JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM AGRARIA (STUDI KASUS DI DESA ARAS SEMBILAN, KECAMATAN BANDAR PUSAKA, KABUPATEN ACEH TAMIANG)

SKRIPSI

Diajukan Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Strata (S1)
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Pada Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Langsa

Oleh:

KHAIRUN NISA
NIM : 2012021026

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA

2025 M / 1446 H

SURAT PERNYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangsn di bawah ini :

Nama	: Khairun Nisa
Tempat Tanggal Lahir	: Kuala Simpang, 10 Februari 2003
NIM	: 2012021026
Prodi	: Hukum Ekonomi Syariah
Alamat	: Desa Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Ekonomi Syariah Dan Hukum Agraria (Studi Kasus Di Desa Aras Sembilan Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang)"** adalah benar hasil karya saya sendiri dan orisinil sifatnya, apabila di kemudian hari ternyata terbukti hasil plagiasi karya orang lain, maka akan dibatalkan dan saya siap menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Langsa, 27 Juni 2025

Yang membuat pernyataan

KHAIRUN NISA

LEMBAR PERSETUJUAN

JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM AGRARIA (STUDI KASUS DI DESA ARAS SEMBILAN, KECAMATAN BANDAR PUSAKA, KABUPATEN ACEH TAMIANG)

Diajukan Oleh :

KHAIRUN NISA
NIM : 2012021026

Mahasiswa program Strata Satu (S-1)

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri Langsa

Disetujui Oleh :

Pembimbing I	**Pembimbing II**
MUHAZIR, M.H.I.	**NANDA HERIJAL PUTRA, M.A.P**
NIP. 19881111201903 1 007	**NIP. 19871129 202012 1 005**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul **"JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM AGRARIA (STUDI KASUS DI DESA ARAS SEMBILAN, KECAMATAN BANDAR PUSAKA, KABUPATEN ACEH TAMIANG),** telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah IAIN Langsa pada tanggan 19 Agustus 2025.

Skripsi ini telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) dalam Ilmu Syariah pada Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonmi Syariah.

Langsa, 19 Agustus 2025
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Langsa

Penguji I/Ketua

MUHAZIR, M.H.I.
NIP. 19881111201903 1 007

Penguji II/Sekretaris

NANDA HERIJAL PUTRA, M.A.P
NIP. 19871129 202012 1 005

Penguji III

Muhammad Firdaus, Lc, M.Sh
NIP. 19850508 201803 1 001

Penguji IV

Sufrizal, Lc., M.Sh
NIP. 19860705 202012 1 007

Mengetahui:
Dekan Fakultas Syariah
IAIN Langsa

Dr. H.Yaser Amri, MA
NIP. 19760923 200901 1 007

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji persoalan praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang. Fenomena ini menjadi perhatian karena terjadi di luar kerangka hukum formal yang ditetapkan negara dan berpotensi menimbulkan konflik kepemilikan. Hal ini dipengaruhi oleh faktor ekonomi, minimnya pemahaman hukum, serta kuatnya tradisi lokal yang masih mengandalkan kesepakatan lisan dan kwitansi tanpa dukungan dokumen resmi. Dalam sistem hukum Indonesia, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat bertentangan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam UUPA bahwa sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah dan menjadi dasar perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Sementara itu, dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, transaksi seperti ini dapat mengandung unsur *gharar* atau ketidakjelasan yang dilarang dalam akad muamalah karena berisiko menimbulkan sengketa. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-sosiologis dengan pendekatan kualitatif, menggabungkan data lapangan melalui wawancara dan observasi, serta studi kepustakaan. Analisis dilakukan dengan menggunakan teori *legal pluralism*, teori kepastian hukum, dan teori *Sadd al-Dzari'ah* untuk menilai praktik jual beli tersebut dari sisi normatif maupun sosial. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun praktik ini dianggap sah oleh masyarakat setempat secara adat dan syariah, namun dari sisi hukum negara, tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup dan rawan sengketa. Oleh karena itu, pendekatan *Sadd al-Dzari'ah* menegaskan bahwa tindakan semacam ini perlu dicegah atau diperbaiki demi menjaga keadilan, kemaslahatan, dan perdamaian sosial. Dengan ini, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat memerlukan regulasi yang lebih efektif serta edukasi hukum yang komprehensif agar sesuai dengan nilai-nilai keadilan syariah dan kepastian hukum nasional.

Kata Kunci : *Jual Beli Tanah, Tanpa Sertifikat, Hukum Ekonomi Syariah, Hukum Agraria*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamiin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan semesta alam yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada junjungan nabi besar Muhammad SAW, suri teladan umat manusia yang ajaran dan ketedannya menjadi dasar nilai-nilai keadilann dan kemaslahaan dalam kehidupan.

Selama proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa banyak pihak yang telah memberikan bantuan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati dan rasa hormat, penulis menyampaikan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ismail Fahmi Arrauf Nasutio, M.A. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Langsa;
2. Bapak Dr. H. Yaser Amri, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah Sebagai Tokoh Dengan Sikap Rendah Hatinya;
3. Bapak Muhammad Firdaus, Lc, M.Sh selaku ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
4. Ibu Fika Andriana, M.Ag selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah;
5. Ibu Dessy Asnita M.H.I. selaku Penasehat Akademik yang selalu menyemangati, memberi motivasi, dukungan, arahan serta bantuan selama porses penyelesaian skripsi ini;
6. Bapak Muhazir, M.H.I. selaku pembimbing I dan Bapak Nanda Herijal Putra, M.A.P. selaku pembimbing II, terimakasih sebesar-besarnya atas segala

bimbingan dengan penuh kesabaran, ketelitian serta senantiasa mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik, mulai dari tahap perencanaan hingga penyempurnaan akhir.

7. Kedua orang tua penulis, M.Nasir dan Khairani. Terimakasih atas segala kasih sayang yang diberikan, terimakasih telah menjadi cahaya dalam setiap langkah, do'a yang membentangkan jalan dan keikhlasan yang tak pernah menuntut balas. Tidak ada kata cukup untuk membalas semua yang telah diberikan, semoga pencapaian ini menjadi awal dari banyak hal baik yang akan terjadi;
8. Abang dan kakak, Saiful Maulana dan Hidayatul Husna, terimakasih sebesar-besarnya atas segala bantuan baik secara moral, materi, maupun waktu yang begitu berarti. Terimakasih atas dukungan, do'a, dan perhatian selama proses penyusunan skripsi ini berlangsung. Semoga segala kebaikan dibalas dengan keberkahan dan kebahagiaan
9. Kepada dua sahabat terbaik dalam perjuangan ini, Putri Sakina Balqis dan Laura Sepia. Terimakasih atas kebersamaan, semangat yang saling menguatkan, dan kesediaan untuk terus bertahan bersama di tengah tekanan dan rasa lelah. Semoga segala kebaikan dan ketulusan akan menghasilakan keberhasilan di masa depan;
10. Kepada sahabat yang telah banyak membantu, memberikan nasihat yang menenangkan, dan menjadi tempat untuk berbagi cerita sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih kepada Ade Desi Fitriyani, B.M, S.H, CPM, Muhammad Rifqy Seldy S.H, Rindi Melinda. S.H, CPM, Rahimi Zuldiar, Juliadi,
11. Kepada Sahabat *Pretty Girls*, terimakasih sebesar-besarnya atas dukungan, semangat, bantuan dan waktu yang telah diberikan. Terimakasih terutama kepada

Agus Safira sebagai pendengar terbaik, Melda Sopyana sebagai sahabat yang tetap membantu walau jauh, Intan Naysila sebagai teman keluh kesah, serta Melati Kusuma Pertiwi dan Salsabila Putri yang tidak lupa menyemangati.

12. Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tamiang Bapak T. Muhammad Iqbal, S.ST, M.M.;
13. Kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu

Sebagai manusia biasa, penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, mengingat keterbatasan ilmu dan kemampuan yang dimiliki. Oleh karena itu, penulis mohon maaf atas segala kekurangan yang terdapat dalam skripsi ini, penulis memohon maaf dan bersedia menerima kritikan yang membangun.

Terakhir, harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Langsa, 28 Juli 2025

Khairun Nisa

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

HALAMAN PENGESAHAN iv

ABSTRAK v

KATA PENGANTAR vi

DAFTAR ISI ix

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 5
C. Tujuan Penelitian 6
D. Manfaat Penelitian 6
E. Penjelasan Istilah 6
F. Batasan Masalah 7
G. Kerangka Teori 8
H. Kajian Terdahulu 11
I. Sistematika Pembahasan 17

BAB II LANDASAN TEORI 19

A. Tinjauan Tentang Jual Beli 19
   1. Jual Beli dalam Hukum Positif 19
   2. Jual Beli dalam Hukum Islam 20
B. Tinjauan tentang Tanah 25
C. Tinjauan tentang Jual Beli Tanah 26
D. Tinjauan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat 27
   1. Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam 27
   2. Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Agraria 33

E. Alur Pikir Penelitian 34

BAB III METODOLOGI PENELITIAN 35

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian 35
B. Lokasi dan Waktu Penelitian 37
C. Teknik Pengumpulan Data 38
D. Analisis Data 41
E. Informan Penelitian 42

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 44

A. Gambaran Umum Desa Aras Sembilan 44
B. Praktik Jual Beli Tanah di Desa Aras Sembilan 49
   1. Latar Belakang Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang 49
   2. Prosedur Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang 53
C. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Agraria Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Aras Sembilan 54

BAB V PENUTUP 63

A. Kesimpulan 63
B. Saran 64

DAFTAR PUSTAKA 65

DAFTAR TABEL 69

LAMPIRAN 70

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan krusial bagi manusia menjadikan tanah sebagai aset utama dalam keberlangsungan hidup. Hal ini menjadikan hubungan antara tanah dan kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan, sebab tanah menjadi sumber utama dalam pemenuhan kebutuhan dasar.[1] Beriringan dengan pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan ruang hidup, aktivitas jual beli tanah menjadi semakin marak terjadi di berbagai wilayah, baik diperkotaan maupun di pedesaan.

