BALI ADIAK AGIAH TANAH DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH DAN HUKUM POSITIF

(Studi kasus di Kenagarian Maninjau)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)
Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh :

FERAWATI. S

NIM: 1219.039

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)

SJECH M. DJAMIL DJAMBEK

BUKITTINGGI

1444/2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "*Bali Adiak Agiah* Tanah dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Kenagarian Maninjau)" yang disusun oleh FERAWATI. S, NIM. 1219.039 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi telah dilakukan bimbingan secara maksimal dan untuk selanjutnya disetujui untuk diajukan ke sidang munaqasyah skripsi.

Bukittinggi, 05 Juni 2023

Dosen Pembimbing

H. Raymond dantes, Lc, M.Ag
NIP. 197605272003121003

Mengetahui
Wakil Dekan 1 Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi

Dr. Dahyul Daipon, M. Ag
NIP. 197704202006041002

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Skripsi yang berjudul "*Bali Adiak Agiah* Tanah dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Kenagarian Maninjau)" yang disusun oleh FERAWATI. S, NIM. 1219.039 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) pada hari tanggal telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan dapat diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

TIM PENGUJI

Ketua	Sekretaris
…….	…….
NIP.	NIP.

Anggota

Penguji Utama	Penguji Utama
…….	…….
NIP.	NIP.

Penguji Pendamping

……..
NIP.

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah UIN Sjech M. Djamil
Djambek Bukittinggi

Dr. Nofiardi, M. Ag

NIP. 197606062006041004

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: FERAWATI. S
NIM	: 1219.039
Tempat/Tanggal Lahir	: Maninjau/ 01 Juli 2001
Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas	: Syariah
Judul Skripsi	: *Bali Adiak Agiah* Tanah dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Kenagarian Maninjau)

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa karya ilmiah (skripsi) penulis dengan judul di atas adalah benar asli karya penulis. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini bukan karya sendiri, maka penulis bersedia diproses sesuai hukum yang berlaku dan gelar kesarjanaan penulis dicopot hingga batas waktu yang tidak ditentukan. Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bukittinggi, Juni 2023
Yang menyatakan

FERAWATI. S
NIM. 1219.039

Abstrak

Skripsi ini berjudul "*Bali Adiak Agiah* Tanah dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif", yang ditulis oleh FERAWATI. S, NIM 1219.039, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

Skripsi ini ditulis karena terjadinya jual beli tanah di Nagari Maninjau dengan cara transaksi yang berbeda, dimana penggunaan harga jual beli tanah yang begitu murah dari harga transaksi biasanya yang dilakukan masyarakat. Jual beli tanah ini dinamakan dengan *Bali adiak Agiah*, yang mana harga yang ditetapkan seperti *Baragiah* atau memberi. Karena hal inilah penulis tertarik untuk mengetahui secara keseluruhan mengenai pelaksanaan transaksi *Bali Adiak Agiah*, serta mengenai latar belakang bisa terjadinya transaksi *Bali Adiak Agiah,* yang kemudian transaksi tersebut ditinjau dalam ketentuan fiqh muamalah dan hukum positif.

Skripsi ini menggunakan jenis penelitian lapangan *(field research)*, dengan cara mengumpulkan data dan melakukan pendekatan deskriptif kualitatif. Data primer didapatkan dari hasil wawancara dan observasi langsung kepada penjual, pembeli dan pihak yang berperan dalam transaksi *Bali Adiak Agiah* ini. Serta kantor pertanahan Nasional Kabupaten Agam, dan PPAT wilayah kerja Agam. sedangkan data sekunder didapatkan dari buku, jurnal dengan bahasan yang sesuai dengan masalah yang diteliti. Teknik pengolahan data pada penelitian ini dengan cara reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, yang kemudian dianalisis dengan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu pemberian gambaran atau uraian terhadap suatu keadaan sesuai yang terjadi dilapangan.

Berdasarkan hasil penelitian pada skripsi ini diketahui bahwa pelaksanaan *Bali Adiak Agiah* di Kenagarian Maninjau ini biasanya terjadi diantara mereka yang masih keluarga dengan tujuan untuk saling membantu diantara penjual dan pembelinya oleh sebab itu transaksi ini menggunakan harga yang sangat rendah. Dalam fiqh muamalah transaksi *Bali Adiak Agiah* ini merupakan hal yang diperbolehkan karena tidak menimbulkan kezaliman kepada pihak manapun, tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan adanya kerelaan para pihak serta syarat, rukun dan prinsp-prinsip jual beli yang sudah terpenuhi. Jika ditinjau dalam hukum positif transaksi *Bali Adiak Agiah* tidak menyalahi aturan dalam hukum positif dan undang-undang karena tidak ada harga acuan yang ditetapkan serta terpenuhi hak dan kewajiban juga syarat-syarat dalam peraturan undang-undangan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul ***Bali Adiak Agiah*** **Tanah dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Kenagarian Maninjau)**. Shalawat beserta salam disampaikan agar tercurah untuk Nabi Muhammad SAW. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum, pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, Ibu Prof. Dr. Ridha Ahida, M.Hum beserta Bapak-bapak Wakil Rektor, Bapak Dr. Asyari, M.Si, Ibu Dr. Zulfani Sesmiarni, M. Pd, dan Bapak Dr. Arman Husni, Lc, MA yang telah memberikan fasilitas kepada penulis selama menjalani pendidikan di UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.
2. Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi, Bapak Dr. Nofiardi, M.Ag, beserta Bapak-Bapak Wakil Dekan, Bapak Dr. Dahyul Daipon, M.Ag, Bapak Dr. Fauzan, M.Ag, dan Bapak Dr. Beni Firdaus, MA,serta Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) atas nama Wakil Dekan 1, Bapak Dr. Dahyul Daipon, M.Ag yang telah menfasilitasi penulis dalam menjalani pendidikan dan bimbingan skripsi ini.
3. Dosen Penasehat Akademik, bapak Dr. H. Edi Rosman, S.Ag, M.Hum yang telah memberikan dorongan serta motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan studi di Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi.

4. Pembimbing Skripsi penulis, Bapak H. Raymond dantes, Lc, M.Ag, yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing, mengarahkan dan memberikan masukan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Orang tua penulis yang sangat penulis sayangi, ayah (Syahrial) dan Ibu (Evarina), kakak-kakak terbaik yang penulis miliki yaitu abang (Kurnia Adriansyah) dan kakak (Fatmawati. S) yang telah memberikan motivasi, dukungan material dan moral serta selalu mengusahakan yang terbaik untuk penulis.
6. Pimpinan beserta staf perpustakaan yang telah mengizinkan penulis untuk mengakses buku-buku dan referensi yang dibutuhkan dalam mengumpulkan data-data dan informasi yang dibutuhkan dalam menyelesaikan penulisan Skripsi ini.
7. Tidak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih kepada kepala BPN Kabupaten Agam yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian, kepada bapak Rahmat Syah, S.Kom. M.M selaku KASI penetapan Hak dan pendaftaran di BPN kabupaten Agam dan seluruh staf BPN Kabupaten Agam, bapak Dedy Vestrawan, SH, M. Kn. Dan bapak Indra Adeyanto Saputra, SH., M.Kn selaku PPAT wilayah kerja Kabupaten Agam. Terimakasih juga penulis sampaikan kepada Wali Nagari Maninjau beserta staf dan seluruh masyarakat Nagari Maninjau yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di sana.
8. Terimakasih untuk teman-teman Fakultas Syariah terkhusus kepada rekan-rekan mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah B Angkatan 2019 yang telah sama-sama berjuang dari semester awal sampai sekarang
9. Seluruh pihak yang telah membantu, baik moril maupun materil, serta yang telah ikut andil dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT, Tuhan Yang Maha Pengasih, berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu.

Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

Bukittinggi, 05 Juni 2023
Penulis

FERAWATI. S
NIM. 1219.039

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **ii**

PENGESAHAN PENGUJI ..... **iii**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS ..... **iv**

ABSTRAK ..... **v**

KATA PENGANTAR ..... **vi**

DAFTAR ISI ..... **ix**

BAB I: PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 7

D. Tinjauan Kepustakaan 8

E. Penjelasan Judul 9

F. Metode Penelitian 11

G. Sistematika Pembahasan 12

BAB II: JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian jual beli 18

B. Hukum jual beli 20

C. Rukun dan syarat jual beli 22

D. Akibat hukum jual beli 29

E. Prinsip-prinsip jual beli, ... 30

F. Macam-macam jual beli 32

G. Bentuk jual beli yang dilarang. 34

BAB III: JUAL BELI DALAM HUKUM POSITIF DAN UUPA TENTANG JUAL BELI TANAH

A. Jual beli dalam hukum positif 43

B. UUPA tentang jual beli tanah 49

BAB IV :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Monografi dari Nagari Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam, ... 61

B. Praktek *Bali Adiak Agiah* tanah di Maninjau, ... 64

C. Tinjauan Hukum Positif terhadap praktek *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau 73

D. Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktek *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau 81

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan 87

B. Saran 88

DAFTAR PUSTAKA 89

DAFTAR RIWAYAT HIDUP 92

LAMPIRAN 93

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu kegiatan bermuamalah dengan sesama manusia adalah jual beli. Jual beli merupakan akad yang umum digunakan oleh masyarakat, karena dalam setiap pemenuhan kebutuhannya, masyarakat tidak bisa berpaling untuk meninggalkan akad ini. Untuk mendapatkan makanan dan minuman misalnya, terkadang sesorang tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan itu dengan sendirinya, akan tetapi pemenuhan kebutuhan tersebut membutuhkan dan berhubungan dengan orang lain, sehingga kemungkinan besar akan terbentuk akad jual beli.[1]

Jual beli atau perdagangan dalam istilah fiqh disebut *al-ba'i* yang menurut etimologi berarti menjual atau mengganti. Wahbah Al-Zuhaily mengartikan secara bahasa dengan " menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain". Kata *al-ba'i* dalam Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu *al-syira* (beli). Dengan demikian berarti *al-ba'i* berarti jual , tetapi sekaligus juga berarti beli.

Secara terminologi dikemukakan oleh ulama Hanafiyah yang dikutip oleh Wahbah Al-zuhaily adalah :

مُبَادَلَةُ مَالٍ عَلَى وَجْهٍ مَخْصُوْصٍ، أَوْمُبَادَلَةُ شَيْئٍ مَرْ غُوْبٍ فِيْهِ بِمِثْلْ عَلَى وَجْهٍ مُقَيَّدٍ مَخْصُوْصٍ.

[1] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah,* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 69.

"saling tukar harta dengan harta melalui cara tertentu". Atau, "tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat".[2]

Jual beli sebagai sarana tolong-menolong diantara sesama umat manusia memiliki landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan sunnah Rasulullah saw. Terdapat dalam firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah: 275 :

أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...(البقرة: ٢٥٧

Artinya : *"Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.."*

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 29:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

"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 diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".

agama Islam melindungi hak manusia dalam pemilikan harta yang dimilikinya dan memberi jalan keluar untuk masing-masing manusia untuk memiliki harta orang lain dengan jalan yang telah ditentukan, sehingga dalam Islam perinsip perdagangan yang diatur adalah kesepakatan

[2] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana, 2010), 67

keduabelah pihak yaitu penjual dan pembeli. sebagaimana yang telah digariskan oleh prinsip muamalah adalah sebagai berikut, (a) Prinsip keadilan, (b) Prinsip suka sama suka, (c) Prinsip bersikap benar, amanah, dan jujur, (d) Prinsip tidak mubazir, (e) Prinsip kasih sayang.

Allah SWT mensyariatkan jual beli sebagai suatu kemudahan untuk manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia mempunyai kebutuhan yang berbeda, ada kalanya sesuatu yang kita butuhkan itu ada pada orang lain. Untuk memenuhi kebutuhan itu seseorang tidak mungkin memberinya tanpa ada imbalan. Untuk itu diperlukan adanya hubungan interaksi dengan sesama manusia. Salah satu sarananya adalah dengan jalan melakukan jual beli.[3]

Imbalan yang diberikan dalam jual beli tersebut dapat berupa uang atau barang yang memiliki nilai tukar atau harga yang setimpal. Harga Menurut Batsu Swasta dan Irwan harga adalah jumlah uang (ditambah beberapa produk kalau mungkin) yang dibutuhkan untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dari produk berikut pelayannya. Terdapat berbagai macam istilah untuk penyebutan harga perbedaan penyebutan istilah tersebut menyesuaikan kepada situasi dan tempat.[4]

Para ahli Ekonomi Islam, Ibnu Taimiyah mengatakan bahwa harga ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran, ia mengatakan bahwa naik turunnya harga tidak selalu disebabkan oleh tindakan tidak

---

[3] Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari klasik hingga kontemporer 9teori dan praktik)* Cet. Ke-1, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018) , 34-35

[4] Batsu Swasta dan Irwan , *Manajemen Pemasaran Modren*, Cet. Ke-2 (Jogjakarta: Liberty,2005), 124

adil dari sebagian orang yang terlibat transaksi. Dalam konsep Islam pertemuan antara pembelian dan penjualan tersebut haruslah terjadi secara rela sama rela tidak ada pihak yang merasa terpaksa untuk melakukan transaksi pada tingkat harga tersebut.

Jumhur ulama telah sepakat bahwa Islam menjunjung tinggi mekanisme pasar bebas dimana pemerintah tidak terlibat secara langsung untuk menentukan harga pasar, maka hanya dalam kondisi tertentu saja pemerintah dapat melakukan kebijakan penetapan harga. Prinsip dari kebijakan ini adalah mengupayakan harga yang adil, harga yang normal, atau sesuai harga pasar. Dalam penjualan Islami, baik yang bersifat barang maupun jasa, terdapat norma, etika agama, dan perikemanusiaan yang menjadi landasan pokok bagi pasar Islam yang bersih.[5]

Salah satu bentuk jual beli karena kebutuhan manusia yang bersifat barang adalah jual beli tanah. Tanah memiliki peranan penting bagi kehidupan manusia, karena itu Indonesia mengatur peranan tanah secara jelas didalam Undang-Undang Dasar 1945, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang 1945 yang berbunyi bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat" berdasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang 1945 tersebut, maka pada tanggal 24 september 1960 telah dikeluarkan ketentuan hukum yang mengatur tentang pertanahan, yaitu Undang-

[5] Yusuf Qardhawi, *Norma dan Etika Bisnis Islam*, Alih Bahasa Zainal Arifin (Jakarta:Gema Insani,1999),189

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang sampai saat ini masih digunakan sebagai landasan hukum dalam proses pertanahan di Indonesia.[6]

Apabila tanah menjadi faktor yang penting bagi kelangsungan dan kesempurnaan hidup manusia, maka hal ini akan sangat bergantung pada pola hubungan antara manusia (masyarakat) dengan tanah atau sistem pemilikan tanahnya. Di Indonesia adanya UUPA dimaksud sebagai instrumen untuk mendorong proses pembaharuan untuk menciptakan kemakmuran disektor agraria.[7]

Dalam Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang UUPA dalam pasal 26 berisikan mengenai jual beli tanah yang berbunyi:

Ayat (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan

[6] Wilan, "Perjanjian Jual beli Hak Milik Atas Tanah dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan", (Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (Skripsi), 2018), 3

[7] Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan,* (Yogyakarta: Suluhu Media, 2018), 56

Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.[8]

Disaat sekarang ini terjadi cara jual beli tanah yang beragam, dilakukan dibawah tangan, baik secara langsung maupun angsuran, cara jual beli ini sering dipilih karena cepatnya pemindahan kepemilikan dan proses yang tidak berkepanjangan, tidak hanya jual beli tanah seperti diatas, ternyata transaksi jual beli tanah juga ada dalam bentuk *Bali Adiak Agiah*

Bali Adiak Agiah merupakan transaksi yang mana harga jual dari sebuah tanah tersebut sangat rendah dari ketentuan harga biasanya baik yang ada di Badan Pertanahan Nasional maupun harga jual tanah dimasyarakat sekitarnya.[9] Hal tersebut menarik untuk peneliti karena terjadinya perbedaan penetapan jual dengan harga pasar dan kebolehan transaksi tersebut baik dalam hukum Islam maupun hukum positif.

