



**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA  
TANAH GANDA DI DESA PUDUN JULU  
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN  
BATUNADUA DITINJAU DARI  
FIQH MUAMALAH**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (SH) Dalam  
Bidang Hukum Ekonomi Syari'ah*

**Oleh:**

**RAHMI RAMADHANI**  
NIM. 17 102 000 13

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PADANGSIDIMPUAN  
2021**



**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA  
TANAH GANDA DI DESA PUDUN JULU  
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN  
BATUNADUA DITINJAU DARI  
FIQH MUAMALAH**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (SH) Dalam  
Bidang Hukum Ekonomi Syari'ah*

**Oleh:**

**RAHMI RAMADHANI  
NIM. 17 102 000 13**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PADANGSIDIMPUAN  
2021**



**PRAKTIK JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA  
TANAH GANDA DI DESA PUDUN JULU  
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN  
BATUNADUA DITINJAU DARI  
FIQH MUAMALAH**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam  
Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

**Oleh:**

**RAHMI RAMADHANI**

**NIM. 17 102 000 13**

**Pembimbing I**

**Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag**  
**NIP. 19750103 200212 1 001**

**Pembimbing II**

**Nurhotia Harahap, M.H.**  
**NIP. 19900315 201903 2 007**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PADANGSIDIMPUAN**

**2021**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sibitang 22733

Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022

Website: <http://fasih.iain-padangsidempuan.ac.id>

Hal : Skripsi  
A.n. **Rahmi Ramadhani**

Padangsidempuan, 20 Desember 2021  
Kepada Yth:  
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum  
IAIN Padangsidempuan  
Di-  
Padangsidempuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi **Rahmi Ramadhani** berjudul "**Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Ditinjau Dari Fiqh Muamalah**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikianlah kami sampaikan, semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

PEMBIMBING I

**Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag**  
NIP. 19750103 200212 1 001

PEMBIMBING II

**Nurhotia Harahap, M. H**  
NIP. 19900315 201903 2 007

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

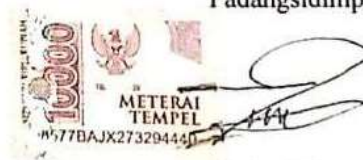
Saya bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rahmi Ramadhani  
NIM : 1710200013  
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di  
Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua  
Ditinjau Dari Fiqh Muamalah

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidempuan yatu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, 20 Desember 2021



**Rahmi Ramadhani**  
**NIM. 17 102 000 13**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

---

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rahmi Ramadhani  
Nim : 1710200013  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (Non Exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul **“Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Ditinjau Dari Fiqh Muamalah”**. Dengan Hak Bebas Royaltas Non Eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan  
Pada tanggal 20 Desember 2021

Yang Menyatakan,



**Rahmi Ramadhani**  
**NIM. 17 102 000 13**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733  
Telepon ( 0634) 22080 Faksimile (0634) 24022

*Madrasah Tinggi Islam Negeri Padangsidimpuan*

**DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

**Nama : Rahmi Ramadhani**  
**NIM : 1710200013**  
**Judul Skripsi : Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu  
Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Ditinjau Dari Fiqh Muamalah**

**Ketua**

**Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag**  
**NIP: 19750103 200212 1 001**

**Sekretaris**

**Nurhotia Harahap, M.H**  
**NIP: 19900315 201903 2 007**

**Anggota:**

**Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag**  
**NIP: 19750103 200212 1 001**

**Nurhotia Harahap, M.H**  
**NIP: 19900315 201903 2 007**

**Risalan Basri Harahap, S.H.I., M.A**  
**NIP: 19850901 201903 1 003**

**Sawaluddin Siregar, M.A**  
**NIDN: 2012018301**

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah,  
Di  
Hari/Tanggal  
Pukul  
Hasil/Nilai  
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK)  
Predikat

: Padangsidimpuan  
: Rabu, 29 Desember 2021  
: 14.00 WIB s/d 15.00 WIB  
: A/83,25  
: 3,69  
: **Pujian**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDEMPUNAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km, 4.5 Sihitang 22733  
Telepon (0634) 22080, Faximile (0634) 24022

Website: <http://svariah.iain-padangsidempuan.ac.id>-e-mail: [fasih@iain-padangsidempuan.ac.id](mailto:fasih@iain-padangsidempuan.ac.id)

**PENGESAHAN**

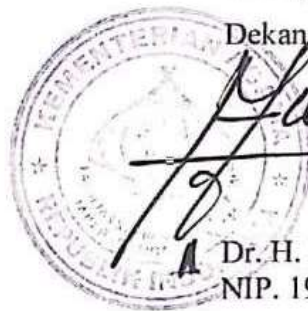
Nomor: 10 /In.14/D/PP.00.9/01/2022

Judul Skripsi : Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di  
Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua  
Ditinjau Dari Fiqh Muamalah  
Ditulis Oleh : Rahmi Ramadhani  
NIM : 1710200013

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas  
Dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar  
Sarjana Hukum (S.H)

Padangsidempuan, 26 Januari 2022

Dekan



Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.  
NIP. 19731128 200112 1 001



## **ABSTRAK**

**Nama : Rahmi Ramadhani**

**NIM : 17 102 000 13**

**Judul : Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Ditinjau Dari Fiqh Muamalah.**

Dalam kehidupan manusia jual beli merupakan suatu kebutuhan yang tidak dapat ditinggalkan sehingga manusia tidak dapat hidup tanpa adanya kegiatan jual beli. Jual beli juga merupakan sarana tolong menolong sesama manusia sehingga Islam menentukan kebolehnya. Seiring dengan perkembangan zaman, masalah jual beli ditemui dalam kehidupan bermasyarakat. Salah satunya tentang praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda yang terjadi Di Desa Pudun Julu.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua dan bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan. Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data tentang fenomena-fenomena yang terjadi, dan yang dialami. Sumber data penelitian ini adalah data primer yaitu pembeli dan penjual, dan data sekunder berupa buku-buku. Teknik pengumpulan data menggunakan studi lapangan yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu tidak sesuai dengan syarat dan rukun jual beli. Yang mana dalam praktik tersebut banyak kejanggalan-kejanggalan yang terjadi pada proses transaksi jual beli tersebut, dimana penjual menjual tanahnya sebanyak tiga kali dengan pembeli yang berbeda serta tidak menjelaskan yang sesungguhnya bahwa tanah tersebut bukan miliknya dan pembeli tidak mengetahuinya, sehingga dalam hal ini meimbulkan kekhawatiran dan ketidakrelaan pembeli dalam transaksi tersebut. Berdasarkan tinjauan fiqh muamalah tentang praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua. Menurut mayoritas ulama jual beli dikatakan sah apabila jual beli tersebut memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, dan dan tidak tergantung pada khiyar lagi. Maka praktik jual beli tersebut tidak sesuai dengan pelaksanaan yang dilakukan oleh Penjual

Kata kunci: Jual beli, Akta dan Tanah

## KATA PENGANTAR



*Assalaamu'alaikum WarahmatullahiWabarakatuh*

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, nikmat dan hidayah-Nya yang tiada henti sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul penelitian **“Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Ditinjau Dari Fiqh Muamalah”**. Tidak lupa juga shalawat dan salam senantiasa dicurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, seorang pemimpin umat yang patut dicontoh dan diteladani kepribadiaannya dan yang senantiasa dinantikan syafaatnya di hari Akhir.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu:

- a) Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL., Rektor IAIN Padangsidempuan serta Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Dr. Anhar M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan

Keuangan, dan Bapak Dr. H. Sumer Mulia Harahap, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

- b) Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan, Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag, Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Ibu Dra. Asnah, MA., Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama.
- c) Ibu Nurhotia Harahap, M.H. Sebagai Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.
- d) Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag, selaku pembimbing I dan Ibu Nurhotia Harahap, M.H., sebagai pembimbing II yang membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
- e) Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag., selaku Dosen Penasehat Akademik.
- f) Kepada seluruh dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum yang telah mendidik dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
- g) Bapak Yusri Fahmi, S.Ag., M.Hum sebagai Kepala Perpustakaan yang telah menyediakan buku-buku referensi dalam menyelesaikan skripsi ini.
- h) Kepada Bapak Ginda Harahap selaku Kepala Desa Pudun Julu, tokoh masyarakat dan tokoh agama yang telah membantu penulis untuk mendapatkan informasi terkait skripsi ini.

- i) Teristimewa penghargaan dan terimakasih kepada Ayahanda tersayang; Zulkarnain dan Ibunda tercinta Rosmini yang telah banyak melimpahkan pengorbanannya, kasih sayang serta do'a yang senantiasa mengiringi langkah penulis hingga sejauh ini. Semoga surga Allah menjadi balasan untuk keduanya. Aamiin ya rabbal aalamiin.
- j) Saudara-saudari penulis, abang saya Bustanul Arifin, abang saya Lufti Arif Ariadi, kakak saya Rizka Zimaniari, kakak saya Nia Zulkarnain, dan adik saya Ikhsan Ma'ruf, yang telah memberikan motivasi, menasehati kepada saya, memberikan masukan dan memberikan dorongan kepada penulis dalam menuntut ilmu. Semoga kalian semua selalu dilindungi oleh Allah SWT.
- k) Teruntuk adik saya Afrida Rianisani yang telah memberikannya dorongan, semangat, dan selalu meributi saya agar secepatnya menyelesaikannya dan yang menjadi ojek pribadi saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
- l) Terimakasih kepada sahabat-sahabat saya Siti Absah, S.H, Halimah Tusaddiah, S.H, dan Diah Lestari Nasution, S.H, yang telah memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
- m) Kawan-kawan seperjuangan HES-1 angkatan 2017, Lina Khalida, S.H, Siti Absah, S.H, Halimah Tusaddia, S.H, Diah Lestari, S.H, Irfah Yanti, S.H, Wahidannur, S.H, Syarifah Aini, S.H, Hoirunnisa, Yunita Ramlah Sari, Yayang Itanie, Hotlanuddin, yang selalu ada dan saling membantu selama masa perkuliahan.

n) Terimakasih atas bantuan dan kerjasama semua pihak yang turut membantu dan memberikan partisipasi dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Disini peneliti mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Harapan peneliti semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan peneliti. Amin ya robbalalamin.

Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada diri peneliti. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Padangsidempuan, Desember 2021

Peneliti

**RAHMI RAMADHANI**  
**NIM. 17 102 000 13**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

### i. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ṣa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	ḏal	ḏ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	ṣad	ṣ	esdan ye
ض	ḏad	ḏ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof

ي	Ya	Y	Ye
---	----	---	----

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	fathah	A	A
— /	Kasrah	I	I
— و	ḍommah	U	U

2. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	fathah dan ya	Ai	a dan i
و.....	fathah dan wau	Au	a dan u

3. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
.....ا.....	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
.....ى	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
.....و	ḍommah dan wau	ū	u dan garis di atas

#### A. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua.

- a. Ta Marbutah hidup yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan ḍommah, transliterasinya adalah /t/.

- b. Ta Marbutah mati yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

#### A. **Syaddah (Tasydid)**

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

#### B. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

اَل . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a) Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b) Kata sandang yang diikuti hurufqamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.



