang disepakati untuk berakad dan ikatan ini tidak dapat di batalkan oleh salah

⁴⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*,(Jakarta: Kencana,2016) h.71

⁴⁵ Hasbi Ash-Shiddieqy, *Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra,2009) h.25

satu pihak tanda disetujui oleh pihak lain yang bersangkutan disebut dengan *luzum*. Contoh *iltizam* adalah kewajiban menyerahkan barang yang telah dijual, membayar harta yang sesuai kesepakatan, tidak menjual barang titipan (*wadi'ah*) dan lain-lain.⁴⁶

Akad itu mengikat para pihak dengan beberapa hukum syara', yaitu hak dan *iltizam*, yang diwujudkan oleh akad. Dan akad itu terbentuk dengan adanya dua '*aqid* yang disebut *tharafayil aqdi* (dua pihak akad) adanya *mahallul aqdi* yang disebut *ma'qud 'alaihi* dan adanya *maudhul aqadi* (*ghayataul 'aqad*) dan adanya juga rukun-rukun akad, serta ada lima unsur yang harus dipenuhi dalam berakad.

Mahallul 'aqdi atau *ma'qud 'alaihi* adalah suatu benda yang menjadi obyek dalam akad, seperti benda-benda yang dijual dalam akad *bai'* (jual beli). *Maudhu'ul 'aqdi* adalah tujuan akad atau maksud dari akad tersebut dilakukan. *Maudhu'* ini tetap satu, tidak berbeda-beda dalam akad yang serupa. Jika berbeda akad maka berbedalah *maudhu'*.⁴⁷ *Maudhu'* dalam akad *bai'* (jual beli) adalah memindahkan barang dari si penjual kepada pembeli.

Rukun akad ialah *ijab* dan *qabul*, *Ijab* dan *qabul* disebut *shighatul aqdi* atau suatu ucapan yang menunjukkan kepada kehendak dari kedua belah pihak

Adapun *Shighatul aqdi* memiliki tiga syarat yaitu:

1. Harus jelas dan terang pengertiannya
2. Harus sesuai antara *ijab* dan *qabul*

⁴⁶ Ahmad Sarwat, *Fiqh Muamalah*, (Malang: Kampus Syariah, 2009), h.35.

⁴⁷ Hasbi Ash-Shiddieqy, *Fiqh Muamalah*, (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2009), h.25.

3. Memperlihatkan kesungguhan dari pihak-pihak yang bersangkutan dalam hal tersebut.⁴⁸

Adapun unsur-unsur akad ialah sesuatu yang menjadi pembentukan adanya akad termasuk sighat akad. Yang dimaksud dengan sghat akad ialah dengan cara bagaimana ijab dan qabul yang merupakan rukun-rukun akad dinyatakan. Sighat akad sendiri dapat dapat dilakukan dengan cara- cara sebagai berikut:

1. Sighat akad secara lisan

Merupakan cara yang sangat alami dan mudah untuk menyatakan keinginan bagi seseorang ialah perkataan. Maka akad dipandangtelah terjadi apabila ijab dan qabul dilakukan secara lisanoleh para pihak yang bersangkutan baik dengan bahasa apapun yang digunakan yang mana mudah dipahami oleh para pihak.

2. Sighat akad dengan tulisan

Merupakan cara untuk menyatakan sesuatu keinginan. Maka para pihakmelakukan suatu akad dengan menulis perjanjian.Akad tersebutdapat dilakukan melalui yang dibawa seseorang utusan ataupun melalui perantaraan.

3. Sighat akad dengan isyarat

Yaitu apabila seseorang tidak mungkin menyatakan ijab dan qabul dengan perkataan dikarenakan bisu, akad tersebut terjadi dengan menggunakan isyarat. Namun dengan isyarat ia pun tidak dapat menulis disebabkan keinginan seseorang

⁴⁸*Ibid*, h.26.

yang dinyatakan dengan tulisan lebih dapat meyakinkan dari pada dinyatakan menggunakan isyarat.

4. Sighat akad perbuatan

Cara ini merupakan cara lain dari lisan, tulisan dan isyarat. Misalkan seseorang pembeli menyerahkan sejumlah uang kemudian penjual memberikan barang dagangan yang ingin dibeli oleh si pembeli. Cara ini disebut dengan jual beli dengan saling menyerahkan harga dan barang atau disebut juga jual beli dengan cara *mu'athah*. Dengan cara ini dapat menimbulkan akad dan dapat diketahui secara jelas antara kedua belah pihak.⁴⁹

C. Akta Jual Beli dan Kedudukannya Dalam Jual Beli

Dalam akta jual beli pada dasarnya mempunyai tiga unsur pokok yaitu unsur *Essensialia*, *Notarialia* dan unsur *Aksidentalialia*. Sementara itu, perbuatan hukum jual beli merupakan bagian dari perjanjian dan perikatan. Di dalam pasal 1457 KUHP menyatakan bahwa, "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Penjualan merupakan suatu bentuk kesepakatan yang dapat menimbulkan kewajiban untuk menyediakan sesuatu, dalam hal ini bentuk tersebut diwujudkan dalam bentuk penyerahan barang yang dijual oleh penjual dan pembayaran uang oleh pembeli

⁴⁹ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia 2001), h. 45.

kepada penjual. Penjual. Seperti halnya pihak lain, perjanjian jual beli dapat dikatakan sebagai perjanjian wajib tanpa mengurangi unsur perjanjian, keabsahan perjanjian, dan prinsip hukum perjanjian sebagaimana dijelaskan di atas.

Melakukan akad di dalam jual beli berbentuk tulisan, ulama hanafiyah dan malikiyah menetapkan akad tersebut sah, baik para pihak yang mampu berbicara, maupun tidak dan baik dalam dalam satu majelis maupun berjauhan. Dengan ketentuan tulisan tersebut dapat dipahami oleh kedua belah pihak. Berdasarkan ini dirumuskan kaidah:

Pada zaman era globalisasi ini, kaidah ini lebih sering dilakukan dan dipandang lebih aotentik dari pada akad lisan.⁵⁰

D. Jual Beli Tanah Tanpa Akta Menurut Ekonomi Syariah Dan Hukum Perdata

Perbuatan hukum dalam hukum Syariah berupa akad notaris dalam transaksi ekonomi harus sesuai dengan Keputusan No. 30 tahun 2004 (tentang status notaris), ketentuan Komisi Pengawas Syariah dan Bank Indonesia. Setiap kesepakatan tidak harus disajikan secara tertulis. Undang-undang mengakui bahwa para pihak dalam perjanjian tidak memiliki konsep tertulis, namun untuk menjamin kepastian hukum, mereka lebih memilih bentuk tertulis, terutama kontrak nyata yang dibuat oleh notaris untuk memastikan kepastian hukum, yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna dalam masa depan saat ini terjadi Sengketa di kemudian hari.

⁵⁰ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2017), h.405.

Ada dua teori tentang perilaku nyata. Secara teori, kontrak yang ditandatangani oleh notaris adalah kontrak nyata, secara teori merupakan surat yang sengaja digunakan sebagai bukti kepemilikan sejak awal ketika terjadi perselisihan antar para pihak.

Ketentuan pokok perjanjian terdapat dalam Al- Quran dan Hadits. Dalam surah Al- Baqarah ayat 282 Allah berfirman yang artinya

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu”.