Transaksi jual beli tanah secara *Bali Adiak Agiah* ini terjadi di Maninjau, lebih tepatnya di Nagari Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya,

[8] Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26 ayat 1 dan 2

[9] Yusni, Wawancara Pribadi 20 Agustus 2022

Kabupaten Agam, seperti yang disampaikan Bapak Syahrial biasanya *Bali Adiak Agiah* ini dilakukan oleh penjual dengan niat membantu. Transaksi ini biasanya terjadi pada mereka yang masih keluarga, contohnya keluarga bako, yang mana penjualan ini atas dasar ingin memberi kepada anak saudaranya yang di minang dikenal dengan Anak Pisang, namun dilakukan penjualan dengan harga yang terbilang rendah. Dengan tujuan agar ada bukti jual beli yang nantinya menguatkan kedudukan kepemilikan tanah tersebut.[10]

Berdasasarkan hal diatas peneliti merasa tertarik dan ingin meneliti lebih mengenai hal tersebut dari sudut fiqh muamalah dan hukum positif dalam bentuk skripsi yang berjudul ***"Bali Adiak Agiah* Tanah dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif"**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktek *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau?
2. Bagaimana Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif tehadap *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau?

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas maka yang menjadi tujuan dari penulisan ini ialah:

1. Untuk mengetahui praktek *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau
2. Untuk mengetahui Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif tehadap *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau

[10] Syahrial, Wawancara Pribadi 19 Agustus 2022

D. Manfaat serta kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini :

1. Manfaat teoritis

   Diharapkan dengan penelitian yang dekriptif dan kualitatif ini mampu memberikan pemahaman dan pengenalan tentang *Bali Adiak Agiah* Tanah dalam melaksanakan jual beli tanah kedepannya bagi masyarakat.

   Diharapkan dalam penelitian *Bali Adiak Agiah* Tanah dalam fiqh muamalah dan hukum positif ini mampu memberikan pengaruh dan menjadi pedoman bagi masyarakat mengenai teori-teori maupun ketentuan-ketentuan yang berlaku menurut hukum Islam dan hukum yang ada di Indonesia.

2. Manfaat praktis

   a. Diharapkan dari hasil penelitian ini nantinya mampu menambah khazanah keilmuan di lingkungan akademisi dan masyarakat.
   b. Sebagai sebuah sumbangan atas hasil dari pemikiran bagi lembaga pendidikan, terkhusus UIN Sjech M. Djamil Djambek
   c. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S1) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah (muamalah) Fakultas Syari'ah UIN Sjech M. Djamil Djambek.

E. Tinjauan kepustakaan / Penelitian terdahulu

Tinjauan Kepustakaan adalah sebuah kajian mengenai teori-teori yang berdasrkan kepustakaan, yang berhubungan dan mendukung terhadap penelitian yang dilakukan. Ada beberapa

penulisan terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan mengenai jual beli tanah yang sedang diteliti adalah:

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Jual Tanah Berdasarkan Zona Tanah (Studi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung)". Skripsi ini ditulis oleh Nia Rama Melati yang berasal dari Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, pada tahun 2020. Dalam skripsi ini memuat pembahasan yang terfokus pada perbedaan harga dalam jual beli tanah dan tinjauan hukum Islamnya berdasarkan zona nilai tanah di kantor BPN kota Lampung. Dapat disimpulkan pada skripsi ini mengenai penentuan harga tanah, BPN menganjurkan penjual / pembeli menggunakan ZNT (Zona Nilai Tanah) yang dimana BPN sudah menentukan harga sesuai dengan data lapangan, pemohon / pembeli dapat mengajukan keberatan terhadap harga tanah apabila tidak sesuai dan BPN akan melakukan survey tanah tersebut. Dan menurut hukum Islam mengenai hal ini tidak menyalahi ketentuan hukum jual beli.[11]

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi

[11] Nia Rama Melati, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Jual Tanah Berdasarkan Zona Tanah (Studi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung)", (Lampung: Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung) (Skripsi), 2020.

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018)". Skripsi ini ditulis oleh Nuri Qomariyah dari Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, pada tahun 2020. Dalam skripsi ini memuat pembahasan yang terfokus pada tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap jual beli tanah belum bersertifikst dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018. Dapat disimpulkan pada skripsi ini hukum Islam dan hukum positif membolehkan jual beli ini selagi memenuhi syarat dan tidak ada penipuan didalamnya. Pada perkara nomor 3319 K/Pdt/2018 jual beli tersebut memuat penipuan didalamnya.[12]

Sedangkan penelitian dalam penulisan ini yang membahas mengenai jual beli tanah dengan transaksi *Bali Adiak Agiah* yang spengetahuan penulis belum ada yang menelitinya, Penelitian yang penulis lakukan ini terfokus pada mekanisme dan transaksi dalam jual beli tersebut. Serta pembahasan lebih mendalam mengenai kebolehan mekanisme transaksi tersebut dalam fiqh muamalah dan hukum positif.

F. Penjelasan Judul

Untuk menghindari kesalahan dalam pemahaman, menghindari kekeliruan dari pembaca, dan agar pembaca dapat lebih memahami

[12] Nuri Qomariyah, "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018)".(Yogyakarta : Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta) (skripsi), 2020

masalah yang diteliti, maka peneliti akan memberikan penjelasan tentang istilah-istilah yang termuat pada judul karya ilmiah ini :

Bali Adiak Agiah ialah bahasa Minang yang berarti membeli adeknya memberi yang maksudnya disini adalah jual beli yang dilakukan dengan penggunaan harga yang rendah hingga hampir sama defenisinya dengan memberi, yang dimana menjualnya tanpa ada niat untung yang hanya ingin membantu.[13]

Tanah adalah "merupakan komponen dari benda alam dipermukaan bumi yang tersusun dalam horizon-horizon , terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air dan udara, dan merupakan media ntuk tumbuhnya tanaman.[14]

Fiqh Muamalah, ialah hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum manusia yang berhubungan dalam persoalan keduniaan.[15] Pengetahuan atau ketentuan-ketentuan hukum tentang usaha-usaha memperoleh dan mengembangkan harta, jual beli, hutang piutang dan jasa penitipan diantara anggota masyarakat sesuai keperluan mereka, yang dapat di pahami dari dalil-dali syara' yang terperinci.

Hukum Positif, Hukum Positif disebut juga *ius constitutum* yang berarti kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang pada saat ini

[13] Zulfahmi, Wawancara Pribadi 19 Agustus 2022

[14] Fiqriah Hanum Khumairah, *Pengantar Ilmu Tanah*, (Samarinda :Tanesa, 2021), 8

[15] Ridwan Nurdin, Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan perkembangannya), (Banda Aceh : PeNA, 2014), 14

sedang berlaku dan mengikat secara umum atau khusus serta ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam negara Indonesia.[16]

G. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian lapangan *(field research)*, yaitu dengan cara mengumpulkan data dan melakukan pendekatan deskriptif kualitatif, dengan menggambarkan keadaaan dan fenomena yang terjadi secara lebih jelas dalam bentuk terjun langsung ke lokasi penelitian yang bertempat di Kenagarian Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam.