### 1) **Hamzah**

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

### 2) **Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua Carabisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

### 3) **Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

#### **4) Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*.

Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b>	
<b>BERITA ACARA SIDANG MUNAQASYAH</b>	
<b>HALAMA PENGESAHAN DEKAN</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang Masalah .....	1
2. Batasan Istilah .....	5
3. Rumusan Masalah .....	5
4. Tujuan Penelitian.....	6
5. Kegunaan Penelitian.....	6
6. Kajian Terdahulu .....	7
7. Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>11</b>
c. Jual Beli Tanah .....	11
d. Tinjauan Umum Jual Beli.....	20
e. Tinjauan Umum Tentang Tanah Dan Akta Tanah .....	23
f. <i>Legalisasi</i> Tanah .....	31
g. Pengertian Akta .....	31
h. Kepemilikan Tanah .....	33

<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
1. Waktu dan Lokasi Penelitian .....	36
2. Jenis Penelitian .....	36
3. Subjek Penelitian .....	37
4. Sumber Data .....	38
5. Teknik Pengumpulan Data .....	39
6. Teknik Pengolahan Data.....	40
7. Teknik Pengecekan Keabsahan Data.....	42
8. Analisis Data .....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>47</b>
i. Gambaran Umum Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua .....	47
ii. Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua.....	52
iii. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua .....	57
iv. Analisis Hasil Penelitian.....	62
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
i. Kesimpulan .....	66
ii. Saran .....	67

**DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tertentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang menginginkan tanah bertambah. Selain bertambahnya jumlah manusia yang membutuhkan tanah untuk tempat tinggal, dan sosial, budaya, teknologi, dan perkembangan ekonomi menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin banyak, seperti untuk perkebunan, peternakan, perkantoran, dan pabrik-pabrik, jalan untuk sarana perhubungan dan tempat hiburan.<sup>1</sup>

Oleh karena itu, disebabkan bertambahnya populasi manusia sehingga tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran lagi jika nilai tanah semakin melambung tinggi. Persediaan akan tanah tersebut telah menimbulkan berbagai macam persoalan, maka untuk memperoleh tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dengan permohonan hak ataupun dengan pemindahan hak.

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 37.

Adapun praktik yang terjadi di masyarakat, untuk mendapatkan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan cara pemindahan hak yaitu dengan jual beli. Peralihan hak atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian dan pemisahan harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan.

Menurut Hasbi Umar dalam buku *Filsafat Fiqh Muamalah Kontemporer*, menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu kegiatan ekonomi yang berupa pertukaran barang dengan uang, dengan tertib dan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang diberlakukan. Jual beli harus disetujui oleh kedua belah pihak penjual maupun pembeli guna saling mendapat keuntungan, seperti perjanjian jual beli.<sup>2</sup>

Perjanjian jual beli pada akhirnya melahirkan *levering* atau penyerahan. *Levering* merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dan seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang berhak memperoleh hak milik. Cara memperoleh hak milik dengan *levering* merupakan cara yang paling banyak dilakukan dalam kehidupan masyarakat sekarang.<sup>3</sup> *Levering* menurut KUHPerdara Pasal 1475 “penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Hasbi Umar, *Filsafat Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014), hlm. 207-208.

<sup>3</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2004), hlm. 109.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 115.

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, transaksi jual beli serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam Pasal 26 ayat 1 yaitu jual beli, pemberian hak waris, penghibahan, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Adapun untuk menjamin hukum diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>5</sup>

Berdasarkan observasi dilapangan bahwa diantara masyarakat Desa Pudun Julu, Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua ada yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan akta tanah ganda. Dimana dalam transaksi tersebut, penjual dalam hal ini sebagai pihak pertama memiliki bukti akta tanah yang membuktikan bahwa tanah tersebut miliknya (penjual) dan meyakinkan tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak ada proses jual beli dengan orang lain, dan memberitahukan luas serta batasan-batasan tanah tersebut.

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 32.

Pembeli dalam hal ini sebagai pihak kedua menyetujui jual beli tersebut dengan bukti-bukti yang diutarakan oleh penjual, yang menjadi pegangan pembeli akta tanah yang meyakinkan pembeli untuk melakukan transaksi tersebut. Setelah terjadi kesepakatan antara pembeli dan penjual. Dua tahun terjadinya transaksi tersebut, pembeli didatangi oleh seseorang dalam hal ini disebut sebagai pihak ke-tiga, pihak ke-tiga mengutarakan maksudnya kepada pembeli bahwa dia akan menjual tanah tersebut kepada orang lain. Setelah tiga minggu, pembeli didatangi lagi, yang mana pihak ke-empat juga mengutarakan ingin menjual tanah tersebut.

Dari kasus di atas, peneliti menemukan kejanggalan-kejanggalan dalam transaksi jual beli ini dimana masih ditemukan permasalahannya, diantaranya tidak ada kepastian hukum terhadap status tanah yang diperjual belikan, yang dijelaskan dalam pasal 19 UUPA yang menjelaskan bahwa jual beli itu harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dan didasari prinsip saling suka sama suka serta bebas dari unsur penipuan atau merugikan pihak lainnya.<sup>6</sup>

Berdasarkan kondisi dan latar belakang permasalahan diatas penulis ingin mengkaji dan mengangkat menjadi sebuah penelitian. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Ditinjau Dari Fiqh Muamalah”**

---

<sup>6</sup> Observasi, Pada tanggal 19 Juli 2021, hari Senin.



## B. Batasan Istilah

Untuk menghindari kesalah pahaman terhadap istilah yang dipakai dalam judul skripsi ini dibuat batasan istilah sebagai berikut:

1. Jual beli adalah pertukaran suatu barang yang memiliki nilai dengan barang yang memiliki nilai lainnya atau kesepakatan bersama.<sup>7</sup>
2. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>8</sup>
3. Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.<sup>9</sup>
4. Muamalah adalah segala peraturan yang diciptakan Allah untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam hidup dan kehidupan.<sup>10</sup>

## C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah;

---

<sup>7</sup>Ali Imran Sinanga, *Fikih 1 Thaharah Ibadah Muamalah*, (Bandung:Cita pustaka Media Perintis, 2001), hlm. 153.

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 149.

<sup>9</sup> K. Wantijk Saleh, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 7.

<sup>10</sup> Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), hlm. 8.

1. Bagaimana praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua?
2. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

4. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua.
5. Untuk mengetahui tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian ini adalah :

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menambah ke-ilmuan bagi pembaca dan dapat menjadi bahan masukan untuk penelitian lanjutan;
2. Menambah wawasan penulis untuk mengetahui tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda
3. Memberitahukan kepada masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli agar berhati-hati dan memberitahukan dampak dari pembatalan jual beli;

4. Untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum dalam jurusan Hukum Ekonomi Syaria'ah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.

#### **F. Kajian Terdahulu**

Untuk mendukung pengkajian serta penelitian yang integral seperti yang dipaparkan pada latar belakang, maka peneliti melakukan penelusuran dengan beberapa tulisan yang berkaitan yaitu:

- 1) Skripsi Nisa Auliana Br. Tampubolon, yang berjudul (*“Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus DI Desa Tegaltirto, Kec. Berbah, Kab. Sleman)”*), pembahasan dalam skripsi ini mengenai jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan masyarakat Desa Tegaltirto, pada transaksi tersebut dilakukan secara adat hanya disaksikan oleh kepala desa atau kepala kelurahan oleh pihak bersangkutan dan dihadapan saksi, kerabat dan tetangga. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa praktik jual beli tanah dibawah tangan yang terjadi di Desa Tegaltirto telah memenuhi unsur jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi dalam transaksi ini menimbulkan kerugian kepada pihak pembeli karena pihak penjual tidak mengakuinya dan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli tanah dibawah tangan sah tetapi lemah dalam pembuktian.<sup>11</sup>
- 2) Skripsi Syamsul Rijal, yang berjudul (*“Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)”*),

---

<sup>11</sup> Skripsi Nisa Auliana Br. Tampubolon, yang berjudul (*“Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus DI Desa Tegaltirto, Kec. Berbah, Kab. Sleman)”*), Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2018.

pembahasan dalam skripsi ini adalah untuk membahas permasalahan tentang sertifikat ganda hak atas tanah dimana setiap ingin menguasai dan memiliki tanah yang kemudian menimbulkan sengketa pertanahan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa sertifikat ganda menimbulkan dampak yang kompleks yaitu terjadinya sengketa hak atas tanah.<sup>12</sup>

- 3) Skripsi Suci Rahayu, yang berjudul (*“Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan No. 471/Pdt.G/2016/Pn.Mdn)”*), pembahasan dalam skripsi ini adalah untuk melihat Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan menganalisis kasus yang diambil dari Pengadilan Negeri Medan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa, faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli adalah: harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, obyek jual beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa, para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak serta perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah; para pihak harus memenuhi kewajibannya

---

<sup>12</sup> Skripsi Syamsul Rijal, yang berjudul (*“Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)”*), Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Samata Gowa, Makasar 2012.

terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>13</sup>

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Dalam sistematika ini memberikan gambaran dan mengemukakan garis besar penelitian agar memudahkan di dalam mempelajari seluruh isinya. Skripsi yang penulis susun ini terbagi atas lima bab. Setiap bab terbagi lagi menjadi sub bab yang masing-masing merupakan pembahasan dari bab yang bersangkutan. Adapun sistematika penulisan penelitian selengkapny adalah sebagai berikut.

BAB I berisi mengenai pendahuluan yang meliputi latar belakang yang menyebabkan peneliti ingin mengkaji lebih dalam permasalahan ini. Kemudian batasan istilah, rumusan masalah yang fokus pembahasan permasalahan ini, tujuan penelitian, mamfaat penelitian, dan penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II tentang kerangka teori yang dimana pada bab ini diuraikan beberapa teori yang digunakan sebagai landasan penelitian. Hal ini yang dikemukakan dalam landasan teori adalah pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, syarat dan rukun jual beli, macam-macam jual beli, dan sudut pandang dari jual beli dengan akta ganda.

---

<sup>13</sup> Skripsi Suci Rahayu, yang berjudul *Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan No. 471/Pdt.G/2016/Pn.Mdn)*, Universitas Medan Area Fakultas Hukum Medan 2018.

BAB III tentang metode penelitian yang digunakan peneliti. Bab ini membahas tentang waktu dan lokasi penelitian, jenis penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, dan analisis data.

BAB IV yaitu hasil penelitian. Pada bab ini diuraikan bagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Termasuk didalamnya tentang gambaran Desa, yang berkaitan dengan letak geografis Desa, jumlah penduduk, keadaan ekonomi, pendidikan dan mata pencaharian. Dan berisi jawaban atas wawancara yang dilakukan peneliti.

BAB V yaitu penutup, pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Jual Beli Tanah**

##### **1. Pengertian Jual Beli**

Menurut Ibnu Qudamah dalam buku Al-Mughni menyebutkan bahwa jual beli sebagai pertukaran harta dengan harta dengan kepemilikan dan penguasaan. Jual beli adalah: ”menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, yaitu dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan”. Jual beli juga dapat diartikan sebagai persetujuan saling mengikat antara penjual (yakni pihak yang menyerahkan/menjual barang) dan pembeli (sebagai pihak yang membayar/membeli barang yang dijual). Menurut ulama Hanafiyah Jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus yang dibolehkan. Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama manusia mempunyai landasan yang kuat dalam syariat Islam.<sup>14</sup>

##### **2. Dasar Hukum Jual Beli**

Jual beli telah disahkan oleh Al-Qur’an, Sunnah, dan Ijma’. Adapun dalil yang terdapat dalam Al-Quran’an adalah QS. *Al-Baqarah* (2): 275, beserta artinya.

---

<sup>14</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial, Cet.1*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 75.

.... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“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.”<sup>15</sup>

Dasar hukum jual beli dalam sunnah Rasulullah SAW. di antaranya adalah hadis dari Rifa’ah ibn Rafi’ bahwa:

سئل النبي صلى الله عليه و سلم اي الكسب افضل ؟ فقال : عمل الرجل بيده و كل بيع مبرور. (رواه البز ازوالحاكم)

“Nabi saw pernah ditanya; Usaha (pekerjaan/profesi) apakah yang paling baik (paling ideal) ?, Rasulullah saw bersabda: Pekerjaan (usaha) seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang diberkati.” (HR. Bazzar dan al-Hakim).<sup>16</sup>

Dalam hadis dari Abi Sa’id al-Khudri yang diriwayatkan oleh al-Baihaqi, Ibn Majah dan Ibn Hibban, Rasulullah SAW. Bersabda:

إنما البيع عن تر اض. (رواه ابن مجاه)

“Sesungguhnya jual beli (harus) atas dasar saling ridha (suka sama suka).” (Riwayat Ibn Hibban dan Ibn Majah).<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2012), hlm. 47.

<sup>16</sup> Al- Hafizh Ibn Hajar Al-Asqalani, *Terjemahan Bulughul Maram*, (Semarang: CV. Toha Putra Semarang, 1996), hlm. 381.

<sup>17</sup> Abu Bakar Muhammad, *Terjemahan Subulus Salam III*, (Surabaya: Al-Ikhlash, 1995), hlm. 12.



Dalam riwayat at-Tirmizi, Rasulullah bersabda:

التاخر الصدوق الأمين مع النبيين والصديقين والشهداء.

“Pedagang yang jujur dan terpercaya itu sejajar (tempatnyanya di surga) dengan para Nabi, para siddiqin, para syuhada.”<sup>18</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Jual beli

#### a. Rukun Jual beli

Rukun jual beli ada tiga unsur, yaitu:<sup>19</sup>

- 1) Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli.
- 2) Objek transaksi, yaitu harga dan barang.
- 3) Akad transaksi, segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan berbentuk kata-kata maupun perkataan.

Menurut Kompilasi hukum ekonomi syariah, rukun jual beli ada tiga, yaitu:

- a. Pihak-pihak, pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual, pembeli, dan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut.
- b. Objek. Objek jual beli terdiri atas benda yang berwujud dan benda tidak berwujud, bergerak dan tidak bergerak dan yang terdaftar atau yang tidak terdaftar. Syarat objek yang diperjual belikan adalah:

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

<sup>19</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta:Kencana, 2012), hlm. 102.

- i. barang yang dijual belikan sudah ada,
  - ii. barang yang dijual belikan dapat diserahkan,
  - iii. barang jual belikan harus berupa barang yang memiliki nilai atau harga tertentu,
  - iv. barang jual beli harus halal, barang jual beli harus diketahui pembeli,
  - v. kekhususan barang yang dijual belikan harus diketahui,
  - vi. penunjukkan dianggap memenuhi syarat langsung oleh pembeli harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.
- c. Kesepakatan, kesepakatan dapat dilakukan dengan tulisan, lisan dan syarat. Ketiganya mempunyai makna hukum yang sama.

Ada dua bentuk akad, yaitu:

- 5) Akad dengan kata-kata, dinamakan juga dengan ijab kabul. Ijab yaitu kata-kata yang diucapkan terlebih dahulu. Misalnya, penjual berkata “Baju ini saya jual dengan harga Rp. 10. 000, Kabul yaitu kata-kata yang diucapkan kemudian. Misalnya, pembeli berkata “Barang saya terima”.
- 6) Akad dengan perbuatan, dinamakan juga dengan *mu'athah*. Misalnya: pembeli memberikan uang seharga Rp. 10.000, kepada penjual, kemudia mengambil barang yang senilai itu tanpa terucap kata-kata kedua belah pihak.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 103.

## b. Syarat Jual Beli

Dalam jual beli terdapat empat macam syarat, yaitu:

- i. Terjadinya akad (*in 'iqad*).
- ii. Syaratsahnya akad.
- iii. Syarat terlaksananya akad (*nafadz*).
- iv. Syarat kepastian hukum (*lujum*).<sup>21</sup>

Menurut Ulama Hanafiyah jual beli dikatakan sah apabila jual beli tersebut memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak bergantung pada khiyar lagi.

Secara umum tujuan adanya semua syarat tersebut adalah untuk menghindari pertentangan diantara manusia, menjaga kemaslahatan orang yang sedang akad, menghindari jual beli *gharar* (terdapat unsur penipuan) atau lain-lain.

Jika jual beli tidak memenuhi syarat terjadinya akad, akad tersebut batal. Jika tidak memenuhi syarat sahnya, menurut ulama Hanafiyah akad tersebut fasid. Jika tidak memenuhi syarat *nafadz*, akad tersebut *mauquf* yang cenderung boleh, bahkan menurut ulama Malikiyah, cenderung kepada kebolehan, jika tidak memenuhi syarat *lujum*, akad tersebut *mukhayyir* (pilih-pilih), baik khiyar untuk menetapkan maupun membatalkan.

## 4. Syarat Sah Jual Beli

---

<sup>21</sup> Rahmat Syafe'I, *Fikih Muamalah* (Bandung:CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 76.

Jual beli tidak sah bila tidak terpenuhi dalam suatu akad tujuh syarat yaitu:

- a) Saling rela antara kedua belah pihak. Kerelaan antar kedua belah pihak untuk melakukan transaksi syarat mutlak keabsahannya.
- b) Pelaku akad adalah orang yang dibolehkan melakukan akad, yaitu orang yang baligh, berakal dan mengerti. Maka, akad yang dilakukan anak dibawah umur, orang gila, atau idiot tidak sah kecuali dengan seijin walinya, kecuali akad yang bernilai rendah seperti membeli kembang gula, korek api dan lain-lain.
- c) Harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua pihak. Maka, tidak sah jual beli barang yang belum dimiliki tanpa seijin pemiliknya, baik penjualnya membolehkan atau tidak, sehingga barang itu ditanagan.
- d) Objek transaksi adalah barang yang dibolehkan agama. Maka, tidak boleh menjual barang haram atau atau najis seperti khomar dan lain-lain<sup>22</sup>
- e) Objek transaksi adalah barang yang bisa diserahterimakan. Maka tidak sah jual mobil hilang, burung diangkasa karena tidak dapat diserahterimakan.<sup>23</sup>
- f) Objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad. Maka tidak sah menjual barang yang tidak jelas. Misalnya, pembeli

---

<sup>22</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta:Kencana, 2012), hlm. 104.

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm. 104-105.

harus melihat terlebih dahulu barang tersebut dan/atau spesifikasi barang tersebut.

- g) Harga harus jelas saat transaksi. Maka tidak sah jual beli dimana penjual mengatakan: aku jual mobil ini kepadamu dengan harga yang akan kita sepakati nantinya.

## 5. Macam-macam Jual Beli

Dari berbagai tinjauan, jual beli dapat dibagi menjadi beberapa bentuk, yaitu:

- a. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dapat dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu:<sup>24</sup>
  1. Jual beli yang kelihatan adalah jual beli yang dilakukan pada waktu melakukan akad jual benda atau barang yang diperjualbelikan ada didepan penjual dan pembeli.
  2. Jual beli yang disebutkan sifatnya dalam perjanjian adalah jual beli salam (pesanan). Menurut kebiasaan para pedagang pesanan adalah untuk jual beli yang tidak tunai (kontan), pesanan pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harta tertentu, maksudnya adalah perjanjian yang penyerahan barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.

---

<sup>24</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm.75.

3. Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat adalah jual beli yang dilarang oleh agama islam kerana barangnya tidak dilihat atau gelap sehingga dikhawatirkan diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian diantara salah satu pihak.
- b. Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian yaitu: dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan.
8. Jual beli dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang yang bisu diganti dengan isyarat kerana isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad ini adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.
9. Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan atau surat menyurat sama halnya dengan ijab Kabul dengan ucapan, misalnya via pos dan Giro. Jual beli ini dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majelis atau tempat akad, tetapi melau via pos dan Giro, jual beli seperti ini dibolehkan oleh syara'.
10. Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah *mu'athah* yaitu mengambil atau memberikan barang tanpa ijab dan Kabul, seperti seseorang mengambil

rokok yang sudah bertuliskan label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual. Jual beli dengan cara ini dilakukan tanpa sighthat ijab Kabul antara penjual dan pembeli.

c. Jual beli yang dilarang dan batal hukumnya adalah sebagai berikut:

1. Barang yang dihukumkan najis oleh agama, seperti anjing, babi, berhala, bangkai, dan khamar.
2. Jual beli sperma (mani) hewan, seperti mengawinkan seekor domba jantan dan betina agar dapat memperoleh keturunan.
3. Jual beli anak binatang yang masih berada dalam perut induknya.
4. Jual beli dengan *mukhadarah*, yaitu menjual buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen.
5. Jual beli dengan *muhaqallah*. *Baqalah* berarti tanah, sawah, dan kebun. Maksud *muhaqallah* disini adalah menjual tanaman-tanaman yang masih diladang atau disawah.
6. Jual beli dengan *muammasah*, yaitu jual beli secara sentuh menyentu.
7. Jual beli dengan *munabazah*, yaitu jual beli secara lempar melempar, seperti orang berkata” lemparkan

kepadaku apa yang ada padamu, nanti kulempar pula apa yang ada padaku.”

8. Jual beli gharar, yaitu jual beli yang samar sehingga ada kemungkinan terjadi penipuan. Gharar yang dilarang secara umum menurut Ibnu Ja’l Maliki yaitu tidak dapat diserahterimakan, tidak diketahui harga dan barang, tidak diketahui sifat barang atau harga, tidak diketahui ukuran barang dan harga dan lain-lain.

## **B. Tinjauan Umum Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat**

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.<sup>25</sup> Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar hukum utang piutang.

---

<sup>25</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Edisi I* (Cet.VI, Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm.71.



Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.<sup>26</sup>

## **2. Syarat Sahnya Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.<sup>27</sup> Dalam Hukum Adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- a. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm 72.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm.73-74.

tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal tiga macam adol (jual), sebagai berikut:<sup>28</sup>

- iii. Adol plas (jual lepas) pada adol plas atau jual lepas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan atas pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
- iv. Adol gadai (jual gadai) pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya, apabila pemilik tanah menebus uang gadai.
- v. Adol tahunan (jual tahunan) pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan atas pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 189.

kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali kepada pemilik tanah.

### C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Dan Akta Tanah

#### 1) Pengertian Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>29</sup>

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.10.

<sup>30</sup> K. Wantijk Saleh, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 7.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dalam melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah.

Tanah memiliki peran yang sangat penting artinya dalam kehidupan Bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pada saat manusia mati masih membutuhkan tanah untuk penguburannya sehingga begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

## **2) Hak atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “menggunakan” mengandung arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, dan pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan hanya untuk mendirikan

bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, perkebunan, dan peternakan<sup>31</sup>.

Hak-hak atas tanah di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik ialah hak tutun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (pasal 20 UUPA)
- b. Hak Guna Usaha ialah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka 25 atau 30 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan yang luasnya paling sedikit 25 Ha atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak serta dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- c. Hak Guna Bangunan ialah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.

---

<sup>31</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 48-49.

- d. Hak Pakai ialah Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. mengandung unsur-unsur pemerasan.
- e. Hak Sewa yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan yaitu hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Meskipun bisa memungut hasil hutan secara sah, bukan berarti pemilik hak membuka tanah dan memungut hasil hutan memperoleh hak milih atas tanah tersebut.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang mengelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:<sup>32</sup>

- ii. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

---

<sup>32</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 90.

- iii. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- iv. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

### 3) **Hak Penguasaan atas Tanah**

Menurut Boedi Harsono, hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah<sup>33</sup>. Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- c) Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.
- d) Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

### 4) **Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pengertian “pendaftaran tanah” adalah rangkaian

---

<sup>33</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djabatan, 2003), hlm. 24.

kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya<sup>34</sup>. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas, yaitu: asas sederhana; asas aman; asas terjangkau; asas mutakhir; asas terbuka.<sup>35</sup>

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut di atur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:<sup>36</sup>

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

---

<sup>34</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004), hlm. 91.