Surat Al- Baqarah ayat 282 tersebut dijelaskan bahwa dalam bermuamalah transaksi ekonomi syariah haruslah dituliskan dalam sebuah akta yaitu dalam akad

perjanjian agar masing-masing pihak mempunyai bukti bahwa mereka telah sepakat melakukan perjanjian dan harus menaatinya sesuai dengan isi akad yang diperjanjikannya. Akad yang dibuatnya itu merupakan akta notarial yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak.

Maksud dari perintah-perintah dalam ayat diatas sangat jelas yaitu untuk menegakkan keadilan dan kebenaran serta menekankan tanggung jawab. Dengan kata lain, Islam meyakini bahwa transaksi ekonomi (muamalah) memiliki nilai yang tinggi, sehingga catatan dapat dijadikan bukti agar pihak-pihak tertentu tidak mengingkari kesepakatan yang dicapai. Harus memahami dengan benar perjanjian yang ditetapkan dalam kontrak notaris, dan memahami bahwa itu harus dilaksanakan dengan benar sesuai dengan isi kontrak.

Didalam Hadits Rasulullah SAW juga dijelaskan bahwa yang artinya:

“Dari Ubadah Ibnu Shamit ra, bahwasanya Nabi Muhammad SAW,bersabda: sesungguhnya pertama kali yang diciptakan oleh Allah adalah kalam atau Pena. Allah memerintahkan kepada Pena “tulislah”. Pena itu bertanya: Ya Tuhan, apakah yang harus saya tuliskan? Allah menjawab: “tulislah segala sesuatu yang ada sampai dating hari kiamat” (H.R. Al- Baihaqi,Turmudzi dan Abu Dawud).⁵¹

Di dalam Pasal 1867 KUHP yang menyatakan bahwa “Pembuktian dengan tulisan- tulisan otentik maupun dengan tulisan- tulisan dibawah tangan”. Pasal ini pembuktian dengan tulisan dibawah tangan mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak yang berperan dalam proses

⁵¹Yulies Tiena Masriani, *Urgensi Akta Notariil Dalam Transaksi EkonomiSyariah*, Program Pasca Sarjana UIN Wolisongo Vol.1 2016.

pelaksananya. Di dalam Pasal 1868 yang menyatakan bahwa “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang, dibuat oleh pegawai- pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.⁵²

Selain kontrak yang sebenarnya, ada juga yang disebut perbuatan tercela yang dibahas dalam Pasal 1880 KUH Perdata, yaitu perbuatan tercela yang tidak disertai dengan ayat kedua Pasal 1874 dan tahun 1874a. kekuasaan atas rakyat- tentang tanggal, oleh Notaris Person atau notaris yang ditunjuk oleh undang- undang atau karyawan lain yang ditunjuk oleh karyawan lain dan dicatat sesuai dengan undang-undang. Aturan atau penandatanganan diatur oleh undang-undang sejak tanggal pernyataan itu dicap oleh hukum atau penanda tangan sejak tanggal kematiannya, atau keberadaan pejabat publik Sejak tanggal akta di bawah akta yang ditandatangani, atau dari hari ketiga sejak tanggal pengakuan akta yang diusulkan secara tertulis, pihak yang menjadi sasaran tindakan tersebut.⁵³ Maka akta yang asli merupakan suatu pembuktian yang kuat bagi suatu kepemilikan seseorang yang sesuai dengan Pasal 1888 KUHPperdata.

Mengenai suatu alat bukti ada juga pembuktian dengan persaksian yang mana dijelaskan dalam Pasal 1905 KUHPperdata dengan bunyinya “Keterangan seorang saksi saja, tanpa sesuatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh dipercaya. Adanya alat bukti dalam bukti tulisan membuat suatu hal itu lebih akurat dan diyakini kebenarannya. Dijelaskan juga dalam Pasal 1902 KUHPperdata yaitu “Dalam segala hal dimana oleh undang- undang diperintahkan suatu

⁵² R.Subekti,R.Tjirosudibio,*Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Balai Pustaka,2014), h.475.

⁵³ *Ibid*, h.478.

pembuktian dengan tulisan-tulisan, namun jika ada suatu permulaan pembuktian dengan tulisan diperkenankanlah pembuktian lain dikecualikan, selain dengan tulisan. Oleh karena itu yang dikatakan permulaan pembuktian dengan tulisan yaitu segala akta tertulis, yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan atau dari orang yang diwakili olehnya dan yang memberikan persangkaan tentang benarnya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang.⁵⁴

⁵⁴*Ibid*, h.482.

BAB III

METODELOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Sesuai dengan masalah dan tujuan penelitian, peneliti perlu memiliki latar belakang yang wajar untuk melakukan penelitian yang mendalam. Oleh karena itu, jenis penelitian ini adalah metode *field research* (penelitian lapangan). *Field research* dapat didefinisikan yaitu secara langsung mengadakan pengamatan untuk memperoleh informasi yang diperlukan. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendeskripsikan data secara sistematis berdasarkan kondisi aktual, artinya data yang dideskripsikan tersebut tidak dikaitkan dengan hasil penelitian pada masa lalu atau masa yang akan datang.⁵⁵ Sebagaimana dalam penelitian ini, penulis meninjau langsung ke lokasi penelitian yaitu di Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara dan mengamati kondisi yang sedang berlangsung saat penelitian dilakukan.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan sosiologis normatif. Pendekatan sosiologis yaitu membantu peneliti untuk mampu mengkaji tempat di masyarakat, serta dapat melihat sosial dan budaya lain yang belum kita ketahui. Sedangkan pendekatan normatif

⁵⁵Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 77-78.

yaitu suatu pendekatan yang mendekati tinjauan hukum-hukum yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti.⁵⁶

C. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti memfokuskan penelitian di desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang. Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti mendapatkan atau memperoleh informasi atau suatu data. Peneliti ingin meneliti Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Akta Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang sehingga memenuhi karakteristik yang referensi untuk mendapatkan gambaran mengenai masalah yang akan diteliti.

D. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian adalah subjek data yang dibutuhkan untuk penelitian. Sumber data adalah tempat informasi ditemukan. Data untuk penelitian ini berasal dari dua sumber:

1. Sumber data primer. Sumber data primer adalah sumber data berupa informasi dari pihak-pihak yang terkait langsung dengan pertanyaan penelitian. Dalam hal ini sumber data utama adalah data yang diperoleh langsung dari pihak berwenang di lokasi penelitian untuk memberikan informasi langsung tentang masalah penelitian.⁵⁷ Yang menjadi sumber data primer dari penelitian ini yaitu 3 (tiga) orang penjual, 3 (tiga) orang pembeli, 3 (tiga) orang masyarakat dan Datok Desa Lubuk Bathil.

⁵⁶ Nurul Zuriah, *Metodelogi Studi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999) h.125.

⁵⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006), h.12.

2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber data yang secara tidak langsung memberikan keterangan yang bersifat mendukung sumber primer.⁵⁸ Dalam hal ini dapat diperoleh melalui buku yang berkaitan dengan penelitian ini dan literature-literatura yang mendukung.

E. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik data yang dilakukan dalam penulisan skripsi ialah:

1. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data alam yang paling banyak digunakan tidak hanya dalam komunitas ilmiah tetapi juga dalam berbagai kegiatan kehidupan. Secara umum, observasi adalah mengamati dan mendengarkan untuk memahami, menemukan jawaban, dan menemukan bukti fenomena sosial-religius (aktor, peristiwa, kondisi, benda, dan simbol tertentu) dalam kurun waktu tertentu, tanpa mengamati catatan atau mengambil gambar. mempengaruhi fenomena apa yang diamati. Fenomena ini untuk menemukan analisis data.⁵⁹ Pengumpulan data terhadap fenomena- fenomena yang diteliti, lebih ditekankan fenomena, sosial, ekonomi, agama, yang berhubungan dengan penelitian. Dalam penelitian ini penulis mengamati beberapa informan di lokasi penelitian baik itu kondisi sekitar maupun perilaku responden itu sendiri.