2) Sumber Data

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan yang dilakukan sendiri oleh penelitinya, yang pada skripsi ini didapatkan melalui wawancara. Yang mana wawancara ini dilakukan terhadap beberapa responden, baik yang terlibat dengan *bali adiak agiah* maupun yang berkaitan dengan jual beli tanah pada umumnya, yaitu penjual, pembeli dan pihak yang berperan dalam transaksi *Bali Adiak Agiah* ini. Serta kantor pertanahan Nasional Kabupaten Agam, dan PPAT wilayah kerja Agam.

---

[16] I. Gede Pantja Astawa, *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-undangan di Indoneia*,(Bandung: PT.Alumni, 2008), 56

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data tambahan untuk pelengkap data primer yang diperoleh dari sumber-sumber seperti buku, jurnal dengan bahasan yang sesuai dengan masalah yang diteliti.

3) Pengumpulan Data

Adapun cara pengumpulan data yang dilakukan ialah:

a. Pengamatan (Observasi)

Ialah keadaan dimana cara pengumpulan data dilakukan dengan melakukan pengamatan terhadap permasalahan yang ingin diteliti tersebut, baik dengan cara pengamatan secara langsung, pencatatan, pemotretan atau perekaman situasi atau kondisi lapangan dengan terjun langsung ke lokasi penelitian dan dimana transaksi tersebut dilakukan yang pada penelitian kali ini dilakukan di Maninjau.

b. Wawancara (Interview)

Wawancara merupakan cara mengumpulkan data dengan melakukan pembicaraan dan tanya jawab dengan masyarakat yang terlibat dengan permasalahan yang ingin diteliti, wawancara bisa dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur. Wawancara penelitian ini akan dilakukan kepada pihak yang terlibat dalam jual beli ini baik, penjual, pembeli, mamak maupun angku dan juga masyarakat yang mengetaui transaksi ini. Serta kepada pihak yang mengetahui pertanahan atau jual beli tanah,

yakni Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Agam, PPAT wilayah kerja Agam.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara pengumpulan data dengan menggunakan dokumen-dokumen, baik berupa catatan, buku , dan lainnya.

4) Teknik Pengolahan Data

Dalam pengolahan data ini data-data yang dihasilkan dari lapangan juga akan diseleksi terlebih dahulu yang kemudian diklasifikasikan agar dapat memudahkan penulis mendapatkan kesimpulan atas keterangan yang diberikan sesuai dengan fokus penelitian.

Pengolahan data dalam penelitian ini terdiri dari :

a) Reduksi Data

Merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian dan penyederhanaan, pengabstrakan, transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan lapangan, dan kemudian dianalisis dengan lebih tajam.

hasil data yang telah direduksi memberikan gambaran yang lebih spesifik dan mempermudah dalam penelitian.

b) Penyajian Data

Setelah data di reduksi, langkah analisis selanjutnya adalah penyajian data. Penyajian data merupakan bentuk sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.

Penyajian data diberikan agar data hasil reduksi tersusun yang nantinya akan mempermudah pembaca memahaminya.

c) Kesimpulan

Tahap ini merupakan tahap penarikan kesimpulan dari semua data yang telah diperoleh sebagai hasil penelitian.

Kesimpulan dapat ditarik berdasarkan hasil penelitian yang disajikan dalam bentuk narasi. Penarikan kesimpulan merupakan tahap akhir dari kegiatan analisis data. Penarikan kesimpulan ini merupakan tahap akhir dari pengolahan data.

5) Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan pada skripsi ini menggunakan metode penelitian lapangan dengan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu pemberian gambaran atau uraian

terhadap suatu keadaan sesuai fakta akurat, atau keadaan yang ada dilapangan secara apa adanya.

6) Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan pada lokasi atau daerah Maninjau, lebih tepatnya kenagarian Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam.

H. Sistematika Penulisan

Agar skripsi ini lebih terarah baik dalam penyusunan maupun pembahasan dan lebih mudah dipahami oleh pembaca, maka penulis akan menguraikan gambaran sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I, pada bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penulisan, tinjauan pustaka atau penelitian terdahulu, penjelasan judul, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II, meliputi konsep dasar jual beli menurut Fiqh muamalah dan hukum positif yang terdiri dari, pengertian jual beli, Hukum Jual beli, rukun jual beli, macam-macam jual beli, Manfaat jual beli, prinsip-prinsip jual beli, Bentuk jual beli yang dilarang.

BAB III, membahas mengenai jual beli dalam hukum positif dan UUPA tentang jual beli tanah.

BAB IV, bab ini berisi hasil dari penelitian tentang, monografi dari Nagari Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agam. Praktek *Bali Adiak Agiah* tanah di Kenagarian Maninjau, pandangan Fiqh

Muamalah dan Hukum Positif terhadapp praktek *Bali Adiak Agiah* tanah di Maninjau.

BAB V, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian jual beli

Jual beli dalam bahasa Arabnya disebut dengan (البيع) yang artinya menjual, mengganti dan menukar (sesuatu dengan sesuatu yang lain). Kata (لبيع) dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata ; الشراء dengan demikian kata (البيع) berarti jual beli dan sekaligus berarti kata "beli".[17]

Secara Etimologi jual beli ialah suatu proses tukar-menukar barang dengan barang. Berasal dari kata *bay'* yang artinya bahwa jual beli memiliki makna ganda yang berseberangan, seperti halnya kata *syiraa'*. Baik penjual maupun pembeli dinamakan *Baa'i'un* dan *bayyi'un, musytarin* dan *syaarin.*

Secara terminologi, jual beli menurut ulama Hanafi adalah tukar-menukar *maal* (barang atau harta) dengan cara tertentu, atau tukar-menukar barang dengan nilai yang setimpal dengan cara yang khusus, yakni ijab-qabul atau *mu'aathaa'* (tanpa ijab qabul). Imam Nawawi dlalam kitabnya *Majmu'* mengatakan bahwa jual beli adalah tukar menukar barang dengan barang dengan maksud menukar kepemilikan.[18]

---

[17] Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fiqh Muamalah teori dan Implementasi*,(Bandung: PT. Remaja Rosdakarya,2019), 112

[18] Wahbah As-Zuhaili,*Fiqh Islam Wa Adillatuhu,* Jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 25.

Menurut madzhab Hambali, makna jual beli menurut istilah adalah "tukar-menukar harta benda dengan harta benda atau tukar-menukar manfaat (jasa) yang mubah dengan manfaat yang mubah lainnya; bersifat selamanya; bukan riba ataupun pinjaman."[19]

Menurut Sayyid Sabiq, jual beli adalah "Penukaran benda dengan benda lainnya, saling merelakan dan memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang diperbolehkan." Menurut Hasbi ash-shiddiqieqy, jual beli adalah "akad yang tegak atas dasar penukaran harta dengan hata , maka menjadi penukaran hak secara tetap."[20]

Sedangkan Ibnu Qudamah dalam kitabnya *al-Mugni* mendefenisikan, jual beli merupakan tukar menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi kepemilikan dan menerima hak milik. Kata *bay'* adalah pecahan dari kata baa'un (barang) karena pembeli dan penjual yang merupakan pihak yang bertransaksi menyediakan barangnya dengan maksud memberi dan menerima. Kemungkinan juga karena keduanya berjabat tangan [21]

Maksud dari *maal* (harta dan barang) itu sendiri, menurut ulama Hanafi, adalah segala sesuatu yang disukai oleh tabiat manusia dan bisa disimpan sampai waktu dibutuhkan. Sedangkan standar sesuatu itu disebut maal adalah ketika semua orang atau sebagian dari mereka memperkaya diri dengan maal tersebut. Prof. Ahmad Musthafa az-Zarqa mengkritik

---

[19] Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, *Fikih Empat Madzhab jilid 3,* (Pustaka Al-Kautsar) ,270

[20] Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fiqh Muamalah,* 113

[21] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu.*, 25

definisi *maal* di atas, lalu menggantinya dengan definisi yang lain, yaitu maal adalah semua barang yang memiliki nilai material menurut orang. Berdasarkan hal inilah maka menurut ulama Hanafi, manfaat dan hak-hak tidak termasuk kategori *maal* (harta), sementara bagi mayoritas ahli fiqh, hak dan manfaat termasuk harta yang bernilai. Karena, menurut mayoritas ulama, tujuan akhir dari kepemilikan barang adalah manfaat yang ditimbulkannya.