Ditengah kenyataan tersebut, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat menjadi salah satu kegiatan yang sering dilakukan masyarakat. Faktor seperti biaya pengurusan sertifikat yang tinggi, pendapatan masyarakat yang rendah menjadi pemicu utama dalam maraknya transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat.

Salah satu fenomena yang mencuat adalah maraknya praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Provinsi Aceh. Berdasarkan data yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Aceh pada tahun 2024 diproyeksikan mencapai sekitar 5.554.800 jiwa, meningkat dari tahun sebelumnya yang berjumlah 5.482.500 jiwa.[2]

---

[1] Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agrarian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, 2 (April 2022), h.25.

[2] Badan Pusat Statistik, *Jumlah Penduduk Menurut Provinsi 2024*, diakses https://sumsel.bps.go.id/id/statistics-table/ 2/NTczIzI=/jumlah-penduduk-menurut-provinsi.html, pada 22 April 2025

Dari data tersebut menjelaskan bahwa pertumbuhan penduduk di Aceh menciptakan tekanan terhadap kebutuhan lahan, kondisi ini secara tidak langsung mendorong masyarakat untuk aktif melakukan transaksi jual beli tanah meskipun jalur legal-formal yang ditetapkan.

Transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat terlihat nyata di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang, praktik ini telah menjadi kebiasaan yang mengakar dalam tradisi masyarakat setempat. Mayoritas penduduk desa yang bermata pencaharian sebagai petani menyebabkan masyarakat memiliki ketergantungan besar pada tanah sebagai sumber utama penghidupan, sehingga mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat. Berdasarkan informasi yang didapat dari seorang agen penjual tanah di Desa Aras Sembilan, diketahui bahwa sejumlah kasus konflik kepemilikan tanah yang terjadi antar warga akibat tidak adanya bukti kepemilikan yang sah. Kwitansi atau surat jual beli tanah yang digunakan sebagai pengganti sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat, sehingga seringkali gagal menjadi alat pembuktian yang kuat dan berakhir pada konflik yang berkepanjangan, bahkan berpotensi memicu tindakan kekerasan. [3]

Fenomena ini bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960, yang menyatakan bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan dan pendaftaran hak atas tanah tersebut dilakukan oleh

[3] M.Nasir, Makelar Tanah, wawancara pribadi, Kuala Simpang, 27 Mei 2025

instansi yang berwenang[4] untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Pendaftaran tanah juga harus dilakukan dengan asas-asas yang berlaku, seperti yang terdapat di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.[5]

Ketidakpenuhan persyaratan formal berupa sertifikat tanah dalam praktik jual beli tanah seperti yang terjadi di Desa Aras Sembilan dapat menimbulkan persoalan hukum yang serius. Klaim atas tanah tanpa sertifikat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bahkan dapat dikenakan sanksi pidana terutama jika dianggap sebagai penyerobotan tanah sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) No.51 Tahun 1960 pada Pasal 2 dan Pasal 6 yang secara tegas melarang penggunaan tanah tanpa izin yang sah sehingga pelaku dapat diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun jika terbukti melakukan tindakan melawan hukum untuk keuntungan pribadi.[6] Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat ini tidak hanya tidak memenuhi ketentuan administratif dalam Hukum Agraria, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran hukum pidana.

---

[4] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 ayat (1), menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak

[5] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

[6] Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, Pasal 2 dan Pasal 6, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158

Selain itu, dalam Hukum Ekonomi Syariah, transaksi jual beli diatur dengan ketat untuk memastikan transparansi dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat, dengan implikasi bahwa setiap transaksi harus memenuhi rukun dan syarat tertentu, yaitu adanya penjual dan pembeli, ijab qabul, objek transaksi yang jelas dan tidak adanya unsur ketidakpastian atau bahkan penipuan. Seperti yang dijelaskan dengan firman Allah dalam Surah Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi :

اَلَّذِيْنَ يَأْكُلُوْنَ الرِّبٰوا لَا يَقُوْمُوْنَ اِلَّا كَمَا يَقُوْمُ الَّذِيْ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطٰنُ مِنَ الْمَسِّۗ ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْٓا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبٰواۘ وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰواۗ فَمَنْ جَاۤءَه مَوْعِظَةٌ مِّنْ رَّبِّه فَانْتَهٰى فَلَه مَا سَلَفَۗ وَاَمْرُهٗٓ اِلَى اللّٰهِۗ وَمَنْ عَادَ فَاُولٰۤىِٕكَ اَصْحٰبُ النَّارِۚ هُمْ فِيْهَا خٰلِدُوْنَ

Artinya: *"Seseorang yang memakan riba tidak bisa berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kerasukan setan karena gila. Yang demikian itu akibat mereka berkata sesungguhnya jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa yang mendapat peringatan dari Tuhan-Nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa yang mengulanginya, maka mereka itu penghuni neraka, dan kekal di dalamnya."*

Ayat tersebut menegaskan bahwa jual beli merupakan aktivitas ekonomi yang dihalalkan dalam islam selama dilakukan dengan cara yang benar dan memenuhi rukun dan syarat sah jual beli. Ketika tanah yang dijual belum memiliki sertifikat atau kepemilikan yang jelas, transaksi tersebut berpotensi mengandung unsur gharar (ketidakjelasan), yang dilarang dalam syariat karena dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Transaksi yang dilakukan hanya berdasarkan bukti informal tidak dapat menjamin kejelasan status kepemilikan sehingga hal ini menciptakan ketidakpastian dan

memungkinkan tidak terpenuhinya asas-asas jual beli. Kasus sengketa yang terjadi di Desa Aras Sembilan menunjukkan bagaimana ketidakjelasan status tanah memicu konflik yang berkepanjangan sehingga bertentangan dengan prinsip syariah yang mengutamakan harmoni dan ketertiban sosial.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini relevan untuk mengkaji praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Aras Sembilan dengan perspektif Hukum Ekonomi Syariah yang menekankan transparansi dan keadilan, serta Hukum Agraria yang mengutamakan kepastian hukum melalui sertifikasi tanah dengan sebuah kajian ilmiah berjudul : "**JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN HUKUM AGRARIA (STUDI KASUS DI DESA ARAS SEMBILAN, KECAMATAN BANDAR PUSAKA, KABUPATEN ACEH TAMIANG)".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dipaparkan, penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut. Pembahasan mengenai setiap permasalahan tersebut akan dilakukan secara mendalam guna memperoleh pemahaman yang komprehensif.

1. Bagaimana praktik jual beli tanah di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten. Aceh Tamiang
2. Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Agraria terhadap jual beli tanah tanpa sertifikat.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan daripada penelitian ini yang berlandaskan pada latar belakang masalah dan rumusan masalah yang telah dicantumkan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang
2. Untuk mengetahui bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Agraria terkait jual beli tanah tanpa sertifikat?

D. Manfaat Penelitian

Adapun penelitian ini dimungkinkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis

   Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dalam bidang ilmu hukum, khususnya bagi penulis. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk memperluas referensi dalam penelitian di masa depan.

2. Secara Praktis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah, dan masyarakat terkait jual beli tanah tanpa sertifikat.

E. Penjelasan Istilah

Agar tidak menimbulkan kesalahpahaman dalam penafsiran, penulis merasa perlu memberikan penjelasan mengenai istilah-istilah yang digunakan dalam judul penelitian ini.

1. Jual Beli

   Jual beli secara Bahasa adalah proses tukar-menukar barang dengan barang. Secara istilah, jual beli menurut ulama Hanafi adalah tukar-menukar harta dengan harta yang dilakukan dengan cara terntentu. Atau, tukar menukar barang yang bernilai dengan semacamnya, dengan cara yang sah dan khusus, yakni *ijab-qabul* atau *mu'atha* (tanpa *ijab-qabul).* Sedangkan menurut Imam nawawi dari mazhab Syafi'I, jual beli adalah tukar-menukar barang dengan barang, dengan maksud memberi kepemilikan. [7]

2. Sertifikat

   Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (1) "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, seluruh data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan." [8]

F. Batasan Masalah

Pembahasan mengenai batasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memperjelas fokus penelitian agar tetap berada pada inti permasalahan yang diteliti. Penentuan ruang lingkup bertujuan untuk memfokuskan penelitian pada pokok-pokok utama, sehingga setiap permasalahan yang diangkat dapat diapahami secara lebih jelas dan terstruktur.