⁵⁸ *Ibid*, h. 13.

⁵⁹ Imam Suprayogo, Tobroni, *Metodelogi Penelitian Sosial Agama*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001), h.167.

2. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung (berkomunikasi) dengan informan, sehingga akan menciptakan proses interaksi antara informan dan pewawancara (peneliti). Wawancara juga merupakan juga suatu memperoleh keterangan tentang orang, kejadian, aktivitas, motivasi serta pengakuan.⁶⁰ Wawancara merupakan salah satu bentuk komunikasi antara dua orang yang melibatkan orang yang ingin memperoleh informasi dari orang lain dengan cara menyampaikan pernyataan berdasarkan tujuan tertentu yang umumnya ingin dicapai Wawancara dibagi menjadi wawancara terstruktur dan tidak terstruktur..⁶¹

Dalam melakukan teknik wawancara (interview), pewawancara harus dapat menjalin hubungan yang baik agar whistleblower mau bekerja sama, berbicara dengan leluasa, dan mampu memberikan informasi yang jujur. Teknik wawancara yang digunakan peneliti terstruktur, yaitu menyusun beberapa pertanyaan untuk disampaikan terlebih dahulu kepada informan. Tujuannya agar dialog dalam wawancara lebih terarah dan fokus pada tujuan yang ingin dicapai pewawancara, sehingga tidak terjadi dialog yang terlalu luas. Wawancara yang dilakukan oleh peneliti yaitu menggunakan wawancara terbuka dengan 3 (tiga) penjual, 3 (tiga) pembeli, 3 (tiga) masyarakat dan seorang Datok di Desa Lubuk Bathil.

⁶⁰ P. Joko Subogyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991), h.63.

⁶¹ Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV, Alfabeta 2008), h.64.

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen- dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat dari sumber- sumber informasi khusus dari narasumber.⁶² Adapun tujuan penggunaan metode ini adalah untuk mendapatkan data tentang dokumen-dokumen yang ada, melalui sumber- sumber yang berkaitan dengan kajian yang dibahas. Dokumentasi dalam penelitian ini yaitu adanya foto wawancara peneliti bersama beberapa responden dan data masyarakat dari Kantor Datok Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara.

F. Analisis Data

Untuk memperoleh hasil yang lengkap, tepat dan benar maka analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif dengan cara berpikir deduktif dengan cara berfikir deduktif metode ini digunakan untuk menganalisa data kualitatif (data yang tidak berupa angka- angka), sedangkan dalam menganalisa data tersebut digunakan cara berfikir deduktif yaitu berangkat dari fakta- fakta yang bersifat umum, kemudian diteliti untuk diambil suatu kesimpulan yang bersifat khusus.⁶³ Penelitian penyusun disini kepada masyarakat yang berperan dalam jual beli tanah tanpa akta di Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang.

⁶² Suharsimin Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, (Jakarta: Rineka Cipta,2003), h.130.

⁶³ Nasution, *Metode Research Penelitian Ilimiah*, (Jakarta: Bumi Aksara,2001), h.150.

G. Metode Penulisan

Untuk metode penulisan dilakukan dengan menjadikan panduan penulisan skripsi data karya ilmiah Fakultas IAIN Langsa Tahun 2018.

BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum lokasi Penelitian

1. Letak Geografis

Desa Lubuk Bathil merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Bendahara Kabupaten Aceh Tamiang. Adapun luas gampong ± 402 Ha, dengan jarak tempuh kurang lebih sekitar $\pm 0,1$ Km dari pusat Kecamatan Bendahara. Desa Lubuk Bathil dikepalai oleh seorang Datok Penghulu yang bernama Halidun. Sedangkan urusan keagamaan dipimpin oleh seorang imam yang bernama Tgk. Adami.

Desa Lubuk Bathil, Kecamatan Bendahara Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh memiliki batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah utara dengan Desa Seunebok Dalam
- b. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Tumpuk Tengah
- c. Sebelah barat berbatasan dengan Kampung Blang
- d. Sebelah selatan berbatasan dengan Sungai Tamiang.⁶⁴

2. Sarana/Prasarana Desa

Jarak Desa Lubuk Bathil ke ibukota Kecamatan $\pm 0,1$ Km, untuk menuju ibukota Kecamatan memakan waktu sekitar 1 – 5 menit. Sarana dan prasarana yang ada di Desa Lubuk Bathil saat ini dirasakan sudah cukup memadai, hal ini dapat dilihat dari berbagai fasilitas umum yang sudah tersedia, seperti fasilitas

⁶⁴Data Profil Desa Lubuk Bathil.

pendidikan telah tersedia PAUD, TK, dan SD, SMP. Untuk kesehatan telah dibangun posyandu, puskesmas dan penyediaan air bersih.⁶⁵

3. Mata Pencaharian

Mata pencaharian masyarakat di Desa Lubuk Bathil pada umumnya adalah petani dan perekonomiannya tergolong miskin. Berikut adalah tabel populasi berdasarkan mata pencaharian masyarakat Desa Lubuk Bathil

Tabel 4.1.
Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian

No	Mata Pencaharian	Jumlah	Keterangan
1	Petani	320	
2	Buruh tani	100	
3	Buruh / swasta	32	
4	Pegawai negeri	16	
5	Pengrajin	20	
6	Pedagang	50	
7	Peternak	17	
8	Nelayan	110	
9	Montir	4	
10	Dokter	-	
11	Karyawan BUMN	-	

⁶⁵ Hasil observasi peneliti di Desa Lubuk Bathil 12-25 Oktober 2020.

12	Pensiunan TNI/Polri/PNS	20	
13	Tukang Bangunan	105	
14	Tidak bekerja	550	
	Total	1336	

Sumber: Profil Desa Lubuk Bathil Tahun 2019

Dilihat dari potensi daerah dan masyarakatnya serta dukungan pemerintah, meskipun tidak ada lembaga ekonomi pedesaan (seperti bank) yang dapat mendukung perekonomian masyarakat, kemungkinan besar akan mengembangkan daerah tersebut.⁶⁶

4. Keadaan Penduduk

Desa Lubuk Bathil berpenduduk sebanyak 1336 jiwa yang terdiri dari 350 kepala keluarga. Adapun data penduduk menurut jenis kelamin berdasarkan dusun, golongan usia tabelnya sebagai berikut:⁶⁷

Tabel 4.2
Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Desa	Jumlah KK	Jenis Kelamin		Jumlah jiwa
			Laki-laki	Perempuan	
1	Desa Lubuk Bathil	350	790	546	1336

Sumber: Profil Desa Lubuk Bathil Tahun 2019

⁶⁶ Hasil observasi peneliti pada tanggal 12-25 Oktober 2020.

⁶⁷ Data Profil Desa Lubuk Bathil tahun 2019.