Karena itu, yang dimaksud jual beli adalah transaksi yang terdiri dari ijab dan qabul.[22]

B. Hukum Jual beli

Allah SWT mensyariatkan jual beli sebagai suatu kemudahan bagi manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia mempunyai kebutuhan yang berbeda. Adakalanya sesuatu yang kita butuhkan itu ada pada orang lain. Untuk memenuhi kebutuhan itu seseorang tidak mungkin memberikannya tanpa imbalan. Untuk itu, diperlukan hubungan interaksi dengan sesama manusia, salah satu sarananya dengan melakukan jual beli.[23]

Dalam Islam jual beli diperbolehkan berdasarkan :

a. QS Al-Baqarah [2:275]

أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...(البقرة: ٢٥٧

Artinya : *"Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.."*

b. QS Al-Baqarah [2:198]

[22] *Ibid,* 28
[23] Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat,* (Jakarta: Kencana, 2010), 68.

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَن تَبْتَغُواْ فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۚ فَإِذَآ أَفَضْتُم مِّنْ عَرَفَٰتٍ فَٱذْكُرُواْ ٱللَّهَ عِندَ ٱلْمَشْعَرِ ٱلْحَرَامِ ۖ وَٱذْكُرُوهُ كَمَا هَدَىٰكُمْ وَإِن كُنتُم مِّن قَبْلِهِۦ لَمِنَ ٱلضَّآلِّينَ

Artinya : "Bukanlah suatu dosa bagimu mencari karunia dari Tuhanmu. Maka apabila kamu bertolak dari Arafah, berzikirlah kepada Allah di Masy'aril Haram. Dan berzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana Dia telah memberi petunjuk kepadamu; sekalipun sebelumnya kamu benar-benar termasuk orang yang tidak tahu.."

c. QS An-Nisa' [4:29]

.... إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ

Artinya : *"...Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu..."*

d. Hadis

Ali ra. Berkata, Rasulullah saw, bersabda,

إِنْ الله تَعَالَى يُحِبُّ أَنْ يَرَى عَبْدَهُ يَسْعَى فِى طَلَبِ الْحَلاَ لِ

"Sesungguhnya Allah SWT, senang melihat hamba-Nya berusaha mencari rezeki yang halal." (HR. Thabrani dan Dailami)

Dalam dalil sunnah lainnya,

"Nabi pernah ditanya tentang usahaha apa yang paling baik itu? Beliau menjawab,'Usaha seseorang dengan hasil jerih payahnya sendiri dan berdagang yang beik."

Maksudnya, berdagang yang tidak mengandung unsur penipuan dan kebohongan.

"Jual beli yang sah adalah jual beli yang berdasarkan kerelaan."

Rasulullah saw. sendiri diutus ketika semua orang biasa melakukan perdagangan lalu beliau tidak melarangnya bahkan menetapkannya dengan bersabda,

"Pedagang yang jujur dan amanat akan bersama para nabi, ash-shiddiqiin (orang-orang jujur), dan para syuhada." (HR Tirmidzi, hadits ini adalah hadits hasan)

Dan yang terakhir dalil ijma' bahwa umat Islam sepakat bila jual beli itu hukumya adalah boleh dan terdapat hikmah didalamnya, karena manusia bergantung pada barang/benda yang ada di orang lain yang tentu saja tidak akan diberikan secara cuma-cuma oleh orang lain tanpa adanya timbal balik. Karena itulah diperbolehkannya jual beli agar dapat membantu memenuhi kebutuhan setiap manusia. Imam Syafi'i juga mengatakan "semua jenis jual beli hukumnya boleh jika dilakukan oleh pihak yang memiliki kelayakan dan kemampuan melakukan transaksi kecuali jual beli yang haram". [24]

C. Rukun dan Syarat Jual beli

1. Rukun

Arkan adalah bentuk jamak dari rukun. Rukun berarti sesuatu yang sisinya paling kuat, sedangkan *arkan* berarti hal-hal yang harus ada agar

[24] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 26-27

terwujudnya suatu akad.[25]Menurut Hanafi, rukun jual beli adalah ijab-qabul yang menunjukkan adanya maksud untuk saling menukar atau sejenisnya. Dengan kata lain rukunnya adalah tindakan berupa kata atau gerakkan yang menunjukkan kerelaan dengan berpindahnya harga dan barang.[26] Mayoritas ahli fiqh berpendapat bahwa jual beli memiliki empat rukun yaitu, penjual, pembeli, pernyataan kata (ijab-qabul), dan barang. Pendapat mereka ini berlaku pada semua transaksi.

Ijab menurut Hanafi, adalah menetapkan perbuatan khusus yang memperlihatkan sebuah kerelaan yang terucap oleh perkataan salah satu pihak, baik dari penjual baik dari penjual seperti kata bi'tu (saya menjual) maupun dari pembeli seperti pembeli mendahului menyatakan kalimat, "Saya ingin membelinya dengan harga sekian."Sedangkan qabul adalah apa yang dikatakan kali kedua dari salah satu pihak.

Namun, ijab menurut mayoritas ulama adalah pernyatan yang keluar dari orang yang memiliki barang meskipun dinyatakannya di akhir. Sementara qabul adalah pernyataan dari orang yang akan memiliki barang meskipun dinyatakan lebih awal.

Adapun Mayoritas ulama selain Hanafi berpendapat bahwa jual beli memiliki tiga atau empat rukun yakni, pelaku transaksi (penjual/pembeli), objek transaksi (barang/harga, pernyataan (ijab/qabul).

a. Shigat (bentuk pernyataan) Ijab dan Qabul

[25] Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fiqh Muamalah*, 122
[26] Wahbah zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 28

Pernyataan transaksi dalam bentuk yang dilaksanakan dalam ijab-qabul meskipun dalam transaksinya melibatkan komitmen kedua pihak, ataupn hanya ijab saja jika komitmen satu pihak.[27]

Pernyataan transaksi disyaratkan agar dinyatakan oleh kedua pelaku transaksi dengan cara yang dibolehkan oleh syariat. Adapun cara yang dibolehkan oleh agama menurut Hanafi adalah jual beli dapat terjadi dengan kata yang menunjukkan kerelaan untuk perpindahan kepemilikan harta sesuai tradisi masyarakat tertentu.

b. Aqid (penjual dan pembeli)

Aqid atau orang yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli. Yang secara umum harus memiliki *ahliyah (*kecakapan) dan kekuasaan.

c. Ma'qud 'alaih (objek akad jual beli)

Ma'qud 'alaih atau objek akad jual beli adalah barang yang dijual (*mabi'*) dan harga/uang (*tsaman*)

2. Syarat-syarat jual beli

Pada transaksi jual beli harus terpenuhi empat syarat, yaitu syarat terjadinya transaksi, syarat sah jual beli, syarat berlaku jual beli dan syarat keharusan (komitmen) jual beli. Syarat-syarat ini bertujuan untuk mengindari sengketa diantara manusia, dan melindugi

[27] *Ibid,* 28-29

kepentingan kedua belah pihak serta menghidari terjadinya kerugian yang disebabkan faktor ketidaktahuan.

a. Syarat terjadinya transaksi jual beli (*Syuruth In'iqaad*)

1) Syarat-syarat transaksi, tempat transaksi, dan objek transaksi

Syarat terjadinya transaksi jual beli adalah hal-hal yang disyaratkan terpenuhi agar transaksi dianggap legal menurut syariat, sedang jika tidak terpenuhi maka transaksi dianggap batal. Untuk syarat terjadinya transaksi, Hanafi, mensyaratkan empat hal, yaitu pada pelaku transaksi, transaksi itu sendiri, tempat transaksi, dan objek transaksi.