---

[7] Rosidin, *Fikih Muamalah* (Malang: Edulitera, 2020), h. 17

[8] Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

Batasan masalah dalam penelitian ini memiliki peran penting untuk memfokuskan pembahasan pada inti permasalahan yang diteliti. Tujuannya adalah untuk menghindari terjadinya kerancuan atau kesalahan dalam meginterpresentasikan hasil penelitian. Adapun ruang lingkup penelitian berfungsi sebagai penegasan mengenai batas-batas objek yang menjadi perhatian utama dalam kajian ini.

Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini menitikberatkan pada jual beli tanah tanpa sertifikat menurut Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Agraria
2. Lokasi penelitian meliputi : Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang.

G. Kerangka Teori

Dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa teori yang dianggap relevan dan mampu menjelaskan persoalan secaara komprehensif, yatu teori sistem hukum dualisme *(legal pluarism)*, teori kepastian hukum dan *Sadd al-Dzari'ah*. Penjelasan lebih lanjut mngenai teori ketiga tersebut akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Teori sistem hukum dualisme *(legal pluarism)* dikembangkan oleh John Griffiths, yang menyatakan bahwa dalam suatu masyarakat dapat berlaku lebih dari satu sistem hukum secara simultan dan saling berinteraksi. Sistem hukum negara yang bersifat formal dapat hidup berdampingan dengan hukum non-formal, bukan penyimpangan dari hukum resmi.[9]

[9] John Griffiths, "What Is Legal Pluralism", *The Journal Of Legal Pluralism And Unofficial Law*, (1986), h.23

Menurut teori ini, masyarakat tidak hanya tunduk pada hukum negara tetapi juga hukum non-negara seperti hukum adat, hukum agama atau norma setempat. Kedua sistem hukum ini dapat berjalan secara berdampingan, bersinggungan atau bahkan tumpang tindih dalam praktik kehidupan sehari-hari. Dalam konteks masyarakat Desa Aras Sembilan, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat lebih didasarkan pada kepercayaan lokal melalui kesepakatan antar pihak dan hanya disertai kehadiran tokoh masyarakat sebagai saksi yang dianggap sah menurut norma sosial meski tidak tercatat secara administratif oleh negara.

2. Teori kepastian hukum merupakan gagasan penting dalam filsafat hukum yang diperkenalkan oleh Gustav Radbruch, seorang pemikir hukum asal Jerman. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai utama hukum, disamping keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum mengharuskan hukum harus dibuat secara jelas, tertulis, konsisten dan dapat diterapkan secara tetap, agar subjek hukum dapat memahami dan memprediksi akibat hukum dari setiap tindakan yang dilakukan.[10] Dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Aras Sembilan, tidak jelasnya status kepemilikan tanah serta ketiadaan dokumen legal seperti sertifikat tanah, berpotensi menimbulkan konflik, merugikan pembeli dalam aspek perlindungan hukum, dan menyulitkan upaya perlindungan hak atas tanah secara yuridis. Maka dari itu, teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis sejauh mana praktik jual beli tanah

[10] Gustav Radbruch, *"Statutory Lawlessness and Supra-Statutory Law"* (1946), dalam *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk (Cambridge: Harvard University Press, 1950), h.106

tanpa sertifikat memenuhi prinsip-prinsip perlindungan hak kepemilikan menurut hukum nasional, dan dampak dari ketiadaan legalitas formal terhadap kejelasan status tanah dan hak pihak-pihak yang bertransaksi.

3. Selain kedua teori sebelumnya, dalam penelitian ini penulis menggunakan teori *Sadd al-Dzari'ah* yang dapat diartikan sebagai sarana atau penyebab yang dapat mengantarkan kepada suatu akibat tertentu.[11] Secara terminologis teori ini merujuk pada upaya menutup jalan menuju perbuatan yang dapat menimbulkan mafsadah (kerusakan)**.** Dalam konteks penelitian ini, teori *Sadd al-Dzari'ah* relevan untuk menilai praktik jual beli tanah tanpa sertifikat, meskipun sah menurut syariah namun dapat menimbulkan risiko sengketa, ketidakjelasan batas hak, serta kemungkinan kerugian yang ditimbulkan kepada pihak tertentu. Oleh karena itu, teori ini menekankan bahwa mencegah kerusakan lebih diutamakan daripada membiarkan hal yang sah namun berisiko.

Dengan demikian, ketiga teori diatas menjadi kerangka analisis yang penting dalam penelitian ini. Teori dualisme hukum menjadi alat analisis untuk menjelaskan bagaimana sistem hukum negara dan norma hukum lokal dapat hidup berdampingan di masyarakat, yaitu hukum negara dan hukum syariah. Teori kepastian hukum digunakan untuk menyoroti pentingnya kejelasan status dan perlindungan hak milik tanah melalui dokumen legal seperti sertifikat. Sementara itu, teori *Sadd al-Dzari'ah* memberikan sudut pandang syariah

[11] Okri Nofrizal, "*Saddu Dzari'ah* Menurut Imam Syafi'I dan Aplikasinya dalam Mu'amalat Maliyah", *Tastri' Journal of Islamic Law,* (2025)

bahwa suatu perbuatan secara akad terlihat sah tetap perlu dicegah apabila mengarah pada keraguan, sengketa dan kemudharatan.

Dengan demikian, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat meskipun sah secara syariah, perlu dipertimbangkan kembali dari aspek maslahat dan potensi mafsadah-nya. Penelitian ini akan mengkaji lebih dalam bagaimana praktik tersebut berdiri dalam kerangka hukum positif dan hukum ekonomi syariah, serta sejauh mana teori-teori tersebut mampu menjelaskan realitas hukum di masyarakat.

H. Kajian Terdahulu

Penelitian pertama yang relevan dilakukan oleh Aisyah dalam skripsinya yang berjudul *"Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat"*, Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa yang dilakukan penelitian terdahulu terkait "Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat" menunjukkan banyaknya ditemukan jual beli tanah tanpa sertifikat dikarenakan masyarakat merasa cukup dengan jual beli tanah hanya dengan menggunakan kwitansi. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang sekaligus memperlihatkan lemahnya kesadaran hukum di masyarakat terhadap pentingnya sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah. Perbedaan penelitian penulis dan penelitian terdahulu terletak pada pendekatan dan ruang lingkup kajian yang digunakan. Penelitian terdahulu fokus pada praktik pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat secara empiris di masyarakat, sedangkan penelitian penulis mengkaji permasalahan yang sama dengan menganalisis jual

beli tanah tanpa sertifikat dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Agraria.[12]

Kajian terdahulu oleh Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana dalam jurnal *Hukum Lex Generalis* yang berjudul *"Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)* membahas praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Kecamatan Palabuhanratu berdasarkan perspektif hukum agraria. Persamaannya dengan penelitian penulis terletak pada objek yang dikaji, yaitu jual beli tanah tanpa sertifikat, namun berbeda dalam pendekatan dan ruang lingkup hukum. Penelitian penulis lebih menitikberatkan pada perspektif hukum ekonomi syariah sebagai pendekatan normatif.[13]

Penelitian oleh Rumaisah dalam skripsinya yang berjudul *"Akibat Hukum Jual Beli Tanah Garapan Tanpa Sertifikat di Kebulen"*membahas akibat hukum jual beli tanah garapan tanpa sertifikat, yang dinyatakan batal demi hukum karena hanya memperjualbelikan hak garap. Persamaannya dengan penelitian ini terletak pada objek kajian, yaitu jual beli tanah tanpa sertifikat, namun berbeda fokus: Rumaisah menyoroti akibat hukumnya, sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada ketidakjelasan status hukum dan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian terdahulu yang relevan dilakukan oleh Alvionita Winda Aswari, Zulkifli Makkawaru, dan Andi Tira dalam jurnal *Clavia: Journal of*

---

[12] Aisyah, "Pelaksanaan Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat" (Skripsi, Semarang: Unissula, 2021) h.2

[13] Muhammad Alrizky Ekiawan, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)" *Jurnal Hukum Lex Generalis* 4,3 (Maret 2023)

Law Vol. 21 No. 1 Tahun 2023 dengan judul *"Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus Kabupaten Pangkep)"* menyoroti bahwa jual beli tanah tanpa sertifikat hanya dianggap sebagai perjanjian pribadi tanpa kekuatan hukum, serta berisiko hukum bagi para pihak. Penelitian ini berfokus pada akibat hukum dan aspek pembuktian dalam hukum positif. Sedangkan penelitian penulis mengkaji jual beli tanah tanpa sertifikat dari perspektif hukum ekonomi syariah dan hukum agraria, dengan lokasi di Desa Aras Sembilan, Aceh Tamiang, untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif secara normatif dan syariah.[14]