Tabel 4.3
Jumlah Penduduk Berdasarkan Golongan Usia

No	Usia	Jumlah jiwa
1	0 bulan – 1 tahun	62
2	1 tahun – 5 tahun	50
3	5 tahun – 7 tahun	84
4	7 tahun – 15 tahun	330
5	15 tahun – 56 tahun	508
6	➤ 56 tahun	302
Total		1336

Sumber: Profil Desa Lubuk Bathil Tahun 2019

5. Agama dan Adat Istiadat

Secara umum di Provinsi Aceh masyarakat ini beragama Islam dan penduduk Desa Lubuk Bathil mayoritas penduduk di desa ini beragama Islam. Dibandingkan dengan daerah lain di Indonesia adat istiadatnya berbeda-beda. Hal ini menjadi kearifan lokal masyarakat. Komunitas lokal. Hukum Syariah yang diterapkan di Aceh mempengaruhi kehidupan masyarakat. Misalnya, aturan adat menyatakan bahwa setiap Jumat, kecuali Anda shalat Jumat, Anda tidak boleh berjualan. Hal tersebut diatur dalam peraturan adat dan setiap masyarakat memiliki kewajiban untuk mematuhi.⁶⁸

⁶⁸ Hasil observasi peneliti, pada tanggal 12-25 Oktober 2020.

Tabel 4.4
Jumlah Penduduk Berdasarkan Pemeluk Agama

No	Desa	Jumlah				
		Islam	Krsiten	Katolik	Hindu	Budha
1	Desa Lubuk Bathil	1336	-	-	-	-

Sumber: Profil Desa Lubuk Bathil Tahun 2019

6. Kondisi Perekonomian Masyarakat Desa Lubuk Bathil

Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Halidun, selaku Datok Penghulu Desa Lubuk Bathil dapat penulis uraikan bahwa keadaan masyarakat di Desa Lubuk Bathil mempunyai mata pencaharian yang bervariasi namun mayoritas penduduk memiliki pekerjaan sebagai petani, Masyarakat Desa Lubuk Bathil memiliki permasalahan ekonomi yang sulit dihadapi sebelum mereka memiliki penambahan mata pencaharian hidup.⁶⁹

Selain itu, Bapak Halidun menyampaikan bahwa kehidupan yang dihadapi masyarakat berawal dari minimnya sarana kerja, dana yang rendah dan tingkat pendidikan yang rendah sehingga menyulitkan mereka untuk bekerja di sektor formal. Hal tersebut menyebabkan perekonomian mereka terpuruk sehingga berdampak pada sulitnya masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidup keluarga. Kehidupan sosial ekonomi masyarakat di Desa Lubuk Bathil yang masih berada di bawah garis kemiskinan dapat menggambarkan hal tersebut.⁷⁰

⁶⁹ Wawancara dengan Bapak Halidun, selaku Datok Desa Lubuk Bathil, pada tanggal 14 Oktober 2020.

⁷⁰*Ibid*,

Bangsa Indonesia adalah bangsa yang terkenal majemuk. Masyarakat Indonesia sendiri merupakan masyarakat yang terdiri dari berbagai suku, agama, ras dan berbagai budaya yang masih terdengar dan didengungkan hingga saat ini. Keragaman etnis di Indonesia sendiri seperti dua aspek mata uang yang berbeda. Terkadang menjadi argumentasi yang bermuara pada konflik, atau sumber kreativitas dan tradisi. Inovasi dan tradisi tersebut harus senantiasa dilakukan dan dilestarikan untuk menjaga keaslian (otentisitas) budaya Indonesia itu sendiri, dan peserta utama budaya Indonesia adalah untuk mengikuti budaya ini.

Dari wawancara penulis dengan Bapak Halidun dari Dato Peng Penghulu di Desa Lubuk Bathil dapat diketahui bahwa Desa Lubuk Bathil merupakan salah satu desa yang ada di wilayah Kac. Bendahara. Desa ini merupakan desa dengan sebagian besar etnis Aceh dan Melayu.⁷¹

Menurut kehidupan sosial masyarakat yang penuh dengan suasana religius yang kental, hal ini dikarenakan kuatnya posisi Surau / Mushalla yang selalu ramai dengan umat Islam yang tinggal di daerahnya untuk beribadah, dan sebagai tempat memperingati hari raya umat Islam hal ini telah menjadi tradisi desa. Anda bisa melihat semua garis keturunan dan ras yang kuat, dan semua penduduk Lubuk Bathil yang masih saling mengenal saling menyapa.⁷²

Kehidupan sosial meninggalkan kesan yang mendalam bagi masyarakat, karena pada dasarnya kondisi geografis yang jauh dari ibukota provinsi Banda Aceh. Namun, sejauh menyangkut sektor pendidikan, daerah tertinggal dalam hal

⁷¹*Ibid,*

⁷²*Ibid,*

infrastruktur dan struktur. Hal tersebut terlihat dari pendidikan yang telah diperkenalkan masih banyak masyarakat yang tingkat pendidikannya hanya mencapai Sekolah Dasar (SD). Dibandingkan dengan jumlah penduduk Desa Lubuk Bathil, tentunya persentase penduduk yang mengenyam pendidikan tinggi terbatas, hanya mencapai sarjana saja. Mayoritas penduduk yang tidak berpendidikan adalah lanjut usia dan lanjut usia (lansia).

Sedangkan generasi muda masih banyak yang bersekolah, Meski harus jauh dari desa, namun harapannya infrastruktur pendidikan di desa Lubuk Bathil tidak harus memenuhi kebutuhan. Hal ini dikarenakan kurangnya perhatian yang diberikan oleh pemerintah dalam memberikan pendidikan yang memadai kepada masyarakat. Namun tidak semua warga desa tidak mengenyam pendidikan, karena bagi mereka pendidikan juga sangat penting untuk menambah ilmu

Di bawah minimalis, Anda bisa langsung melihat struktur pendidikan dari segi kualitas dan kuantitas, yaitu bangunan pengajaran yang sangat sederhana yang tidak cukup untuk ujung jari Anda. Hal ini berdampak negatif langsung pada mentalitas masyarakat di Desa yang biasanya tertutup (eksklusif) ini. Hal ini terlihat lebih jelas dari kegiatan ekonomi warga desa, dibandingkan dengan sektor formal, mereka lebih banyak terlibat dalam kegiatan menteri informal.

7. Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Lubuk Bathil

Potensi masyarakat di Desa Lubuk Bathil belum cukup tinggi, namun SDM masyarakat untuk pekerjaan formal masih relatif rendah. Dalam hal ini dapat

dilihat dari tabel di bawah ini untuk tingkat anak pada masing-masing sekolah di Desa Lubuk Bathil di bawah ini

Tabel 4.5
Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Lubuk Bathil

No	Jumlah Pendidikan	Jumlah
1	TK	20 orang
2	SD	25 orang
3	SMP	38 orang
4	SMA	125 orang
5	Perguruan Tinggi	57 orang
	Jumlah	265 orang

Sumber: Profil Desa Lubuk Bathil Tahun 2019

Seperti terlihat pada tabel di atas, dapat kita amati dan simpulkan bahwa penduduk desa terpelajar Lubuk Bathil masih sangat sedikit. Karena berbagai faktor, ekonomi, orang tua kurang memiliki kesadaran dan rasa tanggung jawab.

8. Kondisi Keseharian Masyarakat Desa Lubuk Bathil

Bapak Anton selaku masyarakat Desa Lubuk Bathil mengatakan, perilaku masyarakat di Aceh masa kini telah jauh dari nilai-nilai keagamaan. Hal ini terbukti dengan banyaknya generasi muda yang lebih senang dengan duduk berjam-jam di kedai kopi, jika dibandingkan dengan beribadah di masjid maupun mengikuti pengajian di berbagai masjid taklim. Hal ini merupakan salah satu bukti

adanya erosi budaya Aceh yang disebabkan oleh kebudayaan asing yang telah masuk ke berbagai ranah kehidupan masyarakat di Aceh masa kini.⁷³

Lebih lanjut Bapak Anton mengatakan, jika dibandingkan dengan kondisi masyarakat Aceh di era tahun 70-an, hal ini sangat berbeda dengan kondisi masyarakat masa kini. Di era tersebut, semua rumah setelah shalat magrib masih terdengar suara pengajian para orang tua mengajarkan pengajian kepada anak-anak mereka. Akan tetapi, saat ini semua pengajian tersebut telah kalah bersaing dengan sinetron-sinetron yang ditayangkan di televisi.