<sup>35</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.17.

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komphrehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 305.



- v. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- vi. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
- vii. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran “secara sistematis” adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan<sup>37</sup>.

Menurut Pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah “secara sporadis” adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pada pendaftaran tanah ini, pemohon pendaftaran baik yang bersifat perorangan maupun

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 92.

massal harus menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, setelah itu mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.

#### **5) Sah dan Batalnya Jual Beli Tanah**

Jual beli dianggap sah apabila dipenuhinya syarat materiil dari jual beli tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan dari pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Keputusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970, antara lain:

- a. Kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan;
- b. Dipenuhinya syarat oleh pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli;
- c. Persetujuan bersama untuk melaksanakan jual beli tersebut;
- d. Dipenuhinya syarat tunai, terang dan riil.

Proses jual beli dapat dinyatakan batal apabila pembeli benar-benar tidak mengetahui bahwa tanah yang dibeli adalah bukan milik si penjual, dengan demikian pembeli dapat memakai alasan untuk menuntut ganti rugi kepada penjual, hal ini termuat pada pasal 1471, 1472 Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPerdato).

#### **D. *Legalisasi Tanah***

*Legalisasi* adalah membuktikan bahwa dokumen yang dibuat oleh para pihak itu memang benar-benar di tanda tangani oleh para pihak yang membuatnya, sehingga diperlukan kesaksian seorang Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk itu yang dalam hal ini adalah Notaris untuk menyaksikan penanda tangan tersebut pada tanggal yang sama dengan waktu penanda tangan itu. *Legalisasi* adalah *melegalize* dokumen yang dimaksud dihadapan Notaris dengan membuktikan kebenaran tanda tangan, penanda tangan dan tanggalnya.<sup>38</sup>

*Legalisasi* akta tanah adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau dihadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/ isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

#### **E. Pengertian Akta**

Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>39</sup> Berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi dua, antara lain:

##### 1. Akta di bawah tangan

---

<sup>38</sup> Ayu Riskiana Dinaryanti, "Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta Dibawah Tangan Oleh Notaris", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 3, Volume 1, 2013, hlm. 6.

<sup>39</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 149.

Akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik.

## 2. Akta Resmi (Otentik)

Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.<sup>40</sup> Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil dan sebagainya. Kekuatan pembuktian akta otentik dalam hal ini terdapat tiga aspek yang harus diperhatikan ketika akta dibuat, aspek-aspek ini berkaitan dengan nilai pembuktian, yaitu:<sup>41</sup>

- a. Pembuktian formal maksudnya bahwa antara para pihak telah membuktikan apa yang ditulis adalah benar dengan apa yang tercantum dalam akta tersebut.

---

<sup>40</sup> R. Soergondo, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1991), hlm. 89.

<sup>41</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 72.

- b. Pembuktian material dimana para pihak bersangkutan membuktikan bahwa antara para pihak tersebut telah melakukan peristiwa-peristiwa sebagaimana dituangkan dalam akta.
- c. Kekuatan pembuktian lahir atau keluar dimana disamping akta tersebut digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, akta itu juga mengikat pihak ketiga yang memiliki kepentingan dengan akta tersebut.

Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada tiga unsur agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>42</sup>

- i. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- ii. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- iii. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

## **F. Kepemilikan Tanah**

Menurut bahasa, milkiyah berasal dari kata milk dan malakiyah berasal dari malakah, yang salah satunya adalah milik. Secara sederhana ia juga diartikan memiliki sesuatu yang sanggup bertindak secara bebas terhadapnya.<sup>43</sup> Ketika membicarakan tentang kepemilikan maka pada saat

---

<sup>42</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148.

<sup>43</sup> Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah, Cetakan Kedua*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm.11

yang sama juga memperbincangkan tentang hak, mengingat kepemilikan berarti hak yang diperoleh oleh seseorang atas sesuatu.

Secara bahasa dalam Al-Qur'an kata hak memiliki pengertian, yaitu milik, ketetapan, kepastian, dan kebenaran. Secara terminologi hak adalah suatu kekhususan yang padanya ditetapkan syara suatu kekuasaan. Menurut An-Nabhaniy kepemilikan merupakan izin As-Syari' (Allah SWT) untuk memanfaatkan zat tertentu. Oleh karena itu, kepemilikan tersebut hanya ditentukan berdasarkan ketetapan dari As-Syari' terhadap zat tersebut, serta sebab-sebab pemilikannya.

Jika demikian, maka pemilikan atas suatu zat tertentu, tentu bukan semata berasal dari zat itu sendiri, ataupun dari karakter dasarnya yang memberikan manfaat atau tidak. Akan tetapi kepemilikan tersebut berasal dari adanya izin yang diberikan Allah SWT untuk memiliki zat tersebut. Sehingga melahirkan akibatnya, yaitu adanya pemilikan atas zat tersebut menjadi sah menurut hukum Islam.<sup>44</sup> Islam telah menjelaskan bahwa filosofi kepemilikan tanah yang hakiki adalah Allah Swt, dan manusia adalah sebagai pengelola tanah sesuai dengan hukum-hukum-Nya.<sup>45</sup>

Dalam Islam kepemilikan atas tanah memang tidak disebutkan secara langsung namun Islam mengatur tentang kepemilikan. Kepemilikan tanah dalam Islam termasuk obyek hukum muamalat, yaitu menyangkut urusan-urusan perdata dalam hubungan kebendaan meliputi tiga masalah pokok,

---

<sup>44</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam Sejarah Teori dan Konsep*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 195,

<sup>45</sup> Abdul Sami' al-Misri, *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), hlm. 56.

yaitu: hak dan pendukungnya, benda dan milik atas benda. Maka dengan demikian, pengertian kepemilikan adalah mewujudkan kekuasaan pada seseorang terhadap kekayaan yang dimilikinya dengan menggunakan mekanisme tertentu, sehingga menjadikan kepemilikan tersebut sebagai hak menurut syara' yang diberikan kepada seseorang.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Waktu dan Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua. Alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena peneliti berkepentingan untuk menggali masalah ini dalam rangka penyusunan skripsi untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Starata satu di Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan, serta adanya kasus yang terjadi dalam praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda dan alasan peneliti memilih melakukan penelitian di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua karena lokasinya mudah di jangkau. Adapun waktu yang digunakan dalam penelitian ini dilaksanakan mulai bulan Agustus sampai dengan bulan Oktober 2021.

#### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan yang bersifat kualitatif. Penelitian kualitatif ini adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku penjual dan pembeli tanah tersebut, tindakan penjual dan pembeli tanah, dan lain-lain. Secara horistik dan dengan cara deskripsi dalam



bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Seterusnya penelitian ini bersifat deskriptif analisis yakni suatu penelitian yang melukiskan, memaparkan, menuliskan, melaporkan, menjelaskan, atau menggambarkan suatu keadaan, gejala, atau kelompok tertentu dengan proses penyederhanaan data penelitian yang amat besar jumlahnya menjadi informasi yang masih sederhana agar lebih mudah dipahami dengan apa adanya yang terjadi dilapangan.

Dalam kaitan penelitian, ingin menggambarkan dan melakukan analisis dengan apa adanya tentang Praktek Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua Ditinjau dari Fiqh Muamalah. Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian dengan bentuk studi lapangan atau field research.<sup>46</sup>

### **C. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian adalah subjek yang dituju untuk diteliti oleh peneliti yaitu subjek yang menjadi pusat perhatian atau sasaran peneliti.<sup>47</sup> Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah : Masyarakat yang melaksanakan praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua.

---

<sup>46</sup>Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 25.

<sup>47</sup>Sukardi, *Metode Penelitian Kompetensi dan Prakteknya*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2004), hlm. 93.

#### D. Sumber Data

Sumber data adalah tempat, orang atau benda dimana peneliti dapat mengamati, bertanya atau membaca tentang hal-hal yang berkenaan dengan variabel yang diteliti.<sup>48</sup> Sumber data penelitian dibagi menjadi dua bagian yaitu sebagai berikut:

1. Sumber data primer merupakan sumber data utama dalam penelitian. Data primer (data pokok) merupakan data yang dikumpulkan secara langsung dari sumbernya untuk diamati dan dicatat dalam bentuk pertama kalinya yang merupakan bahan utama penelitian, diperoleh dari sumber pertama melalui prosedur dan tehnik pengambilan data yang dapat berupa wawancara dan observasi.

Adapun yang termasuk sumber data primer yaitu : Masyarakat yang melaksanakan praktek jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua.

2. Sumber data sekunder adalah data sekunder yang juga bisa disebut dengan data pelengkap atau pendukung antara lain mengenai buku-buku keilmuan yang terkait dan sejenis data tambahan yang tidak diperoleh dari sumber utama tetapi sudah melalui sumber kesekian.

---

<sup>48</sup>Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo : 2003), hlm. 53.

Artinya, orang-orang tersebut tidak merasakan secara langsung masalah yang diteliti, tetapi mendapatkan informasinya dari sumber-sumber primer lainnya.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dari lapangan, penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

##### **1. Observasi**

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang digunakan dengan cara merekam pola perilaku penjual dan pembeli jual beli tanah di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua, prosesnya dimulai dari transaksi antar pembeli dan penjual, dimana penjual menawarkan, menjelaskan dan memberikan bukti bahwa tanah tersebut memang miliknya dan tidak dalam sengketa ataupun proses diperjualbelikan kepada orang lain, tetapi setelah dua tahun terjadi transaksi pembeli didatangi oleh pihak ke-tiga dan pihak keempat dengan tenggang waktu tiga minggu, untuk mengutarakan maksudnya dengan menjual tanah tersebut dan mengatakan bahwa tanah tersebut miliknya.

Kemudian proses tersebut mengubah fakta menjadi data. Istilah observasi diarahkan pada kegiatan memperhatikan secara akurat, mencatat fenomena yang muncul, dan mempertimbangkan hubungan antar aspek dalam fenomena tersebut.

## 2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui bercakap-cakap dan berhadapan muka dengan orang yang dapat memberikan keterangan pada si peneliti. Wawancara ini dapat dipakai untuk melengkapi data yang diperoleh melalui observasi. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara secara langsung dengan masyarakat di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua.

## 3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi dan foto yang terkait dengan masalah penelitian. Dilakukan untuk memperoleh dan memahami konsep dan ketentuan dari terjadinya praktik jual beli tanah di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua.

## **F. Teknik Pengolahan Data**

Metode pengolahan data harus sesuai dengan keabsahan data. Cara kualitatif artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Adapun tahapan-tahapan dalam menganalisis data yaitu :

### 1) *Editing* / edit

Editing kegiatan yang dilakukan setelah penghimpunan data di lapangan. Proses ini menjadi penting karena kenyatannya bahwa data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, ada diantaranya yang kurang bahkan terlewatkan. Oleh karena itu untuk kelengkapan penelitian ini, maka proses *editing* ini sangat diperlukan dalam mengurangi data yang tidak sesuai dengan tema penelitian ini. Yaitu praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua Ditinjau dari Fiqh Muamalah.

### 2) *Classifying*

Agar penelitian ini lebih sistematis, maka data hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu, yaitu berdasarkan pertanyaan dalam rumusan masalah, sehingga data yang diperoleh benar-benar memuat informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

### 3) Verifikasi

Verifikasi data mengecek kembali data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti.<sup>49</sup> Jadi, tahap verifikasi ini merupakan tahap pembuktian kebenaran data untuk menjamin validitas data yang telah terkumpul.