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana, dan Luh Putu Suryani dalam jurnal *Analogi Hukum* (2019) berjudul *"Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat"* membahas tentang prosedur peralihan hak dan akibat hukum dari jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat. Penelitian ini menekankan bahwa jual beli tanah tanpa sertifikat tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai dan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan tanah, yang berdampak pada lemahnya kedudukan hukum pembeli jika terjadi sengketa. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini tidak hanya menganalisis dari aspek hukum agraria saja, tetapi juga mengkaji dari perspektif hukum ekonomi syariah. Selain itu, fokus penelitian ini lebih spesifik pada praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Aras Sembilan, dengan mempertimbangkan nilai-nilai keadilan dan prinsip syariah dalam kehidupan

[14] Alvionita Winda Aswari, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus Kabupaten Pangkep)" *Clavia: Jurnal of Law* 21,1 (April 2023)

masyarakat setempat. Dengan demikian, penelitian ini menawarkan sudut pandang yang lebih menyeluruh dan kontekstual terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang masih marak terjadi di daerah tersebut.[15]

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Deddy Kusswandi dalam skripsinya yang berjudul *"Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah"* . Penelitian ini mengkaji status hukum dari penjualan beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa akta yang dibuat oleh PPAT, serta upaya agar transaksi tersebut memperoleh kekuatan hukum, baik melalui jalur non-litigasi (pembuatan akta kemudian) maupun jalur litigasi (putusan pengadilan). Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun perjanjian tersebut sah secara keperdataan karena memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata, namun tidak dapat didaftarkan atau dibaliknamakan karena tidak memiliki akta autentik dari PPAT. Berbeda dengan penelitian di atas, penelitian ini tidak hanya membahas keabsahan jual beli tanah dari sisi yuridis formal atau hukum agraria, tetapi juga meninjau dari perspektif hukum ekonomi syariah yang mempertimbangkan prinsip keadilan, kemaslahatan, dan kejelasan akad. Penelitian ini juga mengambil konteks sosial yang lebih spesifik, yaitu praktik penjualan beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Aras Sembilan, Kabupaten Aceh Tamiang, sehingga hasil penelitian ini diharapkan mampu

[15] I Made Handika Putra, "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat" *Jurnal Analogi Hukum* 1,3 (2019)

memberikan pandangan yang lebih menyeluruh, baik dari aspek legalitas formal maupun nilai-nilai syariah yang hidup dalam masyarakat setempat.[16]

Penelitian yang dilakukan oleh Emir Syihan Hazmi dengan judul *"Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi di Desa Kauman Kabupaten Pemalang)"* (2023), mengkaji keabsahan jual beli tanah tanpa sertifikat berdasarkan hukum Islam dan hukum positif. Hasilnya menunjukkan bahwa praktik tersebut sah selama memenuhi rukun dan syarat jual beli, namun tetap memiliki potensi sengketa akibat tidak adanya bukti kepemilikan yang sah. Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian penulis dalam hal objek kajian dan pendekatan hukum Islam dan nasional. Namun, terdapat perbedaan pada aspek pendekatan dan lokasi. Penelitian Emir tidak secara khusus menggunakan pendekatan hukum ekonomi syariah maupun hukum agraria, sedangkan penelitian ini secara eksplisit mengkaji jual beli tanah tanpa sertifikat berdasarkan hukum ekonomi syariah dan hukum agraria**,** dengan lokasi penelitian di Aceh Tamiang yang memiliki kekhususan penerapan hukum Islam.[17]

Penelitian sebelumnya oleh Helvianto Helmi Saputro berjudul *"Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung"* membahas praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang dilakukan tanpa melibatkan PPAT, hanya di hadapan kepala desa. Penelitian ini

[16] Dedy Kusswandi, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah" (Skripsi, Semarang: Universitas Semarang, 2021) h. 3

[17] Emir Syihan Hazmi, "Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat (Studi Di Desakauman Kabupaten Pemalang)", (Skripsi: Pekalongan: Universitas Islam Negeri KH.Abdurrahman Wahid Pekalongan, 2023), h.1

menyoroti lemahnya perlindungan hukum akibat minimnya pemahaman masyarakat serta faktor ekonomi. Berbeda dengan penelitian tersebut, kajian ini tidak hanya dilihat dari sisi hukum agraria, tetapi juga dari perspektif hukum ekonomi syariah. Dengan studi kasus di Desa Aras Sembilan, penelitian ini mengkaji keabsahan transaksi berdasarkan nilai-nilai keadilan dan kepastian hukum menurut syariah dan agraria.[18]

Penelitian terdahulu dilakukan oleh Fariz Puji Santoso dalam skripsinya yang berjudul *"Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Gedung Raja Kecamatan Hulu Sungkai, Lampung Utara)"*. Penelitian ini membahas praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat tanpa dokumen resmi atau surat, serta mengkaji keabsahannya berdasarkan hukum Islam dan hukum positif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun praktik tersebut masih dianggap sah menurut hukum Islam karena memenuhi rukun dan syarat jual beli, namun dari sisi hukum positif transaksi tersebut dianggap tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam UUPA. Berbeda dengan penelitian tersebut, penelitian ini tidak hanya menyoroti aspek legalitas jual beli tanah tanpa sertifikat, tetapi juga menganalisisnya secara lebih mendalam berdasarkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dan hukum agraria. Selain itu, objek penelitian ini berada di Desa Aras Sembilan, dengan fokus pada konteks sosial, ekonomi, dan keagamaan masyarakat setempat. Pendekatan ini

[18] Helvianto Helmi Saputro, "Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tanan Di Desa Pagayurung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar", (Skripsi, Pekanbaru: Universitas Islam Riau Pekanbaru, 2021), h.6

memungkinkan analisis yang lebih komprehensif terhadap praktik jual beli tanah tanpa sertifikat, tidak hanya dari sisi hukum, tetapi juga dari segi keadilan, kemaslahatan, dan kepastian hukum dalam perspektif syariah.[19]

Penelitian oleh Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi dan Luluk Lusiati Cahyarini dalam jurnal *Notarius* (2023) membahas keabsahan jual beli tanah belum bersertifikat yang dilakukan di hadapan PPAT namun hanya dengan perjanjian di bawah tangan. Hasilnya menyimpulkan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Berbeda dengan penelitian tersebut, kajian ini tidak hanya menyoroti aspek keabsahan formal, tetapi juga mengkaji praktik jual beli tanah tanpa sertifikat dari dua sudut pandang, yaitu hukum ekonomi syariah dan hukum agraria, dengan studi kasus di Desa Aras Sembilan untuk memberikan analisis yang lebih menyeluruh.[20]

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan susunan struktur dari isi penelitian yang dilakukan. Bagian ini menjelaskan pembahasan dalam skripsi sehingga tampak berkesinambungan antara bagian satu dengan yang lainnya. Dengan kata lain pada bagian ini adakah untuk melihat koherensi antara bab I sampai V, penyusunan skripsi ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I pendahuluan, bab ini berisi tentang penegasan judul, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian,

---

[19] Fariz Puji Santoso, "Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif", (Skripsi, Lampung: Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019), h.2

[20] Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi, "Analisis hukum jual beli tanah belum bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps)" *Notarius* 16, 1 (2023), h.7

penjelasan istilah, kerangka teori, kajian terdahulu dan sistematika penulisan. Uraian bab ini bermaksud untuk memberikan gambaran umum tentang isi keseluruhan tulisan.

Bab II Landasan Teori, dalam bab ini berisi tentang teori atau materi terkait dengan objek kajian atau penelitian, seperti definisi jual beli secara umum, jual beli tanah dalam hukum positif dan jual beli dalam hukum islam, persoalan terkait jual beli tanah meliputi pengertian, syarat-syarat yang harus dipenuhi ketika transaksi jual beli tanah, Tinjauan tentang tanah, UU peraturan dasar pokok-pokok Agraria serta Peraturan pemerintah.

Bab III Metode Penelitian, bab ini memuat secara rinci tentang metode penelitian yang digunakan seperti jenis dan pendekatan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, instrument pengumpulan data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

Bab IV Analisis penelitian dalam bab ini berisi uraian mengenai analisis hasil dari data serta temuan-temuan yang diperoleh selama proses penelitian. Pembahasan dalam bab ini dimaksudkan sebagai jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam Bab I. Salah satu fokus utama dalam pembahasan ini adalah mengenai jual beli tanah tanpa sertifikat menurut Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V memuat penutup yang berisi kesimpulan dan saran karya tulis proposal skripsi ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran umum Desa Aras Sembilan

Desa aras Sembilan merupakan desa yang berada dalam wilayah administratif Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh. Dalam struktur pemerintahan, Desa Aras Sembilan dikelola oleh perangkat desa yang di pimpin oleh seorang kepala desa (datok), serta didukung oleh lembaga-lembaga kemasyarakatan. Kehidupn sosial ini ditandai dengan ikatan kekeluargaan yang erat dan nilai-nilai budaya yang masih dijunjung tinggi.