Apabila hal ini terus dibiarkan, maka akan terjadinya erosi peradaban Islam dalam tatanan budaya masyarakat Aceh. Jika ditinjau dari sisi lain, berdirinya warung kopi yang lengkap dengan fasilitas *wi fi* telah merubah perilaku masyarakat Aceh yang dulunya sangat religius menjadi masyarakat yang konsumtif dan cenderung untuk duduk berjam jam di warung kopitanpa tujuan yang jelas.

Kehadiran berbagai teknologi di kalangan masyarakat merupakan faktor utama penyebab bergesernya nilai-nilai akhlakul karimah di kalangan masyarakat. Salah satu dampak negatif dari perkembangan Iptek adalah munculnya semangat *hedonisme* di kalangan masyarakat Desa Lubuk Bathil. Secara sederhana hedonisme dapat dipahami adalah sebagai sebuah pandangan kehidupan ayang memandang tujuan kehidupan adalah segala usaha untuk mencapai kenikmatan fisik dengan menghalalkan berbagai cara tanpa memandang konsekwensi dari perbuatan tersebut.

⁷³ Wawancara dengan Bapak Anton, selaku masyarakat Desa Lubuk Bathil, pada tanggal 15 Oktober 2020.

Pola hidup yang berfalsafah *hedonisme* berkembang pesat di berbagai negara, hal ini ditandai dengan indikasi adanya kebebasan seks yang semakin lama semakin meluas di kalangan masyarakat. Hal ini merupakan dampak dari pengaruh globalisasi dan informasi terhadap pola pergaulan ke arah negatif. Bekenan dengan hal tersebut, maka pendidikan agama diharapkan dapat menjawab berbagai problematika di tengah tengah masyarakat.

Jika ditinjau dari segi agama dan norma-norma dalam Islam, pergaulan masyarakat di Desa Lubuk Bathil saat ini telah jauh melenceng dari nilai nilai keagamaan. Bahkan tak jarang diantara para masyarakat tersebut yang telah terjerumus dalam seks bebas, narkoba dan berbagai hal terlarang lainnya. Pergaulan bebas antar muda mudi merupakan faktor utama yang menyebabkan terjadinya seks bebas di kalangan masyarakat. Berbicara dalam konteks ke-Acehan tempo dulu, pergaulan antara masyarakat putra dan putri sangat tegas diatur dalam hukum adat.

B. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Akta di Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang

Semua manusia memiliki kebutuhan hidup yang mendasar dan tidak dapat mencukupi diri sendiri tanpa adanya usaha dari manusia. Saat menjalankan bisnis, manusia harus berpegang pada kaidah Islam yang mengikat, benar dan sah. Aturan yang ada dalam Islam disebut syari'at, dan tujuannya adalah untuk kepentingan dan kesejahteraan umat manusia, khususnya umat Islam.

Dalam kehidupan kita terdapat berbagai macam jual beli, salah satunya adalah pembelian tanah yang tidak menggunakan akad atau surat, yaitu masyarakat memberitahu pembeli berapa batasan jual beli. Tanah yang dia jual adalah. Karena pemilik tanah malas menangani dokumen, dan ini sangat penting untuk menunjukkan apakah itu benar-benar tanahnya, dan bukan kepada orang atau negara lain, kebetulan tanah itu dibeli dan dijual tanpa surat.

Hasil wawancara dengan Nursiah, salah satu masyarakat di Desa Lubuk Bathil, menyatakan bahwa:

“Pelaksanaan transaksi jual beli yang terjadi di desa Lubuk Bathil umumnya dilakukan dengan informasi yang didapatkan dari penyampainya sesama masyarakat setempat, atau dengan cara jual beli tanah pada umumnya. Pembeli tanah yang datang untuk melihat tanah pada umumnya langsung menemui sipemilik tanah, kemudian mereka melihat dan meninjau seberapa luas wilayah yang akan dijual. Biasanya batasan tanah hanya ditandai dengan tanaman yang ada di wilayah batas tanah, contohnya pohon besar atau pohon yang sengaja ditanam untuk menandai batas tanah, kesuburan tanah juga mempengaruhi pertimbangan sang pembeli, seperti tingkat kadar air, kemiringan tanah, baru kemudian kedua belah pihak berunding harga. Ketika pembeli membayar uang untuk tanah yang telah dilihat batasan tanah tersebut, seketika tanah dan isinya berpindah kepemilikan. Tanah ini hanya berpindah dengan cara saling percaya tanpa menggunakan surat keterangan tanah maupun surat hak milik atas tanah, melainkan hanya kepercayaan dan hanya ada kuitansi pembayaran uang saja.”⁷⁴

Atas dasar pernyataan di atas dapat dipahami bahwa masyarakat Desa Lubuk Bathi melakukan transaksi jual beli tanah tanpa adanya akta. Transaksi saat membayar uangnya menggunakan kuitansi kemudian berpindah kepemilikan.

⁷⁴ Nursiah, masyarakat Desa Lubuk Bathil pada tanggal 17 Oktober 2020.

Berpindahnya kepemilikan dengan cara percaya tanpa menggunakan surat keterangan tanah maupun surat hak milik atas tanah.

Sama halnya juga yang disebutkan oleh Wanti, masyarakat di desa Lubuk Bathil, mengungkapkan bahwa:

“Pada transaksi pemindahan kepemilikan atas tanah, objek transaksi dalam penelitian ini adalah tanah tanpa surat, yang berbentuk jual belinya biasanya tidak dilaporkan kepada aparat pemerintah. Sehingga penjual dan pembeli hanya memindahkan hak kepemilikan tanah dengan sebatas kepercayaan saja.”⁷⁵

Berikut hasil wawancara dengan penjual tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara yaitu:

“Pihak pembeli pastinya sudah sepakat dengan apa yang terjadi maka dari itu terjadilah jual beli tanah tersebut. Jika harga sudah cocok ya apalagi ditunggu saya jual.”⁷⁶

Sama halnya pernyataan dari Alpian, selaku penjual tanah tanpa akta di desa lubuk bathil menyebutkan bahwa:

“Saya pernah jual tanah ke abang saya tanah warisan orang tua kami. Namun saya jualnya tidak membuat akta atau surat keterangan apapun hanya melakukan akad jual beli, membayarnya kemudian langsung saja berpindah hak kepemilikan tanah tersebut. Ya hal tersebut atas dasar rasa percaya saja melakukan transaksi tersebut.”⁷⁷

Begitu pula pernyataan dari Anto, penjual tanah tanpa akta, menyebutkan bahwa:

“Iya saya dulu pernah melakukan transaksi jual beli tanah tanpa menggunakan akta. Tetapi hal tersebut atas dasar kesepakatan kedua belah pihak tanpa adanya paksaan antara keduanya, baik mengenai harga

⁷⁵ Wanti, masyarakat Desa Lubuk Bathil pada tanggal 19 Oktober 2020.

⁷⁶ M. Salim, penjual tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil pada tanggal 17 Oktober 2020.