---

<sup>49</sup>Sukur Kolil, *Metodelogi Penelitian*, (Bandung: Pustaka Media, 2006), hlm. 134.

Verifikasi ini dilakukan dengan cara mendengarkan dan mencocokkan kembali hasil wawancara yang telah dilakukan sebelumnya dengan bentuk tulisan dari hasil wawancara peneliti, kemudian menemui sumber data subyek dan memberikan hasil wawancara dengannya untuk di tanggapi apakah data tersebut sesuai dengan yang diinformasikan atau tidak.

#### **G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data**

Sugiyono menyatakan bahwa teknik pemeriksaan keabsahan data adalah derajat kepercayaan atas data penelitian yang diperoleh dan bisa dipertanggung jawabkan kebenarannya. Sugiyono menjelaskan bahwa untuk pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji kredibilitas (credibility), uji transferabilitas (transferability), uji dependabilitas (dependability) dan terakhir uji obyektivitas (confirmability).<sup>50</sup>

##### **1. Uji Kredibilitas Uji**

Kredibilitas (credibility) merupakan uji kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif. Moleong menyatakan bahwa uji kredibilitas ini memiliki dua fungsi, yaitu fungsi pertama untuk melaksanakan pemeriksaan sedemikian rupa tingkat kepercayaan penemuan kita dapat dicapai, dan fungsi yang kedua untuk mempertunjukkan derajat kepercayaan hasil-hasil penemuan kita dengan jalan pembuktian terhadap kenyataan ganda yang sedang

---

<sup>50</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Elfabeta, 2015), hlm. 92.

diteliti.<sup>51</sup> Dalam penelitian ini untuk uji kredibilitas (credibility) peneliti menggunakan triangulasi. Triangulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data yang menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang ada, triangulasi ini memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data penelitian, dengan tujuan untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data penelitian yang diperoleh. Teknik triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber. Triangulasi sumber adalah membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Penerapan metode ini dapat dicapai dengan cara membandingkan data hasil observasi dengan data hasil wawancara, dan dokumentasi. Maksudnya membandingkan apa yang dilakukan (responden), dengan keterangan wawancara yang diberikannya dalam wawancara tetap konsisten dan di tunjang dengan data dokumentasi berupa foto serta data lainnya seperti jurnal ilmiah, penelitian terdahulu dan teori-teori yang relevan dengan tujuan penelitian ini.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Remaja Rosdakarya, 2010), hlm. 324.

<sup>52</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Elfabeta, 2015), hlm. 372-373.

## 2. Uji Transferabilitas (Transferability)

Uji transferabilitas (transferability) adalah teknik untuk menguji validitas eksternal didalam penelitian kualitatif. Uji ini dapat menunjukkan derajat ketepatan atau dapat diterapkannya hasil penelitian ke populasi dimana sampel itu diambil.<sup>53</sup> Moleong menjelaskan bahwa tranferabilitas merupakan persoalan empiris yang bergantung pada kesamaan konteks pengirim dan penerima. Untuk menerapkan uji transferabilitas didalam penelitian ini nantinya peneliti akan memberikan uraian yang rinci, jelas, dan juga secara sistematis terhadap hasil penelitian. Diuraikannya hasil penelitian secara rinci, jelas dan sistematis bertujuan supaya penelitian ini dapat mudah dipahami oleh orang lain dan hasil penelitiannya dapat diterapkan ke dalam populasi dimana sampel pada penelitian ini diambil.<sup>54</sup>

## 3. Uji Dependabilitas (Dependability)

Uji dependabilitas dilakukan dengan cara mengaudit segala keseluruhan proses penelitian. Pada penelitian ini nantinya peneliti akan melakukan audit dengan cara peneliti akan berkonsultasi kembali kepada pembimbing, kemudian pembimbing akan mengaudit keseluruhan proses penelitian.<sup>55</sup>

Disini nanti peneliti akan berkonsultasi terhadap pembimbing

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 376.

<sup>54</sup> Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Remaja Rosdakarya, 2010), hlm. 324.

<sup>55</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Elfabeta, 2015), hlm. 377.



untuk mengurangi kekeliruan-kekeliruan dalam penyajian hasil penelitian dan proses selama dilakukannya penelitian.

#### 4. Uji Konfirmabilitas/Objektivitas (Confirmability)

Uji konfirmabilitas berarti menguji hasil penelitian yang dihubungkan dengan proses penelitian yang dilakukan. Di dalam uji konfirmabilitas ini, nantinya peneliti akan menguji kembali data yang didapat tentang praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua. Prastowo menjelaskan bahwa ada empat teknik untuk melaksanakan uji konfirmabilitas, yaitu:

- i. Meningkatkan ketekunan,
- ii. Triangulasi, triangulasi sumber,
- iii. Diskusi teman sejawat,
- iv. Menggunakan bahan referensi.<sup>56</sup>

### **H. Analisis Data**

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan hipotesis kerja. Jadi dalam analisis data bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang diperoleh. Setelah data yang diperoleh dari lapangan terkumpul dengan metode pengumpulan data yang telah dijelaskan di atas, maka

---

<sup>56</sup> Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Jogjakarta : Ar-ruzzmedia, 2012), hlm. 275-276.

penulis akan mengelola dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data dan memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan mencakup pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan apa yang diceritakan kepada orang lain. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup>Anselm Strauss Dan Juliet Corbin, *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*, ( Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2003), hlm. 9.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan

##### Batunadua

##### 1. Letak Geografis

Uraian berikut merupakan gambaran umum tentang Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua sebagai penjelasan tentang lokasi penelitian terkait dengan jual beli tanah dengan akta ganda. Temuan umum di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua dapat dilihat dari luas Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua yang mempunyai luas 70 Hektar. Lahan ini dimanfaatkan untuk lahan pertanian, perladangan, perkebunan, dan pedagang.<sup>58</sup>

Adapun batas-batas Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua berbatasan dengan beberapa wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Siloting,
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Batang Bahal,
- c. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Aek Tuhul,
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Desa Pudun Jae.

---

<sup>58</sup> Bapak Ginda Harahap, *Sebagai Kepala Desa Pudun Julu*, Wawancara: 20 September 2021.

## 2. Jumlah Penduduk

Penduduk Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua sebanyak 921 jiwa yang terdiri dari dua (2) dusun yaitu; dusun I terdapat 154 KK yang terdiri dari 324 orang laki-laki dan 278 orang perempuan, dan dusun II terdapat 84 KK yang terdiri dari 162 orang laki-laki dan 157 orang perempuan. Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah jumlah penduduk berdasarkan tingkat usia.

**Tabel I. Jumlah Penduduk Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua**

No	Dusun	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1	Dusun I	324	278	602
2	Dusun II	162	157	319
	Jumlah Total			921

Dari data tersebut dapat diketahui jumlah penduduk Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua berjumlah sebanyak 921 orang yang berasal dari 238 KK.

## 3. Keadaan Ekonomi

Perekonomian merupakan hal yang penting dalam kehidupan. Tingkat perekonomian di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua ini tergolong menengah kebawah. Penghasilan sebagian besar masyarakat diperoleh dari hasil pertanian

seperti menanam padi, berladang seperti menanam cabe, tomat, bawang serta sayur-sayuran.

Secara keseluruhan mata pencaharian penduduk Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua memiliki latar belakang yang berbeda-beda, selain petani ada juga yang berprofesi sebagai PNS, pedagang, pekerja serabutan dan yang lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table sebagai berikut.<sup>59</sup>

**Tabel II. Mata Pencaharian Penduduk Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua**

No	Mata Pencaharian	Jumlah	Satuan
1	Petani	506	Jiwa
2	Pedagang	92	Jiwa
3	Serabutan	138	Jiwa
4	PNS	92	Jiwa
	Jumlah	828	Jiwa

Dari data tersebut bahwa jumlah PNS 92 orang, jumlah pedagang 92 orang, jumlah pekerja serabutan 138 orang dan jumlah petani sebanyak 506 orang. Dengan demikian, dapat dipahami sebagian besar mata pencaharian penduduk Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua adalah bermata pencaharian petani yakni mencapai 506 orang, usaha yang dilakukan bermacam-

---

<sup>59</sup> Bapak Ginda Harahap, *Sebagai Kepala Desa Pudun Julu*, Wawancara: 20 September 2021.

macam mulai dari bersawah seperti menanam padi, berladang seperti menanam cabe, tomat, bawang, serta sayur-sayuran dan lain-lainnya. Artinya kondisi ekonomi masyarakatnya sebagian besar masih tergolong sangat sederhana.

#### 4. Pendidikan dan Agama

Persentase agama penduduk Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

**Tabel III. Keadaan Agama Penduduk Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua**

No	Agama	Jumlah
1	Islam	228 KK
2	Kristen	10 KK

Berdasarkan data tersebut maka keadaan keagamaan di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua adalah 96% beragama Islam dan 4% beragama Kristen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pemeluk agama di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua adalah mayoritas agama Islam. Untuk menunjang kegiatan peribadahan masyarakat Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua terdapat dua masjid dan dua musolla, jika dibandingkan dengan kebutuhan masyarakatnya, maka sarana peribadahan tersebut cukup memadai.

Jika ditinjau dari tingkat pendidikan di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua dapat diketahui bahwa tingkat pendidikan masyarakat mulai dari tingkat pendidikan Tamatan SD, Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA) serta perguruan tinggi dapat dilihat dari tabel berikut:

**Tabel IV. Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua**

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Satuan
1	Tamat SD	368	Jiwa
2	Tamat SMP	138	Jiwa
3	Tamat SMA	230	Jiwa
4	Perguruan Tinggi	110	Jiwa
	Jumlah	846	Jiwa

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk 921 orang rata-rata sudah memperoleh pendidikan wajib belajar 9 tahun yakni 138 orang yang sudah tamat SMP. Kemudian 230 orang yang tamat SMA, sedangkan lulusan perguruan tinggi di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua sudah tergolong cukup yakni berjumlah 110 orang dari 964 orang.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Berdasarkan Wawancara Dengan Bapak Ginda Harahap, *Selaku Kepala Desa Pudun Julu* Pada Tanggal 20 September 2021.

## **B. Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua. Hasil penelitian ini diperoleh berdasarkan hasil wawancara dan observasi peneliti yaitu sebagian besar mata pencarian desa Pudun Julu mata pencahariannya adalah sebagai petani. Oleh karena itu hampir semua lahan dibuat untuk bertani, dan yang dilakukan pada penjual dan pembeli dalam melakukan transaksi jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua serta pihak-pihak yang terkait seperti: tokoh agama, penjual dan pembeli.

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut dituangkan hasil penelitian yang meliputi pelaksanaan terhadap jual beli tanah dengan akta tanah ganda yang bertempat tinggal di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua.

### **1. Pengenalan Tanah**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti mengenai pengenalan tanah ataupun lahan jual beli merupakan awal dari suatu transaksi yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, dan menjelaskan pemilik tanah yaitu bapak Baginda Lembang Alom Harahap, dan lokasi tanah terletak di Tor Guba, dengan luas 20\*10 (200) meter, yang meliputi bangunan dan tanaman-tanaman yang ada diatas tanah, serta



alas haknya yaitu tanah adat yang dikuasai oleh bapak Baginda Lembang Alom Harahap. Setelah itu pihak pembeli dan penjual langsung melihat lokasi tanah yang diceritakan oleh penjual. Di lokasi tersebut penjual menunjukkan apa saja batas-batas tanah yang dimiliki penjual yaitu: utara: tanah Baginda Lembang Alom Harahap, timur: tanah Syaiful Ahmad Nasution, Selatan: Tanah Ahmad Lubis, barat: Gunung Tua Harahap. Dan pembeli tersebut melihat batas-batas tanah tersebut.<sup>61</sup>

## 2. Penetapan Harga Jual Beli

Harga yang adil dalam Islam adalah harga yang dibayar untuk objek yang sama diberikan pada waktu dan tempat diserahkan. Adanya suatu barang yang telah menjadi pegangan yang mendasar dalam transaksi Islami. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti,<sup>62</sup> penetapan harga yang dilakukan di desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua yaitu penjual dan pembeli sepakat pada satu harga, dimana harga itu penentu dalam jual beli yang akan dilakukan pembeli dan penjual. Harga yang diperoleh penjual dan pembeli tidak saling memberatkan satu sama lainnya tetapi berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak. Harga yang didapat pada hasil wawancara pada transaksi pertama sebesar Rp. 170.000,-, pada

---

<sup>61</sup> Bapak Baginda Lembang Alom Harahap (Penjual Tanah Di Desa Pudun Julu), Wawancara Pribadi, Pada Tanggal 22 September 2021.