1. Kondisi Geografis Desa Aras Sembilan

   Desa ini memiliki luas wilayah 1275 ha, letak astronomis desa ini terletak pada kooordinat antara 04°02’36.00”-04°20’43.00” LU (Lintang Utara) dan 97°43’51.00”- 98°00’53.00” BT (Bujur Timur). Desa Aras Sembilan memiliki 1 mukim (Alur Jambu), 2 Dusun (Dusun Murni dan Dusun Sembilan).[1] Untuk saat ini Datuk yang bertugas adalah Muhammad Fahmi. Jumlah penduduk pada tahun 2025 berjumlah 343 penduduk atau 112 kepala keluarga. Adapun batas wilayah Desa ini adalah sebagai berikut:

   - Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Alur Jambu
   - Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Paya Bedi
   - Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Kaloy

[1] Siti Erna Latifi Suryana dkk, *Buku Data Statistik Sektoral Kabupaten Aceh Tamiang*, (Karang Baru: Dinas Komunikasi Informatika dan Persandian Kabupaten Aceh Tamiang, 2021, h.10

- Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Paya Tampak

Adapun keadaan suhu rata-rata di wilayah Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang berkisar antara 24°C sampai dengan 32°C. Keadaan suhu di wilayah Desa Aras Sembilan ini tidak jauh berbeda dengan daerah-daerah lainnya di wilayah Kabupaten Aceh Tamiang.[2]

Gambar 4.1. Peta Desa Aras Sembilan



2. Kondisi Sosial-Ekonomi

Kondisi sosial-ekonomi di desa aras Sembilan, kecamatan bandar pusaka, kabupaten aceh tamiang secara umum masih tergolong sederhana. Masyarakat menggantungkan hidup pada sektor pertanian dan perkebunan.

[2] Badan Meteorologi, Klimatologi, dan Geofisika "Prakiraan Cuaca Aras Sembilan", https://www.bmkg.go.id/cuaca/prakiraan-cuaca/11.16.10.2001 (5 Juli 2025).

3. Kondisi Sosial-Budaya

Desa Aras Sembilan merupakan salah satu desa yang banyak dihuni oleh etnis Tamiang, sebuah kelompok Melayu asli yang telah bertahan di wilayah pesisir timur Aceh sejak zaman kerajaan-kerajaan Melayu awal, seperti kerajaan Aru dan Tamiang.

Masyarakat Desa Aras Sembilan menggunakan Bahasa Tamiang (juga disebut Bahasa Melayu Tamiang) sebagai Bahasa sehari-hari. Bahasa Melayu Tamiang adalah Bahasa daerah yang digunakan di wilayah Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, Indonesia. Bahasa ini termasuk dalam rumpun Bahasa Melayu-Polinesia yang merupakan bagian dari keluarga Bahasa Austronesia. Bahasa melayu Tamiang memiliki perbedaan dalam tata Bahasa dan pelafalan dibandingkan Melayu baku, slaah satunya adalah karakteristik vokal yang khas.[3] Selain Bahasa Tamiang, masyarakat menggunakan Bahasa Aceh, Bahasa Alas, dana Bahasa Indonesia. Penggunaan Bahasa daeran di Tamiang dikenal dengan Bahasa Kampung yang memiliki tiga dialek, yaitu: *dialek ilek* (dialek hilir), *dialek tengah,* dan *dialek hulu.* Walaupun memiliki berbagai dialek, masyarakat desa bisa saling memahami dan bersatu padu sesuai pesan dari Raja Muda Sedia *"Iler boleh pecah, Ulu boleh pecah, Tamiang tetap bersatu",*[4]

[3] Dwi Kurnia Surya Ningrum. "Subordinative Construction of Tamiang Malay Language: Syntactic Typology Study, *International Journal on Linguistics of Sumatra and Malay,* (Desember 2023) : 28

[4] Intan Irdawani, "Pengaruh Budaya Keyboard Terhadap Pelaksanaan Syari'at Islam Di Kabupaten Aceh Tamiang" (Studi Kasus Di Desa Kecamatan Bandar Pusaka Kabupaten Aceh Tamiang (Skripsi, Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2022)

Selain memiliki hubungan persaudaraan yang kuat, masyarakat aras Sembilan juga memiliki budaya yang masih dilestarikan. Salah satu budaya yang masih dilakukan sampai saat ini adalah Inai Daun Pacar, budaya ini dilakukan di malam menjelang pernikahan, kedua mempelai akan dioleskan inai alami yang dibuat dari daun pacar yang ditumbuk halus dengan tambahan minyak kayu putih dan arang. Selain sebagai hiasan, penggunaan inai ini memiliki makna simbolis, yaitu sebagai tanda bahwa mempelai adalah perawan atau perjaka, serta sebagai bentuk do'a agar pernikahan mendapat berkah. Selain itu, inai daun pacar ini juga dipercaya dapat meredakan sakit kepala, menyembuhkan luka dan mengatasi rematik.[5]

4. Struktur Pemerintahan Desa Aras Sembilan

Pemerintahan desa terdiri dari kepala desa beserta perangkat yang membantu pelaksanaan tugas pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan publik. Berikut adalah susunan struktur pemerintahan Desa Aras Sembilan:

Tabel 4.1 Struktur Pemerintahan Desa Aras Sembilan

No.	Nama	Jabatan
1.	Muhammad Fahmi	Datok Penghulu
2.	Syaifuddin	Imam Desa
3.	Jmaluddin	Ketua Mdsk
4.	Muhammad Sayuti	Sekretaris Desa
5.	Feri Nanda Syahputra	Kaur Umum
6.	Saidah	Kaur Keuangan
7.	Jihan Mrini	Kasi Pemerintahan
8.	Mutiara Jayanti	Kasi Kesejahteraan
9.	Muhammad Afrizal	Kadus Sembilan
10.	Doni Alba	Kadus Murni

[5] Naura Fauzah, "Tradisi Memakaiinai Daun Pacar Pada Malam Sebelum Pernikahan Di Desa Aras Sembilan", *Zawiyah News* (Langsa)

Sumber Data : Profil Desa Aras Sembilan Tahun 2025

5. Jumlah Penduduk dan Struktur Demografi

Kondisi demografis masyarakat Desa Aras Sembilan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi cara pandang serta praktik hukum di tengah masyarakat, termasuk dalam hal jual beli. Masyarakat di desa sebagian besar bermata pencaharian di sektor pertanian dan memiliki struktur sosial yang erat secara kekeluargaan. Pemahaman mengenai jumlah dan distribusi penduduk penting untuk melihat sejauh mana praktik jual beli tanah tanpa sertifikat terjadi, serta bagaimana potensi dampaknya terhadap sosial dan hukum di lingkungan masyarakat.

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kependudukan Desa Aras Sembilan, berikut disajikan data demografi berdasarkan Monografi Desa Tahun 2025:

Tabel 4.2 Data Demografi Desa Aras Sembilan

No	Kategori	Jumlah
1.	Jumlah penduduk Desa Aras Sembilan	343 Jiwa
2.	Jumlah penduduk Laki-laki	174 Jiwa
3.	Jumlah penduduk Perempuan	169 Jiwa
4.	Jumlah kepala Keluarga	112 KK
5.	Jumlah dusun dalam Desa	2 Dusun
6.	Rata-rata penduduk per Dusun	+140 Jiwa
7.	Jumlah penduduk bekerja sebagai petani	56 Jiwa
8.	Jumlah penduduk Non-Petani	290 Jiwa

Sumber Data: Sekretaris Desa Aras Sembilan

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar penduduk Desa Aras Sembilan tergolong sebagai pekerja non-petani, kondisi ekonomi mereka secara umum masih berada pada tingkat menengah ke bawah. Banyak di antara mereka bekerja sebagai buruh, pedagang kecil, atau pekerja informal lainnya dengan penghasilan yang tidak tetap. Hal ini menjadi salah satu faktor penyebab mengapa masyarakat cenderung melakukan jual beli tanah secara sederhana tanpa melalui prosedur sertifikasi resmi, karena menganggap proses tersebut terlalu mahal dan rumit.

Sementara itu, kelompok petani yang mengelola lahan pertanian secara turun-temurun juga cenderung melakukan transaksi tanah secara informal berdasarkan kebiasaan lokal. Situasi ekonomi yang terbatas ini berkontribusi terhadap tingginya praktik jual beli tanah tanpa sertifikat, di mana masyarakat lebih mengutamakan kesepakatan lisan dan pencatatan desa daripada kekuatan hukum formal. Dengan demikian, struktur sosial dan ekonomi masyarakat menjadi faktor penting yang memengaruhi pola kepemilikan dan legalitas tanah di desa ini.

B. Praktik Jual Beli Tanah di Desa Aras Sembilan

1. Latar Belakang Praktik Jual Beli Tanah di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang merupakan fenomena yang telah

berlangsung secara turun temurun dan menjadi bagian dari kehidupan masyarakat setempat. Hal ini terungkap dalam wawancara dengan Kepala Desa Aras Sembilan, Bapak Muhammad Fahmi, yang menyatakan :

> *didesa memang dari zaman dulu begitu, kalau jual beli tanah tidak ada sertifikat pun orang-orang sudah tau tanah tersebut milik siapa, batasnya sampai mana, yang namanya di desa itu sangat dihargai jika tanah tersebut memang punya dia, padahal kalau di pemerintah orang-orang tau jika tanah tanpa sertifikat bisa di serobot, namun jika di desa tidak bisa seperti itu, etika antar sesama sangat tinggi.*[6]

Pernyataan tersebut meggambarkan bahwa masyarakat Desa Aras Sembilan telah membentuk sistem tersendiri dalam jual beli tanah tanpa bergantung pada keberadaaan sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang mana legalitas transaksi didasarkan pada pengakuan sosial dan norma adat setempat. Masyarakat menganggap bahwa proses jual beli tanah tanpa sertifikat adalah hal yang sah dan wajar selama dilakukan secara terbuka, diketahui oleh masyarakat setempat serta menganggap surat jual beli tanah yang memuat identitas penjual dan pembeli, luas dan lokasi tanah serta tanda tangan saksi sudah cukup kuat sebagai bukti status kepemilikan tanah.