⁷⁷ Al-Pian, penjual tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil pada tanggal 21 Oktober 2020.

maupun maupun lainnya. Ya dengan membuat kuitansi saja sudah cukup untuk proses jual beli tanahnya. Jual beli itu pun sudah berjalan cukup lama ya wajar saja lah kalau tidak diperkirakan lagi dengan akta-akta. Beda kalau sekarang tidak mau orang beli pun kalau tidak memindahkan nama kepemilikan hak tanah dalam surat atau akta.”⁷⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa penjual tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil dapat dipahami bahwa yang menjual tanpa menggunakan perjanjian tertulis yaitu 2 orang dengan alasan menjualnya ke saudara sendiri dan yang 1 nya lagi yaitu transaksi terjadi sudah lama jadi tidak dipermasalahkan beda dengan jual beli tanah sekarang harus adanya akta.

Wawancara dengan Waini, pembeli tanah tanpa surat di Desa Lubuk Bathil, menyatakan bahwa benar ia pernah membeli tanah dari bapak Anto namun itu sudah cukup lama. Sampai sekarang tanah tersebut sudah dibuatkan rumah tempat tinggalnya. Sampai saat ini memang belum pernah terjadinya sengketa apapun. Mungkin hal tersebut karna sudah berlangsung cukup lama.

Beda halnya dengan pernyataan dari Mat Basri dan Wagiran yaitu pembeli tanah tanpa menggunakan akta di Desa Lubuk Bathil mengungkapkan bahwa keduanya membeli tanah dengan saudaranya sendiri yaitu pihak keluarga sendiri maka dari itu mereka tidak mempermasalahkan hal tersebut. Mereka tidak memikirkan adanya resiko jangka panjang yang terjadi akibat transaksi jual beli tanah tanpa akta. Karena pada dasarnya mereka membelinya pada keluarga sendiri, tidak ada kekhawatiran yang mendalam hanya menggunakan rasa kepercayaan saja terhadap perpindahan hak milik tanah tersebut.”⁷⁹

⁷⁸ Wagiran, penjuatanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil pata tanggal 21 Oktober 2020.

⁷⁹ Mat Basri dan Anto, pembeli tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil pata tanggal 17 dan 21 Oktober 2020.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang yaitu melalui adanya proses mendapatkan informasi dari penyampaian sesama masyarakat atau pihak keluarga setempat kemudian pembeli tanah datang untuk melihat dan meninjau seberapa luas tanah yang akan dibeli. Karena tanah yang dibeli tidak menggunakan akta maka batas tanah yang hendak dibeli diberi batasan menggunakan tanaman atau pohon besar yang sengaja ditanam sebagai batas tanah. Kemudian terjadilah perundingan harga, jika sudah cocok terjadinya pembayaran disertai dengan adanya kuitansi pembayaran tanpa adanya pengalihan nama di surat atau akta resmi dari pihak terkait.

C. Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Aktadi Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang

Pada dasarnya dalam setiap perjanjian tidak harus dituangkan dalam bentuk tertulis. Namun, hal tersebut sangat dibutuhkan untuk menghindari adanya permasalahan dikemudian hari.

Berdasarkan praktik yang terjadi terhadap jual beli tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara yaitu dapat digolongkan sah dan tidak bertentangan dengan syariat, karena transaksi yang terjadi tetap menggunakan *ijab qabul*, diketahui jenis dan ukuran tanah dan memiliki saksi. Hanya saja praktik jual beli tanah yang terjadi tersebut tanpa menggunakan akta. Hal tersebut berkaitan dengan surah Al-Baqarah ayat 282 yang menyebutkan bahwa umat Islam dianjurkan dalam bermuamalah hendaknya menuliskan (tertulis) agar

menjadi pegangan dan bukti di hari kemudian. Tetapi para penjual dan pembeli tanah tersebut hanya menggunakan kuitansi sebagai alat bukti transaksi perpindahan kepemilikan tanah.

Hasil wawancara dengan Syahrizal, ketua MPU Aceh Tamiang menyebutkan bahwa:

“Jual beli tanah tidak ada suratnya, sebetulnya secara agama tidak ada masalah. Bahkan dulunya itu kan semua jual belinya tidak ada surat semua. Tapi untuk hari ini semua telah tersistem dengan baik dan pemerintahan sudah mengatur semuanya dengan baik. Segala transaksi harus terdata dan terabsen dengan baik. Tidak bisa setiap orang yang mau memiliki tanah tidak ada izin dari pemerintahan. Hari ini salah satu syarat untuk memiliki suatu benda yaitu harus memiliki surat. Seandainya jual beli tanah tersebut tidak memiliki surat maka jual beli tersebut bisa disebut jual beli gharar. Gharar itu berarti sesuatu yang tidak jelas atau gharar itu sesuatu yang dikhawatirkan ada resiko. Resikonya nantinya ketika sudah dibayar ada orang lain nanti yang mengakui itu tanahnya. Pada prinsipnya setelah melalui zaman mikroba semua telah tersistem dengan baik, semuanya ada mekanisme dan kepastian. Karena jual beli yang tidak jelas kepemilikannya atau tidak memiliki suratnya itu beresiko. Maka dari itu alat bukti itu adalah surat, tidak bisa hanya membuat selembar kuitansi karena kuitansi siapa saja bisa membuatnya tanpa ada izin dari pihak pemerintahan dan tidak ada kekuatan dari pada hak kepemilikan.”⁸⁰

Atas dasar penjelasan di atas dapat dipahami bahwa jual beli tanah tanpa akta menurut ketua MPU Aceh Tamiang termasuk *gharar*. Jual beli tersebut tidak ada kepastian kepemilikan. Pada dasarnya saat ini segala transaksi apapun harus memiliki surat agar tidak memiliki resiko dikemudian hari. Surat menjadi alat bukti dan salah satu syarat dari terjadinya transaksi jual beli tanah.

⁸⁰ Syahrizal, selaku ketua MPU Aceh Tamiang, tanggal wawancara 28 November 2020 di Kantor MPU Aceh Tamiang.

Lebih jelasnya penjelasan dalam surah A-Baqarah ayat 282, Dalam hukum Syariah Islam Berrumamala, transaksi ekonomi syariah harus tertulis pada akad, yaitu dalam akad perjanjian, sehingga semua pihak memiliki bukti bahwa mereka telah sepakat untuk mencapai kesepakatan dan harus menaati isi akad yang dijanjikan. Kontrak yang dia selesaikan adalah kontrak yang diaktakan dan mengikat para pihak.

Maksud dari perintah-perintah dalam ayat ini sangat jelas yaitu untuk menegakkan keadilan dan kebenaran serta menekankan tanggung jawab. Islam meyakini bahwa transaksi ekonomi (muamalah) memiliki nilai yang tinggi, sehingga catatan dapat dijadikan bukti agar pihak-pihak tertentu tidak mengingkari kesepakatan yang dicapai. Harus memahami dengan benar perjanjian yang ditetapkan dalam kontrak notaris, dan memahami bahwa itu harus dilaksanakan dengan benar sesuai dengan isi kontrak.

Menurut hukum Islam, dalam proses pelaksanaan jual beli aqid ini sudah ada aqid atau orang yang melaksanakan akad yaitu penjual dan pembeli tanah, sehingga dalam hal ini tidak melanggar aturan ketentuan jual beli dalam hukum Islam. Adapun syarat aqid antara lain: Baligh, menurut hukum Islam syarat aqid harus seimbang, karena dapat membedakan kebaikan dan keburukan, dan surat / surat kepemilikan tanah tidak termasuk dalam pelaksanaan penjualan tanah. terpenuhi, yaitu pembeli sudah dewasa Dan memiliki kemampuan untuk membedakan mana yang menguntungkan baginya dan mana yang tidak menguntungkannya, maka syarat jaminan ini terpenuhi, dan tidak ada pelanggaran hukum penjualan.