<sup>62</sup> Bapak Agus (Sebagai Saksi Dalam Transaksi Jual Beli), Wawancara Pribadi, Pada Tanggal 23 September 2021.

transaksi ke-dua sebesar Rp. 510.000,-, dan pada transaksi ke-tiga sebesar Rp. 4.000.000,-.

### 3. Pelaksanaan Jual Beli Tanah

Untuk mengetahui sistem pelaksanaan jual beli tanah peneliti melakukan observasi dan wawancara dengan kedua belah pihak.<sup>63</sup> Dimana dalam pengenalan lahan atau lokasi tanahnya yang ingin dijual kepada Bapak Wizarman Nasution, Bapak Baginda Lembang Alom Harahap menerangkan bahwa lokasi tanah atau lahan itu terletak di Tor Guba, luas tanahnya 20 x 10 meter, dimana tanah tersebut meliputi bangunan dan tanaman-tanaman yang ada diatas tanah tersebut, dan juga menjelaskan batas-batas tanah tersebut yaitu: utara: tanah Baginda Lembang Alom Harahap, timur: tanah Syaiful Ahmad Nasution, Selatan: Tanah Ahmad Lubis, barat: Gunung Tua Harahap. Setelah Bapak Baginda Lembang Alom Harahap menjelaskan letak tanahnya kemudian ditetapkan harga jual belinya. Dalam menentukan harga tersebut terjadilah tawar menawar antara kedua belah pihak, dimana dapat ditentukan harga pasnya yaitu Rp.170.000.

Bapak Abdul Rahman Lubis menyebutkan bagaimana cara Bapak Baginda Lembang Alom Harahap dalam menerangkan lokasi tanah atau lahan tersebut yang terletak di Tor Guba,<sup>64</sup> luas tanahnya 20 x 10 meter, dimana tanah tersebut meliputi bangunan dan tanaman-tanaman yang

---

<sup>63</sup> Bapak Baginda Lembang Alom Harahap dan Bapak Wizarman Nasution (Penjual dan Pembeli Tanah Di Desa Pudun Julu), Wawancara Pribadi, Pada Tanggal 22 September 2021.

<sup>64</sup> Bapak Abdul Rahman Lubis (Pembeli Tanah Di Desa Pudun Julu), Wawancara Pribadi, Pada Tanggal 26 September 2021.

ada diatas tanah tersebut, dan juga menjelaskan batas-batas tanah tersebut yaitu: utara: tanah Baginda Lembang Alom Harahap, timur: Perumahan Pegawai Camat Padangsidempuan, Selatan: Tanah Achmad Lubis, barat: Tanah Sawaluddin Dkk. Setelah Bapak Baginda Lembang Alom Harahap menjelaskan kepada bapak Abdul letak tanahnya kemudian ditetapkan harga jual belinya. Dalam menentukan harga tersebut terjadilah tawar menawar antara kedua belah pihak, dimana dapat ditentukan harga pasnya yaitu Rp.510.000.

Bapak Mingun menerangkan kepada Bapak Sujarwo bahwa lokasi tanah atau lahan itu yang terletak di Tor Guba,<sup>65</sup> luas tanahnya 20 x 10 meter, dimana tanah tersebut meliputi bangunan dan tanaman-tanaman yang ada diatas tanah tersebut, dan juga menjelaskan batas-batas tanah tersebut yaitu: utara: tanah Baginda Lembang Alom Harahap, timur: Perumahan Pegawai Camat Padangsidempuan, Selatan: Tanah Achmad Lubis, barat: Tanah Sawaluddin Dkk. Setelah Bapak Mingun menjelaskan kepada bapak Sujarwo letak tanahnya kemudian ditetapkan harga jual belinya. Dalam menentukan harga tersebut terjadilah tawar menawar antara kedua belah pihak, dimana dapat ditentukan harga pasnya yaitu Rp.4.000.000. Kemudian pelaksanaan akad yang dilakukan kedua belah pihak dirumah penjual dan dihadiri saksi-saksi.

---

<sup>65</sup> Bapak Zulkarnain (Pembeli Tanah Di Desa Pudun Julu), Wawancara Pribadi, Pada Tanggal 26 September 2021.

#### 4. Pelaksanaan Akad Jual Beli

Dalam pelaksanaan akad jual beli yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak menyepakati akad yang dilakukan dan disaksikan oleh saksi-saksi jual beli. Adapun akad yang digunakan dalam jual beli ini yaitu akad dalam bentuk tertulis yang disepakati oleh kedua belah pihak dan terdapat beberapa poin yang tercantum di dalamnya yaitu :

- a. Luas objek jual beli tanahnya 20 x 10 meter, dimana tanah tersebut meliputi bangunan dan tanaman-tanaman yang ada diatas tanah tersebut, dan juga menjelaskan batas-batas tanah tersebut yaitu: utara: tanah Baginda Lembang Alom Harahap, timur: tanah Syaiful Ahmad Nasution, Selatan: Tanah Ahmad Lubis, barat: Gunung Tua Harahap.
- b. Harga yang telah disepakati pada transaksi pertama sebesar Rp. 170.000,-, pada transaksi ke-dua sebesar Rp. 51.000,-, dan pada transaksi ke-tiga sebesar Rp. 4.000.000,-.
- c. Sistem pembayaran (lunas), dimana pembayaran dilakukan setelah terjadi kesepakatan harga dan tepat ketika selesai penandatanganan antar kedua belah pihak serta saksi-saksi dari kedua belah pihak.

**C. Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua**

Pada prinsipnya, jual beli tanah di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua adalah boleh dari pandangan Fiqh Muamalah. Hal ini adalah kaidah.

الأصل في المعاملات الحل والإباحة

*“Hukum asal dalam muamalah adalah halal dan mubah”*.<sup>66</sup>

Dalam jual beli tanah, ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah, Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka kita perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjualbelikan. Ada beberapa kaidah jual beli tanah yang didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya, yaitu:

9. Jelas batasannya,
10. Tidak menjual tanah yang tidak jelas kepemilikannya,
11. Bukan tanah sengketa, dan bukan tanah wakaf,
12. Tanah yang berasal dari proses riba atau proses haram,
13. Kelengkapan dokumen-dokumen dan tata aturan hukum dalam Negara,
14. Mengelola dan memberikan manfaat.

---

<sup>66</sup> <https://pengusahamuslim.com/4899-kaidah-dalam-fiqh-jual-beli-bagian-01.html>, diakses pada tanggal 23 November 2021.

Berdasarkan hasil penelitian, untuk mempermudah dan memperjelas penjabaran dalam penelitian ini akan dipaparkan bagaimana Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua.

Dalam *Fiqh Muamalah* disebutkan bahwa rukun dan syarat *sighat* (Ijab dan Qabul) atau akad kesepakatan dalam jual beli harus jelas dari segi kata-kata maupun perbuatannya. Dalam sistem *Fiqh Muamalah* jual beli terdapat prinsip dasar keharaman kepada tiga kaidah yaitu kaidah *gharar* (ketidakjelasan), kaidah *ghasysyi* (tipu daya), dan kaidah riba (kelebihan).

Dalam praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, jual beli yang terjadi di desa tersebut ada yang tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli yaitu terdapat pada objek jual beli. Yang mana pada penjelasan dari beberapa Narasumber peneliti menjelaskan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tersebut, memiliki berbagai macam hal yang tidak jelas, seperti penjelasan dari Bapak Wizarman Nasution tentang objek tanah, dimana bapak Wizarman menjelaskan dalam transaksi jual beli tersebut bahwa batas-batas tanahnya yaitu: utara: tanah Baginda Lembang Alom Harahap, timur: tanah Syaiful Ahmad Nasution, Selatan: Tanah Ahmad Lubis, barat: Gunung Tua Harahap. Setelah Bapak Baginda Lembang Alom Harahap, sedangkan penjelasan dari Narasumber kita yang kedua yaitu Bapak Abdul Rahman Lubis, menjelaskan bahwa batas-batas tanah yang disebutkan oleh bapak Baginda Lembang Alom Harahap berbeda dari penjelasan Narasumber kita

yang pertama, yang mana perbedaanya yaitu utara: tanah Baginda Lembang Alom Harahap, timur: Perumahan Pegawai Camat Padangsidempuan, Selatan: Tanah Achmad Lubis, barat: Tanah Sawaluddin Dkk. Dan dari penjelasan Narasumber ke-tiga kita yaitu Bapak Sujarwo yang mana dalam penjelasan tersebut memiliki kesamaan atas batas-batas tanah dari penjelasan Narasumber kita yang ke-dua, akan tetapi penjual dari objek tanah yang kita temui itu berbeda, yang mana penjual yang kita temui itu termasuk saudara dari bapak Baginda Lembang Alom Harahap, yang menjadi pertanyaan kita kenapa akta tanah jual beli tersebut bisa dilakukan dengan objek yang sama, dan batas-batas yang berbeda.

Dan dari penjelasan Narasumber kita yang ke-tiga, dapat kita ketahui bagaimana cara penyelesaian dari permasalahan tersebut yaitu dengan jalan musyawarah antar pembeli dan penjual, karena tidak ada hasilnya para pihak mendatangi Kepala Desa untuk menyelesaikannya, setelah itu Kepala Desa mendengarkan penjelasan dari kedua belah pihak, setelah itu Kepala Desa meminta kepada para pihak untuk memperlihatkan akta masing-masing dan setelah itu Kepala Desa menyuruh untuk kembali ke kantor menghadapnya, dan membawa Notaris masing-masing, akan tetapi pihak pertama dan ke-dua tidak kunjung datang, sehingga tanah tersebut tetap menjadi hak milik dari pihak ke-tiga yaitu Bapak Sujarwo.

Hal inilah yang mengakibatkan adanya unsur gharar (ketidakjelasan) dalam jual beli tersebut. Dimana dalam jual beli tersebut memiliki tiga transaksi jual beli dengan satu objek tanah dan juga dengan batasan-batasan

tanah yang berbeda pula serta dengan dua orang yang berperan sebagai pihak penjual yang dimana memiliki ikatan persaudaraan, sehingga dalam jual beli ini menimbulkan kekhawatiran, ketidakrelaan dan perselisihan antara pembeli dalam proses jual beli tersebut.

Dari penjelasan di atas tentang jual beli tanah dengan akta tanah ganda tersebut terdapat ketidakjelasan mengenai penjual yang menjelaskan batas-batas tanah tersebut dan tidak jelas kepemilikan akan tanah tersebut. Seharusnya penjual tidak melakukan hal-hal yang berakibat kerugian bagi pembeli.