Adapun syarat yang berlaku pada pelaku transaksi ada dua.

Pertama, hendaknya pelaku transaksi seorang yang berakal atau *mumayyiz* (bisa membedakan antara yang benar dan tidak). Karena itu, transaksi yang dilakukan oleh orang gila dan anak-anak yang belum mumayyiz tidak sah. Hanafi tidak mensyaratkan baligh, sehingga sah saja perbuatan seorang anak yang telah mumayyiz yang berumur tujuh tahun.

Kedua, hendaknya pelaku transaksi berbilang maka jual beli tidak sah bila dilakukan dengan perantara wakil yang ditunjuk oleh kedua belah pihak, kecuali kalau wakil itu adalah ayah, penerima wasiatnya, hakim, dan utusan dari kedua belah pihak.

Syarat untuk tempat transaksi yaitu pernyataan ijab dan qabul harus disampaikan dalam satu tempat.

Syarat untuk barang itu ada empat:

a) Hendaknya barang yang akan dijual itu ada, jual beli barang yang tidak ada bentuknya dikhawatirkan barang tersebut tidak ada karena itu lebih baik dipastikan ada atau tidaknya barang tersebut.
b) Hendaknya barang yang akan dijual itu harta yang bernilai, barang bernilai adalah barang yang memiliki nilai materi bagi orang banyak,sedangkan berharga adalah sesuatu yang dapat disimpan dan dibolehkan oleh syariat, dengan kata lain barang yang dapat simpan dan bisa dimanfaatkan ketika dibutuhkan.
c) Hendaknya barang tersebut milik sendiri, yang artinya barang tersebut terpelihara dan berada dibawah otoritas.
d) Hendaknya barang yang dijual tersebut bisa diserahkan ketika transaksi, dan ada saat transaksi dilakukan[28]

2) Syarat-syarat ijab dan qabul

Ada tiga hal yang menjadi syarat dalam ijab qabul :

[28] *Ibid.,* 34-37

a) Bentuk pernyataan harus didengar oleh kedua belah pihak sehinggaa jual beli tidak sah kecuali jika semua pihak mendengar pihak lainnya berbicara

b) Pernyataan qabul hendaknya sesuai dengan kandungan pernyataan ijab, maksudnya pembeli harus menyetuiui semua yang diwajibkan penjual dan harga yang diinginkannya. Dengan demikian, jika berbeda antara isi ijab dan qabul, maka jual beli dianggap batal. Kecuali, jika perbedaan itu mengandung unsur kebaikan, seperti pembeli menerima untuk memberi harga yang lebih dari yang diminta penjual.

c) Transaksi dilakukan pada satu tempat

Ijab qabul harus dilakukan di satu tempat tanpa adanya renggang waktu, yang mana kedua pelaku trasaksi hadir ditempat tersebut. Kesatuan tempat bisa menurut '*urf* transaksi dan kebiasaan masyarakat setempat.[29]

3. Syarat menyangkut harga yang berubah-ubah (*badl*)

Yaitu harga harus berupa barang yang bernilai dan berharga, maka tidak sah jual beli harga yang berubah-ubah pada barang yang tidak berharga seperti babi dan minuman keras.

[29] *Ibid.,* 58

a. Syarat sahnya transaksi

1) Syarat umum

Syarat-syarat yang berkaitan dengan semua jenis transaksi jual beli, yang mana semua transaksi dianggap tidak sah, kecuali ditambah empat syarat sah ini:

a. Hendaknya barang dan harga dapat diketahui untuk mencegah persengketaan.
b. Hendaknya jual beli tidak berlaku sementara atau dibatasi waktu tertentu.
c. Hendaknya jual beli harus mengandung faedah.
d. Hendaknya transaksi jual beli tidak mengandung syarat yang bisa membatalkannya. Syarat yang dimaksud adalah syarat yang lebih menguntungkan bagi salah satu pihak saja dan tidak didukung oleh agama, dikenal oleh tradisi, ataupun tidak sesuai dengan tujuan transaksi,

2) Syarat Khusus

a. Jual beli barang yang dapat berpindah-pindah dan properti yang ditakutkan rusak disyaratkan harus ada ditangan penjual
b. Hendaknya harga pertama dalam jual beli harus diketahui
c. Keharusan ada di tangan dan kesamaan dalam tukar-menukar barang sejenis yang bisa ditimbang dan dikilo maka ini adalah syarat dalam jual beli barang-barang riba.

d. Jika jual beli berbentuk salam,mak asyarat-syaratnya harus terpenuhi, seperti keharusan menerima atau memegang modal semuanya di tempat transaksi.

e. Jika jual beli berbentuk piutang, maka tidak boleh salah satu dari barang atau harga berupa piutang juga.

Adapun menyangkut syarat-syarat berlakunya transaksi itu ada dua 2:

1. Hendaknya barang harus menjadi hak milik penuh penjual atau paling tidak ia memiliki wewenang terhadap barang itu.
2. Hendaknya dalam barang tidak ada hak orang lain. Dengan demikian, jual beli barang gadaian dan barang sewaan tidak dapat berlaku, karena meskipun kedua jenis barang itu dimiliki oleh penjual tetapi di dalamnya ada hak orang lain.[30]

D. Akibat Hukum Jual beli

Akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang mengikat dan harus dipenuhi dalam pelaksanaan jual beli.

1. Perpindahan hak milik
2. Pembeli menyerahkan uang atau pengganti dari objek jual beli yang merupakan kewajibanya
3. Mendapatkan barang yang merupakan objek jual beli merupakan hak pembeli
4. Penyerahan objek jual beli dari penjual yang merupakan kewajibanya

[30] *Ibid.,* 60-62

5. Mendapatkan bayaran atau ganti dari objek jual beli merupakan hak dari penjual

E. Prinsip-prinsip jual beli

1. Prinsip Keadilan

   Menurut Islam adil merupakan aturan paling utama dalam semua aspek perekonomian". Salah satu ciri keadilan ialah tidak memaksa manusia membeli barang dengan harga tertentu, jangan ada unsur monopoli, jangan ada permainan harga, serta jangan ada cengkeraman orang yang bermodal kuat terhadap orang kecil yang lemah.

2. Prinsip suka sama suka

   Prinsip ini merupakan kelanjutan dari asas pemerataan, asas ini mengakui bahwa setiap bentuk muamalah antar pribadi atau antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing, kerelaan ini dapat berarti kerelaan mengerjakan suatu muamalat, maupun kerelaan dalam menerima atau memberikan harta yang dijadikan objek dalam bentuk muamalat lainnya".