Namun, walaupun masyarakat menganggap surat jual beli tanah saja sudah cukup kuat sebagai bukti kepemilikan tanah, terkadang permasalahan tetap muncul dilapangan, salah satunya adalah terkait batas tanah. Dalam salah satu kasus yang terungkap ketika melakukan wawancara dengan warga Desa Aras Sembilan, mengatakan bahwa

[6] Muhammad Fahmi, Sekretaris Desa Aras Sembilan, Wawancara Pribadi, Kuala Simpang, 5 Juli 2025

sebagian batas tanah miliknya telah masuk ke dalam lahan yang dibeli oleh orang lain. Namun, dikarenakan ia telat menyadari hal tersebut, ia memilih untuk tidak menempuh jalur hukum. Menurut pengakuannya:

> *kami tau batas tanah kami, ketika mereka membeli tanah yang disamping tanah kami, kami tau. Namun kami sadar ketika tanah itu sudah ditanami sawit, kenapa mereka menanam sampai kedalam batas tanah kami. Setelah cekcok berkepanjangan, kami akhirnya memiliki untuk diam saja karena kami yakin jika hal ini dibawa ke jalur hukumpun kami akan kalah juga karena tidak ada sertifikat*. [7]

Ketiadaan sertifikat tanah menyebabkan lemahnya posisi hukum masyarakat yang dirugikan, karena tidak memiliki bukti kuat untuk membuktikan status kepemilikan. Hal ini menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa sertifikat tidak hanya rawan menimbulkan konflik, tetapi juga berpotensi merugikan pihak yang secara substansif memiliki hak namun tidak memiliki perlindungan hukum. Sebagaimana yang dikatakan oleh Pegawai BPN Aceh Tamiang, Bapak Efendy Siregar, S.E dalam wawancara pada hari Senin, 28 Juli 2025:

> *“ Sebenarnya kami sangat memiliki harapan yang besar terkait kesadaran masyarakat akan sertifikat tanah ini. Kami sudah melakukan penyuluhan ke desa-desa yang terpilih dengan tujuan agar tumbuhnya keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kami juga sering menggunakan sosial media sebagai penyebaran informasi terkait pentingnya sertifikat tanah, harapannya agar anak-anak muda menjelaskan kepada orang tua mereka untuk segera mendaftarkan tanahnya. Namun, dikarenakan memang dalam budaya kita, membahas hal-hal seperti itu dianggap kurang sopan atau kadang dibilang sibuk dengan warisan, jadi anak-anak muda ini takut untuk membahas. bahkan mungkin tidak mengerti tentang tanah ini. Cara-cara ini dilakukan karena kita tau*

[7] Wawancara dengan salah satu warga Desa Aras Sembilan, Wawancara Pribadi, Desa Aras Sembilan, 16 Juli 2025

> *resiko dengan dilakukannya jual beli tanah tanpa sertifikat ini sering menimbulkan konflik berkepanjangan dan merugikan para pihak. Namun, tetap saja masyarakat sampai saat ini masih melakukannya"*

Salah satu alasan utama masyarakat tetap melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat adalah karena tingginya biaya pengurusan sertifikat tanah yang dianggap memberatkan. Hal ini terungkap ketika wawancara dengan Sekretaris Desa Aras Sembilan, Bapak Muhammad Sayuti, dalam wawancara pada hari Rabu, tanggal 16 Juli 2025:

> *kita punya tanah pohon rambong, berapalah penghasilannya kan, kalau mau urus sertifikat biaya mahal, penghasilan dari tanah tadi pun gacukup untuk buat sertifikat.*[8]

Pernyataan tersebut mencerminkan realitas ekonomi masyarakat pedesaan yang sebagian besar menggantungkan kehidupan sehari-hari dari hasil pertanian dan perkebunan dalam skala kecil. Jenis tanaman seperti pohon rambong (karet) menjadi sumber penghasilan utama yang tidak stabil bahkan seringkali tidak mencukupi untuk kebutuhan dasar. Biaya sertifikasi tanah yang membutuhkan dana cukup besar menjadi hal yang sangat sulit untuk dilakukan.

[8] M.Sayuti, Sekretaris Desa Aras Sembilan, Wawancara Pribadi, Desa Aras Sembilan, 16 Juli 2025

2. Prosedur Pelaksanaan jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang.

Adapun tahapan mekanisme jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang adalah sebagai berikut:[9]

a. Kesepakatan awal dimulai ketika pihak penjual menyampaikan keinginan untuk menjual tanahnya kepada calon pembeli. Proses ini berlangsung melalui komunikasi langsung secara individu untuk menyepakati harga, luas tanah, dan bentuk pembayaran.

b. Selanjutnya, calon pembeli akan meninjau langsung lokasi tanah yang akan dibeli sekaligus memverifikasi terkait batas-batas tanah dan luas lahan. Dikarenakan tanah belum ada sertifikat, batas tanah biasanya dikenal melalui pengakuan dari tetangga sekitar atau perangkat desa. sebagaimana yang dikatakan oleh ibu Nursiyah, salah satu warga Desa Aras Sembilan, dalam wawancara pada harii Rabu, tanggal 16 Juli 2025

> *Sebelum transaksi, pembeli biasanya menanyakan langsung kepada perangkat desa tentang kepemilikan tanah, misalnya apakah benar tanah itu milik si polan. Jika perangkat desa mengizinkan, pembeli pun merasa yakin dan akhirnya bersedia membayar.*[10]

[9] Muhammad Fahmi, Kepala Desa Aras Sembilan, Wawancara Pribadi, Kuala Simpang, 5 Juli 2025

[10] Nursiyah, Warga Desa Aras Sembilan, Wawancara Pribadi, Desa Aras Sembilan, 16 Juli 2025

c. Setelah calon pembeli memastikan kondisi tanah, penjual dan pembeli melakukan proses tawar-menawar harga. Selain harga, disepakati pula metode pembayaran, dan waktu pelunasan.

d. Transaksi jual beli dituangkan dalam surat pernyataan jual beli tanah yang berfungsi sebagai bukti tertulis. Surat ini berisi identitas penjual dan pembeli, luas dan batas tanah, harga transaksi, waktu dan tempat jual beli, dan tanda tangan para pihak (penjual dan pembeli) dan para saksi (perangkat desa), serta diketahui oleh kepala desa. Surat menggunakan materai untuk memperkuat legalitas administratif.

e. Pembayaran dilakukan secara tunai ketika pada saat penandatangan surat dan disaksikan oleh saksi. Jika pembayaran dilakukan dalam beberapa tahap, biasanya akan dibuat tambahan perjanjian tersendiri sebagai bukti.

f. Setelah pembayaran dilakukan, pembeli secara resmi sudah menguasai lahan secara fisik. Pemilik dapat langsung memanfaatkan tanah untuk menanam, membangun bangunan atau memasang tanda batas baru.

g. Sebagai bentuk administrasi lokal, sebagian besar transaksi dicatat dalam buku administrasi desa, meskipun tidak bersifat legal formal. Tujuan pencatatan ini adalah untuk mendokumentasikan sinkronisasi hak dan mencegah pelestarian di kemudian hari.

C. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Agraria Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat di Desa Aras Sembilan

Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, jual beli merupakan akad yang diperbolehkan selama memenuhi syarat. Akad sendiri merupakan

kesepakatan yang ada perjanjian diantara kedua belah pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.[11] Selama suatu kegiatan jual beli memenuhi syarat dan rukunnya, yaitu: adanya penjual dan pembeli yang cakap hukum, adanya barang yang diperjualbelikan, adanya harga (uang), adanya ijab dan qabul. [12]

Dalam praktik yang terjadi di Desa Aras Sembilan, transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat dilakukan secara terbuka melalui mekanisme adat atau masyarakat, serta didokumenkan melalui surat keterangan jual beli tanah yang ditandatangani oleh kedua pihak dan disaksikan oleh kepala desa dan perangkat desa. Meskipun bukti dalam kegiatan jual beli tanah bukan berupa sertifikat resmi yang dibuat oleh BPN (Badan Pertahanan Nasional), surat tersebut tetap bisa berfungsi sebagai bukti yang sah dalam menyelesaikan sengketa. Namun, sering kali status kepemilikan tanah tidak memiliki legitimasi yang kuat dan rentan terhadap klaim pihak lain. Ketidakpastian akan siapa yang memiliki hak penuh atas tanah dapat menjadi celah munculnya konflik, baik secara sosial maupun batin.