Karena pada dasarnya berada di antara kebutuhan subjek yaitu ketika tercapai kesepakatan, dalam proses pelaksanaan pembelian tanah bebas surat di Desa Lubuk Bathil, pembeli dan penjual tidak bersedia untuk jual beli, tetapi dipaksa oleh salah satu pihak. Di Desa Lubuk Bathil (Desa Lubuk Bathil), pihak-pihak yang terlibat dalam penjualan tanah tanpa penjualan tidak berlebihan, karena kedua belah pihak membutuhkan dan mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan tanah tersebut. Penjualan tersebut tidak termasuk penjualan yang *mubazir* dan tidak melanggar ketentuan hukum Islam.

Sekilas, sejauh menyangkut transaksi Islam, jenis transaksi ini adalah transaksi yang wajar. Sekilas Anda akan melihat perilaku jual beli seperti ini, yang sama seperti bentuk jual beli biasa, dalam bentuk ini pembeli akan mendatangi penjual tanah untuk menawar harga yang sesuai. Tentu saja, penjual bebas memutuskan apakah akan menjual. Jika sudah tercapai kesepakatan, proses selanjutnya bisa langsung dijalankan, terkadang hanya secara lisan. Namun, apabila suatu saat ingin menegaskan hak kepemilikan yang sah pada orang lain ataupun negara hal tersebut menjadi masalah karena pada dasarnya tidak ada bukti sah yang diakui oleh negara akan kepemilikan tanah tersebut.

D. Analisis Penulis

Perjanjian jual beli tanah tanpa kontrak di desa Lubuk Bathil memang merupakan kesepakatan yang dicapai oleh kedua belah pihak tanpa paksaan, dan dilakukan secara sukarela. Namun dalam prakteknya di bidang ini, karena penjual tidak dapat menunjukkan sertifikat tanah yang sah, ia tidak mengetahui masalah

kepemilikan tanah pada awal pembelian. Meskipun penjual dapat menjamin bahwa tidak ada keluarga, pembeli dapat memilih salah satu pihak untuk menggugat tanah untuk dijual. Jika digugat, uang itu akan dikembalikan.

Praktik jual beli tanah tanpa akta yang terjadi tersebut memang sudah lama dan transaksi tersebut terjadi antara sesama saudara. Mereka berpikir melakukan transaksi dengan saudara tidak mengakibatkan resiko. Padahal resiko yang dikhawatirkan terjadi nanti di masa yang akan datang. Terkait praktik yang terjadi di Desa Lubuk Bathil, penulis merasa adanya perbaikan mengenai sistem transaksinya. Hendaknya adanya sebuah pematik atau hak kepemilikan atas transaksi jual beli yang telah dilakukan. Meskipun sudah memenuhi rukun dalam jual beli namun tidak memenuhi syarat sah dalam jual beli dikarenakan tidak memiliki surat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas barang yang telah dibeli tersebut.

Selanjutnya, berdasarkan pernyataan dari salah satu tokoh agama di Aceh Tamiang, Bapak Syahrizal selaku ketua MPU Aceh Tamiang menjelaskan bahwa atas dasar praktik jual beli tanah tanpa akta yang terjadi di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara adalah digolongkan sah. Namun untuk di masa sekarang tidak boleh adanya jual beli tanah tanpa seizin pemerintah atau penguasa terkait. Hal tersebut disebabkan karena jual beli tersebut tidak jelas kepemilikannya karena tanpa adanya surat atau tanda bukti yang sah dari pihak pemerintah terkait. Sebagaimana juga yang dijelaskan dalam surah Al-Baqarah ayat 282 bahwasanya segala transaksi yang terjadi diharuskan adanya pencatatan dan umat Islam

dianjurkan dalam bermuamalah hendaknya menuliskan (tertulis) agar menjadi pegangan dan bukti di kemudian hari.

Berdasarkan praktik yang terjadi di Desa Lubuk Bathil, ada dua bentuk kasus yang menjadi titik fokus dalam permasalahan ini yaitu pertama transaksi jual beli tanah tanpa akta yang terjadi di desa tersebut dilakukan antara sesama keluarga dengan mengandalkan kepercayaan tanpa diperlukan adanya bukti dan tidak terpenuhi syarat sah nya dalam jual beli tanah.

Permasalahan kedua yaitu transaksi jual beli tanah tanpa akta juga dilakukan oleh pihak lain tanpa paksaan dan asas sukarela. Hal tersebut dilakukan sudah sejak dulu yang menurut kedua pihak tersebut tidak harus adanya surat dalam jual beli tanah. Meskipun transaksi yang dilakukan tergolong sah namun terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Praktik jual beli tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang yaitu melalui informasi dari masyarakat atau pihak keluarga kemudian pembeli untuk melihat dan meninjau seberapa luas tanah yang akan dibeli. Kemudian terjadilah perundingan harga, jika sudah cocok terjadinya pembayaran disertai dengan dasar kepercayaan dan dibuat kuitansi pembayaran tanpa adanya pengalihan nama di surat atau akta resmi dari pihak terkait.
2. Pandangan hukum Islam terhadap jual beli tanah tanpa akta di Desa Lubuk Bathil Kec. Bendahara yaitu dapat digolongkan sah karena telah memenuhi rukun jual beli namun berdasarkan surah Al-Baqarah 282 dianjurkan dalam bertransaksi harus adanya pencatatan secara tertulis. Hal tersebut sebagai antisipasi terjadinya konflik di kemudian hari.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah diharapkan dapat memberikan informasi lebih jelas kepada masyarakat dengan menghimbau masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan mewajibkan adanya surat atau akta kepemilikan

2. Bagi perangkat desa setempat untuk lebih memperhatikan daerah masing-masing apabila terjadinya transaksi jual beli tanah tanpa akta untuk segera memberitahukan kepada masyarakat agar tidak melakukan transaksi tanpa adanya surat.
3. Bagi masyarakat atau pelaku transaksi jual beli tanah diharapkan adanya kesadaran untuk tidak melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tetapi melakukan jual beli dengan akta otentik. Karena pada akhirnya hal tersebut akan merugikan para pihak dan berisiko terjadinya sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Mustad, *Etika Bisnis Islam*, Jakarta: Pustaka al- Kautsar,2003
- Arikunto, Suharsimin, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta: Rineka Cipta,2003
- Ash-Shiddieqy, Hasbi,*Fiqh Muamalah*,Semarang: PT Pustaka Rizki Putra,2009
- Aziz,Sa'ad Yusuf Abu,*Muamalah 2, Seri Fikih Praktis 1*,Fatiha:2013
- Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, Bandung: Syamil Al-Quran,1989
- Fauziyah, Lilik,*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa PPAT*, Jurusan Muamalah Jinayah, Fakultas Syariah, Universitas Sunan Ampel, Tahun 1990.
- Fitriyanti, *Tinjauan hukum Islam terhadap jual beli dengan model periklanan* , Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas syariah dan hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Tahun 2019
- Grafida, Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*,Jakarta: Kencana, 2012
- Ghufron, A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstekstual*,Semarang: IAIN Wolisongo,2002
- Hasan, Abdul Halim,*Tafsir Ahkam*,Jakarta: Kencana,2011
- Haroen, Nasron,*Fikih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Permata, 2007
- Ismaya, Samun,*Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013
- Idris, Abdul Fatah, dan Abu Ahmadi, *Fikih Islam Lengkap*, Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2004
- Khisni, Akhmad,*Sinegritas Hukum Islam dengan peranan Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah dalam menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)*, Program Magister kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang Volume 4 no. 4 Desember 2017
- Limbong, Bernhard,*Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Margaretha Pustaka, 2015