3. Prinsip bersikap benar, amanah dan jujur

   a) Benar

      Adalah merupakan ciri utama dari seorang mukmin, tanpa kebenaran, agama tidak bakal tegak dan tidak bakal stabil. Bencana terbesar di dalam pasar saat ini ialah meluasnya tindakan dusta dan bathil, misalnya berdusta dalam mempromosikan barang dan

menetapkan harga, oleh sebab itu salah satu karakter pedagang yang urgen dan diridhai oleh Allah ialah kebenaran. Karena kebenaran menyebabkan berkah bagi penjual maupun pembeli, andai keduanya bersikap benar dan mau menjelaskan kelemehan barang yang diperdagangkan maka dua-duanya mendapatkan berkah dari jual belinya. Namun andai keduanya saling menutupi aib barang dagangan itu dan berbohong, maka andai mereka mendapat laba, hilanglah berkah jual beli itu".

b) Amanah

Maksudnya ialah mengembalikan hak apa saja kepada pemiliknya, tidak mengambil sesuatu melebihi haknya dan tidak meminimalisir hak orang lain, baik berupa harga atau upah dalam berniaga dikenal dengan istilah" memasarkan dengan "amanat".

c) Jujur

Selain benar dan amanat, seorang pedagang harus berlaku jujur, dilandasi suapaya orang lain mendapatkan kebaikan dan kebahagiaan sebagaimana ia menginginkannya dengan menjelaskan cacat barang dagangnya yang dia ketahui dan yang tidak terlihat oleh pembeli. Salah satu sifat curang ialah melipatkan gandakan harga terhadap orang yang tidak mengetahui harga pasaran. Pedagang mengelabui pembeli dengan memutuskan harga diatas harga pasaran.

4. Tidak Mubazir (boros)

Islam mengharuskan setiap orang membelanjakan harta miliknya untuk memenuhi keperluan diri pribadinya dan keluarganya serta menafkahkannya dijalan Allah dengan kata lain, Islam ialah agama yang memerangi kekikiran dan kebatilan. Islam tidak mengizinkan tindakan mubazir sebab Islam mengajarkan agar konsumen bersikap sederhana.

5. Prinsip Kasih Sayang

Kasih sayang dijadikan suatu lambang dari risalah Muhammad SAW, Islam mewajibkan mengasih dan menyayangi manusia. dan bagi seorang pedagang janganlah tujuan usahanya untuk mengeruk keuntungan sebesar-besarnya. Islam ingin dibawah naungan norma pasar, kemanusiaan yang besar menghormati yang kecil, yang kuat membantu yang lemah, yang bodoh belajar dari yang pintar, dan manusia menentang kezaliman bukan malah saling menzalimi.

F. Macam-macam jual beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa sisi, yakni dari sisi obyek danSubjek jual beli. Pembahasannya sebagai berikut:

1. Ditinjau dari sisi benda yang dijadikan obyek jual beli ada tiga macam:
   a) Jual beli benda yang kelihatan, yakni pada waktu mengerjakan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilaksanakan masyarakat Umum.

b) Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian, yakni jual beli salam (pesanan). Salam merupakan jual beli yang tidak tunai (kontan), pada awalnya meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian sesuatu yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa-masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah diputuskan ketika akad.

c) Jual beli benda yang tidak ada serta tidak bisa dilihat, yakni jual beli yang dilarang oleh agama Islam, sebab barangnya tidak pasti atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat memunculkan kerugian diantara pihak".

2. Dari segi obyeknya jual beli dibedakan menjadi empat macam:

a) *Bai' al-muqayadhah,* yakni jual beli barang dengan barang, atau yang lazim disebut dengan barter. Seperti menjual garam dengan sapi.

b) *Ba'i al-muthlaq,* yakni jual beli barang dengan barang lain secara tangguh atau menjual barang dengan saman secara mutlaq, seperti dirham, dolar atau rupiah.

c) *Ba'i al-sharf*, yakni menjual belikan *saman* (alat pembayaran) dengan *tsaman* lainnya, seperti rupiah, dolar atau alat-alat pembayaran lainnya yang berlaku secara umum.

d) Ba'i as-salam. Dalam hal ini barang yang diakadkan bukan berfungsi sebagai *mabi'* melainkan berupa *dain* (tangguhan) sedangkan uang yang dibayarkan sebagai *saman*, bisa jadi berupa '*ain* bisa jadi berupa dain namun harus diserahkan sebelum keduanya berpisah. Oleh karena itu saman dalam akad salam berlaku sebagai '*ain*".

3. Ditinjau dari segi pelaku akad (subyek) jual beli terbagi menjadi tiga bagian, yakni:
   a) Akad jual beli yang dilaksanakan dengan lisan, yakni akad yang dilaksanakan oleh kebanyakan orang, bagi orang bisu diganti dengan isyarat yang merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak, dan yang dipandang dalam akad ialah maksud atau kehendak dan Definisi, bukan pembicaraan dan pernyataan.
   b) Penyampaian akad jual beli melewati utusan, perantara, tulisan atau surat-menyurat, jual beli seperti ini sama dengan ijab kabul dengan ucapan, misalnya JNE, TIKI dan lain sebagainya.
   c) Jual beli dengan tindakan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah *mu'athah*, yakni mengambil dan menyerahkan barang tanpa ijab dan qabul, seperti seseorang mengambil rokok yang sudah bertuliskan label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian memberikan uang pembayaranya kepada penjual. Jual beli dengan cara demikian dilaksanakan tanpa ijab qabul antara

penjual dan pembeli, berdasarkan pendapat sebagian ulama' Syafi'iyah tentu hal ini dilarang, tetapi berdasarkan pendapat sebagian lainnya, seperti Imam Nawawi membolehkan jual beli barang kebutuhan sehari-hari dengan cara yang demikian, yakni tanpa ijab qabul terlebih dahulu".[31]

G. Bentuk jual beli yang dilarang

Ada empat macam penyebab kerusakan dalam jual beli, yaitu *ahliyah* pelaku akad, *shighat*, *ma'quud alaih* atau yang dijadikan objek transaksi, dan pengaitan akad dengan sifat, syarat atau larangan syara.

a. Jual beli yang dilarang karena pelaku akad (*ahliyah)*

Para fuqaha sepakat bahwa jual beli dianggap sah jika dilakukan oleh setiap orang yang telah balig, berakal, dapat memilih, mutlak *tasharruf* (dapat melakukan tindakan dengan bebas), tidak dilarang membelanjakan hartanya baik demi menjaga haknya seperti orang idiot maupun demi menjaga hak orang lain seperti orang yang berutang.

Adapun orang yang tidak sah jual belinya adalah:

1) Orang gila. Jual beli orang gila tidak sah, berdasarkan kesepakatan ulama, dan disamakan dengan orang yang pingsan, mabuk dan dibius.
2) Anak kecil. Tidak sah jual beli orang yang belum *mumayyiz* menurut kesepakatan ulama, kecuali dalam hal yang kecil.

[31] Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari klasik hingga kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN-Maliki,2018), 36-37

3) Orang buta (tunanetra). Jual beli orang buta sah menurut jumhur ulama jika diterangkan kepadanya sifat barang yang mau dibeli, karena hal itu menyebabkan adanya rasa rela. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah, jual beli itu batil dan tidak sah, karena ia tidak mampu mengetahui yang baik dan yang jelek sehingga objek transaksi tidak bisa diketahui olehnya.
4) Orang yang dipaksa. Menurut ulama Hanafiyah, berdasarkan pengkajian, jual beli orang yang dipaksa bersifat menggantung dan tidak berlaku, seperti jual beli *fudhuli* (jual beli tanpa izin pemilik barang).Jika orang yang dipaksa membolehkannya setelah terlepas dari paksaan, maka jual belinya berlaku. Sedangkan menurut ulama Malikiyah, jual beli orang yang dipaksa adalah tidak mengikat (*ghair* lazim).Dia diberi hak *khiyaar* anara mem-*fasakh* akad atau melanjutkannya. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, jual belinya tidak sah karena tidak terpenuhinya sifat kerelaan ketika penetapan akad
5) *Fudhuli*. Menurut pendapat ulama Hanafiyah dan Malikiyah, jual beli *fidhuli* sah dan pemberlakuannya tergantung pada persetujuan pemilik barang yang sebenarnya. Hal itu karena persetujuan yang terjadi kemudian adalah sama seperti izin yang diperoleh dahulu. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, jual beli ini tidak sah karena ada larangan jual beli sesuatu yang tidak dimiliki seseorang. Dan, larangan mengakibatkan rusaknya hal yang dilarang.