Hal ini sejalan dengan Fatwa Dewa Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah,* meskipun konteksnya pada pembiayaan, didalamnua menekankan pentingya objek akad harus jelas status dan spresifikasinya, serta tidak boleh mengandung unsur *gharar*. Fatwa ini dapat dijadikan rujukan umum bahwa kejelasan objek akad, termasuk dalam hal kepemilikan dan batas tanah merupakan prinsip

[11] M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana, 2017) h. 15
[12] Harun, *Fiqh Muamalah,* (Surakarta: Muhammaiyah University Press, 2017), h.68

syariah yang tidak boleh diabaikan. Tanah yang tidak memiliki sertifikat sangat mudah untuk diklaim batas tanahnya oleh orang lain, yang mana hal ini adalah penyebab timbulnya *gharar* dan adanya salah satu pihak yang merasa diragukan. Seperti yang dialami oleh salah satu warga Desa Aras Sembilan yang terungkap dari wawancara pada hari Rabu, tanggal 16 Juli 2025:

> *saya memang tidak membawa masalah ini kejalur hukum, karena saya juga sudah lelah dengan permasalahan yang tidak selesai-selesai, dan saya juga tau saya akan kalah melawan mereka dengan berlandaskan surat jual beli saja. Saya diam saja sekarang, namun saya tidak ikhlas dengan tanah itu.* [13]

Pernyataan tersebut menggambarkan adanya unsur ketidakridhaan yang dapat mengarah pada hilangnya keberkahan harta. Dalam konteks spiritual, islam menekankan pentingnya memperoleh harta dari jalan yang bersih dan bebas dari keraguan. Dalam hal ini tanah diperoleh dari transaksi yang berpotensi melibatkan hak orang lain, walaupun secara lahir tampak sah, namun secara batin mengandung ketidakberkahan karena adanya pihak lain yang merasa dirugikan. Hal ini berkaitan dengan konsep halal dan thayyib, dimana bukan hanya aspek legalitas yang dipertimbangkan, tetapi juga aspek etika dan spiritual. Sebagaimana yang dikatakan oleh Pemuka Agama/ Ustad Pesantren Fajrussalem, Bapak Bukhari dalam wawancara yang dilakukan pada hari Minggu, tanggal 27 Juli 2025:

> *dalam melakukan jual beli, kita harus memenuhi rukun dan syaratnya. Perlu diketahui bahwa dalam setiap rukun, juga memiliki syarat-syarat yang harus terpenuhi. Seperti dalam aspek jual beli tanah tanpa sertifikat, salah satu rukun dalam jual beli kan adanya objek, syarat objek adalah jelas kepemilikannya, jika jual beli tanah tanpa sertifikat ini banyak menimbulkan permasalahan, misal adanya klaim ganda atas tanah yang sama, atau status kepemilikannya tidak jelas, kan disitu ada pihak yang dirugikan. Berarti ada yang tidak beres atau tidak*

[13] Wawancara dengan salah satu warga Desa Aras Sembilan, wawancara pribadi, Desa Aras Sembilan, 16 Juli 2025

terpenuhinya rukun atau syarat dalam jual beli. sehingga jual beli tersebut menjadi tidak sah atau haram[14]

Dari wawancara tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam fikih muamalah, tidak semua perbuatan yang sah menurut rukun akad boleh dilakukan secara mutlak. Islam juga mengenal prinsip kehati-hatian melalui kaidah ushul fiqh yang disebut *Sadd al-Dzari'ah*, yang dalam bahasa Indonesia, *sadd* berarti menutup, dan *dzari'ah* berarti jalan atau sarana. Maka, *Sadd al-Dzari'ah* secara istilah berarti menutup jalan menuju *mafsadah* (kerusakan atau pelanggaran syariat).

Sadd al-Dzari'ah merupakan metode dalam preferensi hukum Islam yang bertujuan untuk menutup atau menghalangi suatu perbuatan yang berpotensi menjadi sarana yang mengarah pada kerusakan atau perbuatan yang dilarang. Pendekatan ini mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam syariat untuk mencegah timbulnya kemudaratan di kemudian hari. prinsip ini sangat penting diterapkan dalam transaksi muamalah, termasuk jual beli tanah, untuk mencegah potensi transaksi, penipuan, atau kerusakan di kemudian hari.[15]

Dengan kata lain, Islam tidak hanya menilai sahnya suatu transaksi dari sisi formal, tetapi juga mempertimbangkan akibat dan potensi kerugian yang muncul di masyarakat. Oleh karena itu, praktik jual beli yang berisiko menimbulkan risiko seperti dalam transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat yang dikarenakan tidak memiliki legalitas yang kuat dapat dikategorikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan prinsip *Sadd al-Dzari'ah* .

---

[14] Bukhari, Pemuka Agama/Ustad, wawancara Pribadi, Kuala Simpang, 27 Juli 2025

[15] Intan Arafah, "Pendekatan Sadd Adz-Dzari'ah dalam Studi" *Jurnal Hukum & Ekonomi Syariah Vol. 5, No.1*

Sebagaimana yang diungkapkan oleh Akademisi/Dosen Hukum Ekonomi Syariah, Bapak Muhammad Firdaus, Lc., M.Sh dalam wawancara pada hari Senin, Tanggal 28 Juli 2025:

> *pada dasarnya tidak perlu adanya sertifikat karena dalam rukun jual beli dalam islam sudah terpenuhi, namun jika memungkinkan suatu objek tersebut bermasalah, maka sertifikat menjadi wajib untuk menghindari mudharat*[16]

Hal ini selaras dengan kaidah fikih, *"Dar'u al-mafāsid muqaddamun 'ala jalb al-masālih"* (mencegah kerusakan lebih diutamakan daripada menarik kemaslahatan).[17]

Dalam perspektif hukum agraria kedudukan sertifikat tanah memiliki makna yang sangat sentral sebagai alat bukti hukum tertinggi dalam jual beli tanah atas penguasaan dan kepemilikan tanah. Sertifikat tanah tidak hanya sebagai simbol administratif semata, melainkan merupakan perwujudan dari jaminan kepastian hukum sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria (UUPA). Dalam pasal 19 UUPA disebutkan bahwa pemerintah akan mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum bagi pemiliki hak atas tanah.[18]

---

[16] Muhammad, Akademisi/Dosen Hukum Ekonomi Syariah, wawancara Pribadi, Langsa, 28 Juli 2025

[17] Linawati,dkk. "Menimbang Skala Prioritas dalam Kaidah Fikih: Antara Darurat dan Kebutuhan" *Hidayah: Cendekia Pendidikan Islam dan Hukum Syariah* 2, 2 (Juni 2025) h.253

[18] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19

Lebih lanjut, dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disebutkan secara tegas bahwa sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang kuat terkait data yuridis dan fisik dari suatu bidang tanah.[19]

Namun, realitas yang terjadi di Desa Aras Sembilan menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum yang diatur dalam UUPA dengan praktik masyarakat. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan penulis di lokasi, mayoritas masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah didasarkan hanya pada surat penyataan jual beli yang dibuat diatas kertas bermaterai yang disaksikan oleh kepala desa dan perangkat desa.

Salah satu warga, Bapak Dani menceritakan pengalamannya saat menjual sebidang tanah warisan milik keluarganya. Ia mengatakan:

> *Saya jual tanah peninggalann ayah saya. Tanahnya ini sebenarnya udah lama ada di keluarga, tapi memang belum diurus. Jadi sekarang dokumennya cuma ada surat jual beli saja sebagai bukti kepemilikan. Walauunn begitu, tanah ini jelas asal-usulnya dari ayah saya, jadi bukan tanah sengketa atau bermasalah, hanya saja statusnya memang belum bersertifikat.* [20]

Dari berbagai sumber, mayoritas tanah yang diperjualbelikan adalah 1) tanah warisan yang diturunkan dari generasi ke generasi tanpa proses balik nama atau pendaftaran ke BPN, 2) tanah garapan yang digunakan selama puluhan tahun oleh petani lokal, namun tanpa dasar yang kuat, dan 3) tanah adat yang belum didaftarkan secara resmi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam konteks Hukum Agraria, tanah-tanah ini masih tergolong

[19] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32

[20] Dani, Warga Desa Aras Sembilan, Wawancara Pribadi, 16 Juli 2025

sebagai tanah yang belum memiliki kekuatan hukum formal karena belum memiliki alas hak yang sah seperti sertifikat hak milik (SHM), hak guna usaha (HGU), atau surat keterangan tanah yang terdaftar.