- Lubis, Suhrawadi K., *Hukum Ekonomi Islam, Cet. I* Jakarta: Sinar, 2000
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Dalam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Rajawali Pers, 2003
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty 1988
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2016
- Nasution, *Metode Research Penelitian Ilimiah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2001
- Rifa'i, Moh, *Fiqh Islam Lengkap*, Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2014
- R. Tresna, *Komentar HIR*, Jakarta: Pradanya Paramita, 1993
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017
- Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014
- Salim, Peter, dan Yunni Salim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer*, Yogyakarta: Modern English Press, 1991
- Sahrani, Sohari, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: 2011
- Syarifuddin, Amir, *Garis Garis Besar Fiqih*, Jakarta: Kencana, 2003
- Shendi, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014
- Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011
- Syafei, Rahmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia 2001) 45
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2006
- Subogyo, P. Joko, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014
- Wawancara dengan Mat Basri, Warga Desa Lubuk Bathil, Tanggal 17 Juli 2020, pukul 10.25

Zuriah, Nurul, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan*, Malang: Bumi Aksara, 2005

Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV, Alfabeta 2008

PEDOMAN WAWANCARA

Informan: Pembeli

1. Dari mana Anda mengetahui adanya orang yang menjual tanah?
2. Apa yang Anda lakukan setelah mengetahui adanya informasi orang yang menjual tanah?
3. Apakah tanah yang dijual tersebut lengkap dengan surat-suratnya?
4. Apakah jika tanah yang hendak Anda beli tidak memiliki akta, apakah Anda tetap membelinya?
5. Apakah tanah yang Anda beli mempunyai surat yang lengkap?
6. Bagaimana tanggapan Anda perihal jual beli tanah tanpa menggunakan akta?

Informan: Penjual

1. Apakah Anda pernah melakukan transaksi jual beli tanah?
2. Kapan terakhir transaksi tersebut dilakukan?
3. Kepada siapa Anda menjual tanah tersebut?
4. Apakah tanah yang Anda jual dilengkapi dengan akta?
5. Apakah transaksi jual beli tanah tanpa akta berjalan dengan lancar?
6. Adakah komplain pembeli atas tanah yang Anda jual tanpa akta?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Cut Nursiah
2. Tempat/Tanggal Lahir : Halaban Jati, 20 Juli 1998
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Agama : Islam
5. Kebangsaan/Suku : Aceh
6. Status : Belum Kawin
7. Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa
8. Nama Orang Tua
 - a. Ayah : M. Yusuf BS
 - b. Ibu : Rohana
 - c. Pekerjaan : -
 - d. Alamat : Desa Halaban Jati, Kec. Beusitang. Langkat
9. Riwayat Pendidikan
 - a. MIN/SD : Lulusan Tahun 2010
 - b. MTsN/SMP : Lulusan Tahun 2013
 - c. MAN/SMU : Lulusan Tahun 2016
 - d. Perguruan Tinggi : Masuk Tahun 2016 Sampai Sekarang

Langsa, 18 Desember 2020

Penulis

Cut Nursiah

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus Zawiyah Cot Kala, Jln. Mourandeh - Kota Langsa - Aceh
Telepon (0641) 22610 - 23120, Faksimili (0641) 425130; Surel: info@iainlangsa.ac.id;
Website: www.iainlangsa.ac.id

(651/An.24/FSY/PP.00.9/09/2020

Langsa, 30 September 2020

Mohon Izin Untuk Penelitian Ilmiah

Kepada Yth,
Geuchik lubuk batil kec. Bendahara kab. Aceh tamiang

Di Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat,
Dengan ini kami maklumkan kepada Bapak/Ibu bahwa Mahasiswa kami yang tersebut di bawah ini :

Nama	:	Cut Nursiah
Tempat/Tgl Lahir	:	Halaban Jati, 20 Juli 1998
Nim	:	2012016045
Semester	:	IX (Sembilan)
Fakultas/ Jurusan / Prodi	:	Syariah / Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Aalamat	:	Desa Halaban Jati Kec.Besitang

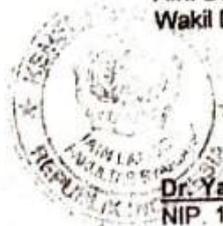
Bermaksud mengadakan penelitian di wilayah Bapak/Ibu, sehubungan dengan penyusunan Skripsi berjudul "Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Akta pada Masyarakat Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang Perspektif Hukum Islam"

Untuk kelancaran penelitian dimaksud kami mengharapkan Kepada Bapak/ibu berkenan memberikan bantuan sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, segala biaya penelitian dimaksud ditanggung yang bersangkutan.

Demikian harapan kami atas bantuan serta perhatian Bapak/ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

A.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Yaser Amri, MA
NIP. 19760823 200901 1 007

Menunjuk Dosen Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Langsa Saudara :

1. Faisal, S.H.I, MA
(Sebagai Pembimbing Pertama / membimbing Isi)
2. Akmal, S.H.I, M.E.I
(Sebagai Pembimbing Kedua / membimbing Metodologi)

Untuk membimbing Skripsi :

N a m a	: Cut Nursiah
Tempat / Tgl.Lahir	: Halaban Jati, 20 Juli 1998
Nomor Induk Mahasiswa	: 2012016045
Fakultas/ Jurusan/Prodi	: Syariah / Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi	: Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Akta Pada Masyarakat Desa Lubuk Batil Kec. Bendahara Kab. Aceh Tamiang Perspektif Hukum Islam.

- IA : Bimbingan harus diselesaikan selambat-lambatnya selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan.
- GA : Kutipan atau Salinan Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk diketahui dan dipergunakan sebagaimana mestinya.
- MPAT : Keputusan ini berlaku pada tanggal yang ditetapkan hingga 15 Juni 2021

Ditetapkan di Langsa,
Pada Tanggal 16 Desember 2020
Dekan Fakultas Syariah IAIN Langsa


Dr. ZULFIKAR, MA
NIP. 19720909 1999 05 1 001

Pembusan:

1. Jurusan/Prodi dilingkungan Fakultas Syariah
2. Pembimbing I dan Pembimbing II
3. Mahasiswa yang bersangkutan

**PEMERINTAH KAMPUNG LUBUK BATIL
KECAMATAN BENDAHARA
KABUPATEN ACEH TAMIANG**

Jalan Nomor : Kode Pos: 24472

LUBUK BATIL

SURAT IZIN

Nomor : 470 / 196 / 2020

Datuk Penghulu Kampung Lubuk Batil Kecamatan Bendahara Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: CUT NURSIAH
Tempat/Tanggal Lahir	: Halaban Jati, 20 Juli 1998
NIK	: 1205166007990004
Jenis Kelamin	: Perempuan
Pekerjaan	: Pelajar/Mahasiswa
Agama	: Islam
Alamat	: Dusun XI Halaban Jati Desa Halaban Kecamatan Besitang

Dengan ini saya memberikan izin kepada nama tersebut diatas untuk mendapatkan Data Desa Keperluan penyusunan Skripsi Zawiyah Cot Kala Langsa.

Demikian Surat Keterangan ini diperbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Lubuk Batil, 04 Nopember 2020

Datuk Penghulu Lubuk Batil
Kecamatan Bendahara