Dalam syari'at Islam, jual beli gharar ini terlarang. Dengan dasar sabda Rasulullah SAW dalam hadits Abu Hurairah yang berbunyi:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

“Rasulullah SAW melarang jual beli al-hashah dan jual beli gharar”.<sup>67</sup>  
 Dalam hadits nabi yang lain nabi menyebutkan:

من قَتَطَعَ ارِضًا ظَالِمًا لِقِيَا اللَّهِ وَهُوَ عَلَيْهِ عَضْبَانِ (رواه ابن ماجه عن ابن عمر)

“Barang siapa mengambil tanah (milik orang lain) secara zhalim kelak akan bertemu Allah dalam keadaan murka kepadanya. ( H.R. Ibnu Majjah dari Ibnu Amar).”<sup>68</sup>

Oleh karena itu, dari hadist tersebut di atas menunjukkan bahwa akibat dari perbuatan tersebut Allah akan murka, dan akan memberikan ganjaran kepada orang yang melakukan hal tersebut. Karena perbuatan menjual kembali suatu barang yang telah dijual merupakan perbuatan yang

<sup>67</sup> Al- Hafizh Ibn Hajar Al-Asqalani, *Terjemahan Bulughul Maram*, (Semarang: CV. Toha Putra Semarang, 1996), hlm. 383.

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 384.



keji/mungkar yang dilarang oleh Allah, sebagaimana Firman Allah dalam Surah An Nahl ayat 90:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ ۗ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴾



“*Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) Berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran*”.<sup>69</sup>

Dalam sistem jual beli gharar ini terdapat unsur memakan harta orang lain dengan cara batil. Padahal Allah melarang memakan harta orang lain dengan cara batil sebagaimana tersebut dalam firmanNya QS. An-Nisa:29

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴾

“*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. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*”.<sup>70</sup>

Ayat ini merujuk pada perniagaan atau transaksi-transaksi dalam muamalah yang dilakukan secara bathil. Ayat ini mengindikasikan bahwa Allah SWT melarang kaum muslimin untuk memakan harta orang lain secara bathil. Secara bathil dalam konteks ini memiliki arti yang sangat

<sup>69</sup> Q.S An-Nahl: 29, Al-quran dan Terjemahan, Departemen Agama RI.

<sup>70</sup> Q.S An-Nisa:29, Al-quran dan Terjemahan, Departemen Agama RI.

luas, diantaranya melakukan transaksi ekonomi yang bertentangan dengan syara", seperti halnya melakukan transaksi berbasis riba (bunga), transaksi yang bersifat spekulatif (maisir, judi), ataupun transaksi yang mengandung unsur gharar (adanya resiko dalam transaksi) serta hal-hal yang dipersamakan dengan itu.

Ayat ini juga memberikan pemahaman bahwa upaya untuk mendapatkan harta tersebut harus dilakukan dengan adanya kerelaan semua pihak dalam transaksi, seperti kerelaan antara penjual dan pembeli. Dalam kaitannya dengan transaksi jual beli, transaksi tersebut harus jauh dari unsur bunga, spekulasi ataupun mengandung unsur gharar di dalamnya. Selain itu, ayat ini memberikan pemahaman bahwa dalam setiap transaksi yang dilaksanakan harus memperhatikan unsur kerelaan bagi semua pihak.

#### **D. Analisis Hasil Penelitian**

Setelah penulis menguraikan permasalahan-permasalahan yang ada pada bab-bab yang terdahulu tentang praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua. Maka untuk itu penulis secara khusus akan menganalisis permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

Manusia adalah makhluk sosial yang saling berhubungan dan saling membutuhkan antara yang satu dengan yang lain dalam kehidupannya guna terus bertahan hidup. Oleh karena itu, selaku manusia yang hidup dalam bermasyarakat sudah tentu banyak sekali terjadi masalah-masalah yang mungkin tanpa disadari bertentangan dengan hukum, terutama hukum

Islam. Allah menciptakan akal dan pikiran pada manusia agar dapat digunakan untuk mengetahui mana yang baik dan mana yang buruk.

Akan tetapi setiap manusia juga terkadang tidak mengetahui, lupa dan tentunya salah dalam memahami hakikat yang benar tersebut, mungkin saja menurut mereka suatu perbuatan baik untuk mereka, tetapi belum tentu baik juga untuk orang lain dan begitu pula sebaliknya. Oleh karena itu selaku umat beragama, Islam yang memiliki landasan agama untuk kita jadikan sebagai pedoman yaitu Al-Qur'an, As-Sunnah, Ijma', dan Qiyas untuk mengatasi permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat.

Dalam hal ini suatu perbuatan yang sering dilakukan oleh manusia adalah jual beli. Sebagaimana pelaksanaan jual beli yang benar telah diatur sedemikian sempurna yang terbentuk oleh ketetapan Allah dan Rasul-Nya agar tidak terjadi kekeliruan yang awalnya jual beli itu boleh menjadi haram karena adanya unsur yang ternyata tidak diperbolehkan dalam ketetapan Islam yang termuat dalam Al-Qur'an dan As-Sunnah.

Pada dasarnya segala bentuk jual beli itu diperbolehkan terkecuali ada dalil yang melarangnya, dari masa-kemasa, dari zaman-kezaman banyak sistem jual beli yang pada masa Rasulullah tidak ada dan pada zaman sekarang jual beli dengan sistem dan kemajuan zaman menjadi berbeda. Hal ini juga menjadi acuan bagi para Ulama untuk berijtihad dalam bentuk Ijma' yaitu kesepakatan para Ulama agar Masyarakat tidak menjadi manusia yang kufur akan nikmat Allah, yaitu dengan menjadikan jual beli hanya untuk

mendapatkan keuntungan tanpa memikirkan keburukan yang terjadi dibelakang hari.

Hukum jual beli pada dasarnya boleh karena Rasulullah juga seorang pedagang dan banyak Hadist yang menganjurkan tentang jual beli tersebut karena 99 persen rezeki itu datangnya dari berniaga. Dan didalam Islam telah dijelaskan sebagaimana hukum jual beli itu sendiri dan bagaimana tata cara pelaksanaan jual beli yang sah dalam Islam. Sejalan dengan perkembangan sistem jual beli dalam Islam, di dalam Islam juga mengatur tentang rukun dan syarat jual beli. Dikalangan masyarakat sekarang juga timbul permasalahan yang perlu kita kaji ulang kembali, yaitu pelaksanaan praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpun Batunadua.

Dalam hal ini, pandangan penulis tentang jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpun Batunadua tidak diperbolehkan karena adanya hal yang tidak sesuai dengan yang dianjurkan oleh syariat. Sebagaimana diperkuat oleh landasan Hadist Rasulullah SAW yang artinya “bahwa Rasulullah SAW melarang jual beli yang mengandung unsur penipuan”.

Dimana pada jual beli tanah dengan akta ganda ini, penjual melakukan transaksi jual beli tiga kali dengan objek yang sama dan batas batas yang berbeda. Hal ini terjadi dikarenakan kurangnya pengetahuan agama dan syarat-syarat pasti dalam jual beli tanah yang mana pembeli mempercayai penjual tanpa memastikan status dari tanah tersebut. Menurut penulis, jual

beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpon Batunadua tidak boleh dilakukan dengan tidak menjelaskan objek tanah yang diperjualbelikan dengan pasti dan kepemilikan akan tanah yang tidak pasti. Seharusnya dalam jual beli tidak terdapat tiga kali transaksi dalam satu objek tanah dan penjual menjelaskan dan memberikan kepastian akan batas-batas tanah yang akan dijual kepada pembeli sehingga tidak menimbulkan kerugian dan ketidakrelaan dalam transaksi tersebut. Dalam hal ini dijelaskan sesuai Hadist Rasulullah SAW yang tidak memperbolehkan jual beli dengan unsur gharar, dimana pada jual beli tanah dengan akta tanah ganda tersebut terdapat penipuan dan ketidakpastian didalamnya.

Jadi kesimpulannya yaitu tidak diperbolehkannya jual beli yang bersifat menipu ataupun gharar sehingga membuat salah satu pihak merasa tidak rela dan dirugikan untuk itu penulis menyimpulkan jual beli tersebut tidak diperbolehkan sesuai dengan ketentuan jual beli dalam tinjauan fiqh muamalah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan yang telah dijelaskan oleh peneliti pada bab-bab sebelumnya tentang tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpun Batunadua, maka ada beberapa kesimpulan yang dapat diambil sebagai berikut:

1. Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpun Batunadua, ada dua bentuk jual beli yang dilakukan, yang pertama dilakukan dengan surat akta jual beli yang diketahui oleh saksi dan objeknya jelas serta milik sendiri, jual beli itu sah karena tidak ada kecacatan tentang syarat sah jual beli. Yang ke-dua dilakukan dengan surat akta jual beli yang diketahui oleh saksi akan tetapi menyembunyikan fakta bahwa tanah tersebut bukan milik penjual, jual beli tersebut tidak sah kerana ketidakjelasan objek jual beli atau gharar.
2. Berdasarkan tinjauan Fiqih Muamalah terhadap praktik jual beli tanah dengan akta tanah ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpun Batunadua. Menurut mayoritas ulama jual beli dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak bergantung pada khiyar lagi, maka dalam teori rukun dan syarat jual beli tanah yang ada di Desa Pudun

Julu Kecamatan Padangsidimpun Batunadua, dapat dilihat bahwa jual beli tersebut tidak menjalankan peraturan yang sesuai, maka jual beli tersebut tidak sah.

## **B. Saran**

Setelah melakukan penelitian mengenai praktik jual beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan, Padangsidimpun Batunadua, penulis dapat memberikan saran supaya dapat menjadi acuan dalam melakukan transaksi jual beli dengan cara seperti ini, yaitu:

1. Sebaiknya masyarakat lebih hati-hati dan teliti jika membeli tanah. Setelah transaksi jual beli tanah, sebaiknya diusahakan melakukan balik nama dengan mendaftarkannya ke kantor pertanahan setempat. Upayakan menggunakan tanah yang kita miliki. Jika tidak untuk ditinggali, maka pastikan digunakan untuk kebutuhan lain atau sekurang-kurangnya dilindungi dalam bentuk pagar keliling.
2. Baik penjual maupun pembeli dalam melakukan jual beli hendaknya mengikuti aturan sesuai fiqh muamalah yang telah mengatur tentang jual beli, sehingga jual belinya sah dan tidak menimbulkan kerugian disalah satu pihak.
3. Kepada para Tokoh Agama, Pemerintahan agar mensosialisasikan bagaimana praktik jual beli, terutama jual beli tanah yang sesuai dengan aturan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Misri, Abdul Sami'. *Pilar-Pilar Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2006.
- Muhammad, Abu Bakar. *Terjemahan Subulus Salam III*. Surabaya: Al-Ikhlash. 1995.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Edisi I. Cet.VI*. Jakarta: Sinar Grafika. 2014.
- Al-Asqalani, Al- Hafizh Ibn Hajar. *Terjemahan Bulughul Maram*. Semarang: CV. Toha Putra Semarang. 1996.
- Sinanga, Ali Imran. *Fikih 1 Thaharah Ibadah Muamalah*. Bandung: Cita Pustaka Media Perintis. 2001.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif Dalam Perpektif Rancangan Penelitian*. Jogjakarta: Ar-ruzzmedia. 2012.
- Strauss, Anselm Dan Juliet Corbin. *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Belajar. 2003.
- Dinaryanti, Ayu Riskiana. "Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta Dibawah Tangan Oleh Notaris". *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 3, Volume 1. 2013.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djabatan. 2003.
- Bungin, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo. 2003.
- Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya. Bandung: CV. Penerbit Diponegoro. 2012.
- Djamil, Fathurrahman. *Hukum Ekonomi Islam Sejarah Teori dan Konsep*. Jakarta: Sinar Grafika. 2013.
- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama. 2009.
- Umar, Hasbi. *Filsafat Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. 2014.



- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2014.
- <https://pengusahamuslim.com/4899-kaidah-dalam-fiqh-jual-beli-bagian-01.html>, diakses pada tanggal 23 November 2021.
- Soerodjo, Irwan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola. 2003.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer. Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial, Cet.1*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2012.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. 1987.
- Saleh, K. Wantijk. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1982.
- Muljadi Kartini, dan Gunawan Widjaja. *Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2004.
- Moleong, Lexy J. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Remaja Rosdakarya. 2010.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana. 2012.
- Ash-Shiddieqy, Muhammad Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah. Cetakan Kedua*. Semarang: Pustaka Rizki Putra. 2001.
- Soegondo, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita. 1991.
- Syafe'I, Rahmat. *Fikih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2001.
- Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni. 2004.
- Skripsi Nisa Auliana Br. Tampubolon, yang berjudul (*"Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus DI Desa Tegaltirto, Kec. Berbah, Kab. Sleman)"*). Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2018.
- Skripsi Suci Rahayu, yang berjudul (*"Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan No. 471/Pdt.G/2016/Pn.Mdn)"*). Universitas Medan Area Fakultas Hukum Medan 2018.
- Skripsi Syamsul Rijal, yang berjudul (*"Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)"*). Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Samata Gowa, Makasar 2012.

- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2013.
- Sudiarti, Sri. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Medan: FEBI UIN-SU Press. 2018.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. 2006.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung: Elfabeta. 2015.
- Sukardi. *Metode Penelitian Kompetensi dan Prakteknya*. Jakarta: PT. Bumi Aksara. 2004.
- Kolil, Sukur. *Metodelogi Penelitian*. Bandung: Pustaka Media. 2006.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. 2005.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komphrensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2011.

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **A. DATA PRIBADI**

Nama : Rahmi Ramadhani  
NIM : 1710200013  
Tempat/ Tanggal Lahir : Padangsidempuan, 02 Februari 1997  
Alamat : Jl. Cendan III No. 06 Perumnas Pijorkoling  
Nama Orang Tua  
Ayah : Zulkarnain  
Ibu : Rosmini Hasibuan  
Alamat : Jl. Cendan III No. 06 Perumnas Pijorkoling

### **B. PENDIDIKAN**

1. SD ND 200221 Aek Tuhul Tahun Tamat 2009
2. SMP Negeri 5 Padangsidempuan Tahun Tamat 2012
3. SMA Negeri 3 Padangsidempuan Tahun Tamat 2015
4. Masuk IAIN Padangsidempuan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum  
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Tahun 2017

Penulis

Rahmi Ramadhani

NIM: 1710200013

## **Lembar Wawancara**

Pedoman wawancara ini disusun untuk memperoleh data tentang “Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua” yaitu:

### **A. Wawancara Dengan Kepala Desa**

1. Bagaimana letak geografis desa Pudun Julu?
2. Bagaimana keadaan ekonomi di desa Pudun Julu?
3. Apa saja sarana dan prasarana di desa Pudun Julu?
4. Berapakah jumlah masyarakat di desa Pudun Julu?

### **B. Wawancara Dengan Penjual**

1. Siapakah nama bapak?
2. Bagaimanakah sistem pembayaran jual beli tanah tersebut?
3. Berapakah harga tanah yang bapak beli?
4. Bagaimanakah pelaksanaannya dari transaksi jual beli tersebut?
5. Apakah bapak mengetahui bahwa tanah tersebut milik penjual?
6. Apakah bapak mengetahui batas-batas tanah yang bapak beli?
7. Siapakah yang memberitahukan posisi tanah tersebut?
8. Kapan bapak membeli tanah tersebut?
9. Kapan bapak mengetahui bahwa tanah tersebut sudah dijual dengan orang lain?
10. Apakah bapak sudah memeriksa keadaan tanah tersebut?

### **C. Wawancara Dengan Pembeli**

1. Siapakah nama bapak?
2. Apakah bapak pemilik tanah tersebut?
3. Berapakah harga tanah yang bapak jual?
4. Apakah ada perjanjian dalam transaksi jual beli tersebut?
5. Kenapa bapak menjual tanah tersebut?
6. Apakah bapak menjual tanah tersebut dengan menjelaskan keadaan tanahnya?
7. Bagaimanakah sistem pembayaran jual beli tanah tersebut?
8. Kapan bapak menjual tanah tersebut?

## LAMPIRAN



Gambar: Wawancara dengan Bapak Ginda Harahap, sebagai Kepala Desa dan Staff Desa Pudun Julu.



Gambar: Wawancara dengan Bapak Abdul Rahman Lubis, sebagai pembeli ke-dua.





Gambar: Wawancara dengan Bapak Ningun, sebagai penjual.



Gambar: Wawancara dengan Bapak Wizarman Nasution, sebagai pembeli pertama.





Wawancara dengan Bapak Sujarwo, sebagai pembeli ke-tiga.



Gambar: Lokasi Tanah.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sibitang 22733  
Telepon (0634) 22080 Faksimile (0634) 24022

Nomor : G-12.19/In.14/D.1/TL.00/09/2021  
Sifat : -  
Lampiran : -  
Hal : **Mohon Bantuan Informasi  
Penyelesaian Skripsi.**

3 September 2021

Yth, Kepala Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan menerangkan bahwa:


Nama : Rahmi Ramadhani  
NIM : 1710200013  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Ekonomi Syariah  
No Telpun/ HP : 085260171709

adalah benar mahasiswa Fakultas Syarah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul "Praktik Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Desa Pudun Julu Kecamatan Batunadua Di Tinjau Dari Fiqh Muamalah".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul skripsi di atas.

Demikian disampaikan, atas kerjasamanya diucapkan terima kasih

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik

  
Dr. Ikhwanuddin Harahap. M.Ag  
NIP 197591032002121001



**PEMERINTAH KOTA PADANGSIDIMPUAN  
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN BATUNADUA  
DESA PUDUN JULU**

kode Pos : 22073

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : 470/162/IX/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **GINDA HARAHAH**  
Jabatan : Kepala Desa Pudun Julu  
Kec. Padangsidempuan Batunadua  
Kota Padangsidempuan

Menerangkan bahwa :

Nama : Rahmi Ramadhani  
NIM : 1710200013  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Alamat : Jl. Cendana III No. 06 Perumnas Pijorkoling Kec. PSP. Tenggara

Adalah benar telah mengadakan Penelitian dan Informasi tentang Jual Beli Tanah Dengan Akta Tanah Ganda Di Tinjau Dari Fiqh Muamalah di Desa Pudun Julu Kecamatan Padangsidempuan Batunadua Kota Padangsidempuan Demikian surat keterangan ini dibuat, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Padangsidempuan, 20 September 2021

Kepala Desa Pudun Julu



6551444

Mengenai : Jual-beli.-  
Tanah hak : Milik adat.-  
Nomor : .....

# AKTA JUAL-BELI

No. B12/Aug..... / Psp..... / 19 85.-

Pada hari ini, hari Selasa..... tanggal 7 Agustus..... 19 85.-  
datang menghadap kepada kami Padang Bolak Siragan.....  
Camat, Kepala Wilayah Kecamatan .....<sup>1)</sup>  
oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat-keputusannya  
berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri<sup>1)</sup>  
tanggal 30 Agustus..... 1977. Nomor SK. 110/DJA/1977.-  
Agraris No. 10/1961-besindex<sup>1)</sup> sebagai

ditunjuk  
penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan  
Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah  
..... Kecamatan Padangsidempuan Timur.....  
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami<sup>1)</sup>  
dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

- I. Berinda Lebang Alon Harahap, umur 60 tahun, Warga Negara<sup>2)</sup>  
Indonesia, pekerjaan Tani, tinggal di Jalan Jamb. Rongkol.....<sup>2)</sup>  
Kang Bidad Kelurahan Mek V Padangsidempuan Kecamatan<sup>2)</sup>  
Padangsidempuan Selatan.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>

selanjutnya disebut penjual :

- II. Abdul Rahman Lubis, umur 23 tahun, Warga Negara Indonesia,<sup>2)</sup>  
pekerjaan Pegawai Negeri, tinggal di Jalan Merdeka.....<sup>2)</sup>  
No. 221 Kelurahan Mek I Padangsidempuan Kecamatan Padang<sup>2)</sup>  
sidempuan Utara.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>  
.....<sup>2)</sup>

selanjutnya disebut pembeli :

Para .....

Para penghadap menerangkan bahwa penjual dengan akta ini menjual kepada pembeli dan pembeli membeli dari penjual :

-Sebidang- 1) tanah hak : Milik adat,- No. ....  
sebahagian dari

terletak di : Tor Guba,-

Daerah tingkat I / Wilayah : Sumatera Utara,-

Daerah tingkat II / Wilayah : Tapanuli Selatan,-

Kecamatan / Wilayah : Padangsidempuan Timur,-

D e s a : Pulun Julu,-

dijurakan dalam surat ukur : tgl. .... No. ....

luas tanah : 200,- m<sup>2</sup>

( Dua ratus,- meter persegi )

berukuran panjang kurang-lebih : Dua puluh,- Meter <sup>3)</sup>

lebar kurang-lebih : Se puluh,- Meter <sup>3)</sup>

persil nomor 10-11-12,- kahir nomor ..... blok ..... <sup>3)</sup>

dan berbatasan di sebelah :

Utara : Tanah Baginda Lembang Alon Harahap,- <sup>3)</sup>

Timur : Perumahan Pegawai Camat Padangsidempuan,- <sup>3)</sup>

Selatan : Tanah Achmad Lubis,- <sup>3)</sup>

Barat : Tanah Sawaluddin Dkk,- <sup>3)</sup>

Selanjutnya para penghadap menerangkan ..

bahwa jual-beli ini meliputi pula bangunan dan tanaman <sup>1)</sup> yang ada di atas tanah tersebut, yaitu berupa beberapa batang pohon kelapa,- <sup>4)</sup>

..... <sup>4)</sup>

..... <sup>4)</sup>

bahwa jual-beli ini terjadi dengan harga Rp. 510.000,-

( Lima ratus sepuluh ribu,- rupiah ) ;

.....

bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi);

bahwa jual-beli ini dilakukan dengan syarat-syarat seperti berikut :

Pasal 1.

Mulai hari ini tanah hak dan bangunan serta tanaman <sup>1)</sup> yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli, yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat dari serta segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak dan bangunan serta tanaman <sup>1)</sup> tersebut di atas menjadi hak tanggungan pembeli.

Pasal 2.

Penjual menjamin bahwa tanah hak dan bangunan serta tanaman <sup>1)</sup> tersebut di atas tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk sesuatu piutang atau diberati dengan beban-beban lainnya.

Pasal 3. ....

**Pasal 3.**

Jika pembeli tidak mendapat izin dari Instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut sehingga jual-beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali; dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

**Pasal .....**

..... 5)

..... 5)

..... 5)

..... 5)

..... 5)

..... 5)

..... 5)

..... 5)

..... 5)

..... 5)

..... 5)

**Pasal 4.-**

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dipikul oleh Sipembeli.-

Demikian akta ini dibuat dihadapan Syarifuddin Harahap, Kepala Desa Pudum Julu dan Maraton Harahap, Sekretaris Desa Pudum Julu, kedua-duanya tinggal di Desa Pudum Julu, Kecamatan Padangsidempuran Timur.-

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan dimana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda tangan/cap jempol<sup>1)</sup> oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, pejabat pembuat akta tanah.

**Penjual,**

**Pembeli,**


  
 (Abdul Rahman Lubis.-)

( Baginda Lembang Alom Harahap.- )

Saksi-saksi :