Sementara itu, dari sisi pembeli seorang warga bernama ibu Nursiyah juga menceritakan:

> *saya beli tanah di sekitaran belakang sana, zaman dulu kan belum ada pengukuran, kita tau batas tanah itu dari batas pohon saja. Sebelum beli saya tanya dulu ke kepala desa untuk pastikan pemilik tanahnya, yasudah saya beli dengan harga sekian.* [21]

Keterangan-keterangan tersebut mencerminkan bagaimana masyarakat Desa Aras Sembilan masih menggantungkan keamanan hukum atas tanah pada pengakuan sosial dan legitimasi adat, bukan pada kekuatan hukum formal melalui sertifikasi. meskipun bentuk-bentuk pengakuan seperti ini masih dihargai di masyarakat, tetap saja ketika dihadapkan pada konflik atau dibawa ke jalur hukum, posisi hukum pemilik tanah tanpa sertifikat sangat lemah. Surat jual beli tersebut hanya dianggap sebagai perjanjian privat antara penjual dan pembeli yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah di pengadilan, tidak dapat digunakan untuk proses pendaftaran tanah, dan tidak dapat dijadikan sebagai agunan dan urusan pembiayaan.

Kondisi ini juga dikonfirmasi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Aceh Tamiang. Dalam wawancara, salah satu pegawai BPN menyampaikan:

> *Kami sering menemukan masyarakat kesini dengan hanya membawa syarat yang tidak lengkap.. Banyak dari mereka mengira bahwa hanya dating dengan membawa KTP dan surat jual beli saja sudah cukup*

[21] Jumiati, Warga Desa Aras Sembilan, Wawancara Pribadi, Desa Aras Sembilan , 16 Juli 2025

> *untuk membuat sertifikat tanah. Padahal, banyak syarat dan proses yang harus dipenuhi, sehingga masyarakat menjadi malas untuk urus sertifikat. Selain itu, biaya juga tinggi. Masyarakat juga sudah nyaman dengan surat jual beli desa saja. Padahal, dalam praktik hukum pertanahan, surat seperti itu hanya bersifat keterangan awal dan tidak dapat berdiri sebagai bukti hak tanpa proses pendaftaran resmi.*[22]

Lebih lanjut, beliau juga menjelaskan bahwa program sertifikasi seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebenarnya telah dibuka untuk desa-desa seperti Aras Sembilan, namun masih banyak warga yang belum berpartisipasi secara aktif karena keterbatasan informasi atau kesulitan dalam melengkapi persyaratan administratif yang diperlukan. Hal ini memperkuat pentingnya edukasi hukum kepada masyarakat dan dukungan pemerintah desa dalam mengarahkan masyarakat agar dapat mengakses hak hukum mereka secara sah.

Kekuatan surat jual beli tanah tanpa sertifikat ini hanya diakui sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli, yang mana surat jual beli ini tidak dapat dijadikan sebagai bukti resmi dalam pengadilan, juga tidak dapat digunakan untuk proses pendaftaran tanah, dan tidak dapat digunakan sebagai jaminan dalam pembiayaan.[23] Seperti hal yang dikatakan oleh Akademisi/Dosen Hukum Agraria, Ibu Nur Ansari, M.H dalam wawancara yang dilakukan pada hari Selasa, 29 Juli 2025:

> *Jika yang dipegang hanya surat jual beli saja dan dikemudian hari terjadi problem, misalnya ada orang lain yang tidak bertanggung jawab yang mendaftar tanah tersebut ke PPAT, maka yang lebih menang yang mendaftarkan tanah dibanding yang punya surat jual beli.*[24]

---

[22] Rustam Efendi Siregar, Pegawai BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Aceh Tamiang, wawancara pribadi, 28 Juli 2025

[23] Alvionita Winda Aswari, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Hak Milik (Studi Kasus Kabupaten Pangkep)" *Clavia: Jurnal of Law* 21,1 (April 2023)

[24] Nur Ansari, Akademisi/Dosen Hukum Agraria, wawancara pribadi, Langsa, 29 Juli 2025

Pernyataan tersebut menegaskan bahwa dalam sistem Hukum Agraria, sertifikat tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan diakui secara yuridis, sementara surat jual beli semata-mata hanya berfungsi sebagai bukti perjanjian peralihan hak yang belum memiliki kekuatan hukum sempurna jika tidak didaftarkan. Dengan demikian, proses pendaftaran tanah melalui kantor pertanahan merupakan langkah yang sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang memperoleh hak, serta mencegah terjadinya konflik. Berdasarkan hasil wawancara dengan Pegawai BPN Aceh Tamiang, Bapak Rustam Efendi Siregar, S.E pada hari Senin, 28 Juli 2025 :

> *Ketika ada konflik terkait tidak jelasnya batas tanah, itu terjadi karena cara kerja pengukuran tanah yang mereka lakukan dengan BPN lakukan itu berbeda. Dengan cara yang berbeda ini, hasilnya juga berbeda*

Pernyataan ini menunjukkan bahwa salah satu penyebab utama terjadinya konflik batas tanah adalah perbedaan metode pengukuran yang dilakukan oleh masyarakat dengan prosedur resmi dari BPN. Ketidaksesuaian metodeini menghasilkan datapengukuran yang berbeda, sehingga hal ini yang kemudian dapat menimbulkan tumpeng tindih klaim kepemilikan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Aras Sembilan, Kecamatan Bandar Pusaka, Kabupaten Aceh Tamiang, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli tanah tanpa sertifikat masih banyak dilakukan oleh masyarakat karena alasan kemudahan, kepercayaan antar pihak, serta keterbatasan akses terhadap proses sertifikasi. Transaksi umumnya diketahui melalui kwitansi atau surat pernyataan jual beli tanah yang disaksikan oleh kepala desa dan disaksikan oleh pihak-pihak tertentu, namun tidak melalui proses pendaftaran resmi di Badan Pertanahan Nasional.

Dalam sudut pandang hukum agrarian, praktik tersebut belum sah secara sempurna, karena tidak melalui proses pendaftaran resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tidak menghasilkan sertifikat sebagai bukti hak yang diakui negara. Surat jual beli yang dibuat di di hadapan kepala desa hanya dapat dipandang sebagai bukti awal kepemilikan, tetapi tidak memiliki kekuatan hukum penuh apabali terjadi sengketa

Sementara itu, dalam perspektif hukum ekonomi islam, meskipun akad jual beli tanah ini secara lahiriah telah memenuhi rukun dan syarat, seperti adanya ijab qabul, objek yang jelas dan kerelaan dua belah pihak. Namun transaksi ini mengandung unsur *gharar*. Ketidakjelasan tersebut muncul karena legalitas formal tanah belum sepenuhnya pasti dan berpotensi menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Akan tetapi *gharar* yang terdapat

dalam praktik ini dapat dikategorikan sebagai *gharar* sedang sebab objek tanahnya jelas ada dan dapat diserahkan, namun status hukumnya masih belum kuat sehingga jelas ada dan dapat diserahkan. Berdasarkan prinsip *Sadd al-Dzari'ah,* praktik seperti ini sebaiknya tetap dihindari agar tidak membuka jalan bagi mudarat yang lebih besar.

Kondisi tersebut menunjukkan adanya dualisme pemahaman hukum di masyarakat, yaitu sah menurut praktik sosial administratif desa, tetapi belum sah secara sempurna menurut hukum agrarian, serta masih mengandung ketidakpastian menurut hukum ekonomi syariah. Hal ini menunjukkan pentingnya upaya harmonisasi antara hukum syariah dan hukum agraria serta edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah agar tercapai kepastian hukum sekaligus kesesuaian dengan prinsip-prinsip muamalah dalam islam.

B. Saran

Berdasarkan temuan di lapangan, disarankan agar masyarakat Desa Aras Sembilan lebih menyadari pentingnya legalitas formal dalam transaksi jual beli tanah, terutama melalui sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan atas hak milik. Pemerintah desa diharapkan berperan aktif memberikan edukasi hukum dan membantu masyarakat dalam proses administrasi pendaftaran tanah. Selain itu, BPN juga perlu mengoptimalkan sosialisasi program sertifikasi seperti PTSL agar lebih mudah diakses masyarakat pedesaan. Langkah-langkah ini penting agar keabsahan secara syariah dapat sejalan dengan kekuatan hukum positif, serta menghindari potensi kerugian yang merugikan di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori & Praktik* . Jakarta: Bumi Aksara, 2014.

Amiruddin, dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum* . Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.

Fauzan, M. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* Edisi Revisi. Jakarta: Kencana, 2017.

Harun. *Fiqih Muamalah* . Surakarta: Pers Universitas Muhammadiyah, 2017.

Imam Syafi'I, *Ringkasan Kitab Al-Umm,* (Jakarta: Pustaka Azzam),

Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam* . Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012.

Lubis, Suhrawardi K., dan Chairuman Pasaribu. *Perjanjian Hukum dalam Islam* . Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Mardani. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* . Jakarta: Kencana, 2012.

Suhrawardi K.Lubis. *Hukum Ekonomi Islam* . Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012.

Suhrawardi K. Lubis, Ketua Pasaribu. *Hukum Perjanjian Dalam Islam* . Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Rohmansyah. *Ibadah dan Muamalah* . Yogyakarta: Jejak Pustaka, 2024.

Suhrawardi K.Lubis. *Hukum Ekonomi Islam* . Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012.

Wahbah al-Zuhaili. *Ushul Fiqh al-Islami* , Jilid II. Damaskus: Dar al-Fikr, 1986.

Zuhaili, Wahbah. *Ushul Fiqh al-Islami* , Jilid II. Damaskus: Dar al-Fikr, 1986.