6) Orang yang dilarang membelanjakan harta (*mahjur'alaih*) karena kebodohan (idiot), bangkrut atau sakit. Orang yang bodoh atau idiot, jual belinya menjadi tergantung menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah dan pendapat yang rajih dalam ulama Hanabilah. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah, jual belinya tidak sah karena tidak adanya sifat ahliyah dan karena ucapannya tidak dianggap.

7) *Mulja,* yaitu orang yang terpaksa menjual barangnya guna menyelamatkan hartanya dari orang yang zalim. Jual beli ini *fasid* menurut ulama Hanafiyah dan batil menurut ulama Hanabilah.[32]

b. Jual beli yang dilarang karena shighat

Menurut kesepakatan ulama, jual beli dianggap sah jika terdapat kerelaan kedua pelaku akad serta adanya kesesuaian antara ijab dan qabul dalam hal yang wajib terdapat kerelaan atasnya, seperti barang dagangan, harga dan lain-lainnya. Selain itu, ijab dan qabul harus terjadi dalam satu majelis tanpa ada pemisah antara kedua pelakunya. Jual beli tidak sah dalam beberapa hal, diantaranya adalah sebagai berikut.

1. Jual beli *mu'athah* yaitu kesepakatan dua orang pelaku akad atas harga dan barang yang ditetapkan harganya,kemudian keduanya memberikan satu sama lain tanpa adanya ijab qabul, atau terdapat lafal diantara salah satu dari keduanya. Jual beli ini sah menurut mayoritas ulama, karena jual beli sah ketika menunjukkan kerelaan

[32] Wahbah zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu,* 162-163.

untuk saling tukar-menukar harta, baik dengan lafal secara jelas maupun dengan kata-kata yang menunjukkan kerelaan dalam kebiasaan umum (‘*ur*f) .

Sedangkan menurut Syafi’iyah jual beli *mu’athah* ini tidak sah. Karena ijab dan qabul adalah syaratt mutlak dalam semua akad. Dan kerelaan adalah hal yang samar yang tidak bisa diketahui, maka keberadaanya tergantung pada sebab yang jelas yakni *shigat*.

2. Jual beli dengan tulisan (surat menyurat) atau dengan perantara utusan

   Jual beli ini sah berdasarkan kesepakatan ulama. Yang menjadi tempat transaksi adalah tempat sampainya surat dari pelaku akad pertama kepada pelaku akad kedua. Jika qabulnya terjadi di luar tempat tersebut, maka akadnya tidak sah.

3. Jual beli orang bisu dengan isyarat yang bisa dipahami atau dengan tulisan adalah sah karena darurat.

   Hal ini berdasarkan kesepakatan ulama, sama seperti ucapan dari orang yang bisa berbicara, karena hal tersebut menunjukkan apa yang ada dalam hatinya. Hal itu sama juga seperti ucapan dari orang yang bisa berbicara yang menunjukkan apa yang ada dalam hatinya. Jiak isyaratnya tidak bisa dipahami dan tidak pandai menulis maka akad nya tidak sah.

4. Jual beli dengan orang yang tidak hadir di tempat akad adalah tidak sah menurut kesepakatan ulama, karena kesatuan tempat merupakan syarat sah jual beli
5. Jual beli dengan tidak adanya kesesuaian antara ijab dan qabul adalah tidak sah menurut kesepakatan ulama. Kecuali jika perbedaannya menunjukkan pada hal yang baik, seperti pembeli menambah harga yang telah disepakati, maka akad ini sah menurut ulama Hanafiyah dan tidak sah menurut ulama Syafi'iyah
6. Jual beli tidak sempurna, yaitu jual beli yang dikaitkan pada syarat atau disandarkan pada waktu yang akan datang. Jual beli ini *fasid* menurut ulama Hanafiyah dan batil menurut jumhur ulama[33]

c. Jual beli yang dilarang karena *ma'qud alaih* (objek transaksi)

Fuqaha sepakat bahwa jual beli sah jika ma'qud alaih berbentuk harta yang bernilai, tertentu, ada, dapat diserahkan, bisa diketahui ole kedua pelaku akad, tidak berkaitan dengan hak orang lain, dan tidak dilarang oleh syara'.

Mereka berselisih pendapat dalam sifat sebagian jual beli yang dilarang,

1. Jual beli barang yang tidak ada atau beresiko hilang. Seperti jual beli *madhaamiin* (Sperma dari pejantan), *malaaqiih* (sel telur dari betina) dan *hablull habalah* (anak dari anaknya). Jual beli ini tidak sah menurut kesepakatan mazhab yang empat.

[33] *Ibid.,* 163-165

2. Jual beli barang yang tidak dapat diserahkan, seperti burung yang terbang diudara, ikan yang ada didalam air.
3. Jual beli utang dengan *nasiah* (tidak tunai). Jual beli utang dengan utang, jual beli ini batil menurut kesepakatan ulama karena dilarang dalam syariat. Menjual utang pada orang yang berutang secara kontan boleh menurut kesepakatan ulama, sedangkan menjual utang pada selain orang yang berutang secara kontan itu batil menurut ulama
4. Jual beli yang mengandung unsur penipuan (*gharar*) yang besar, menurut Ibnu Juzai dari ulama Malikiyah unsur gharar itu ada 10 macam, yakni (a) sulit untuk menyerahkannya, (b) ketidaktahuan mengenai jenis harga, (c) ketidaktahuan mengenai sifat harga, (d) ketidaktahuan mengenai ukuran barang dan harga, (e) ketidakjelasan waktu, (f) dua jual beli dalam satu jual beli, (g) jual beli sesuatu yang tidak bisa diharapkan keselamatannya, (h) jual beli *hashaat*, (i) jual beli *munabadzah*, (j) jual beli *mulamasah*.
5. Jual beli sesuatu yang najis dan yang terkena najis, seperti bangkai, babi, khamar, dan darah.
6. Jual beli air, yakni air umum yang dimiliki masyarakat.
7. Jual beli sesuatu yang tidak diketahui atau ketidak jelasan baik barang, harga, waktu.

8. Jual beli sesuatu yang tidak ada di tempat transaksi atau tidak terlihat.
9. Jual beli sesuatu yang belum ada serah terima.
10. Jual beli buah-buahan atau tanaman yang belum tercipta, karena ia berarti tidak ada.[34]

d. Jual beli yang dilarang karena sifat, syarat, atau larangan syara'
   1. Jual beli *'arbun*, menurut mayoritas ulama jual beli ini dilarang karena terdapat larangan dalam sunnah
   2. Jual beli *'inah,* dua orang yang berkad melakukan perbuatanyang diboelhkan untuk mencapai perbuatan yang tidak dibolehkan
   3. Jual beli rib, riba *nasiah* dan riba *fadl* adalah fasid menurut ulama hanafiyah dan batil menurut jumhur ulama.
   4. Jual beli dengan harga yang diharamkan seperti khamr dan babi.
   5. *Ba'i haadhir li baadin* (jual beli orang yang tinggal di perkampungan dari orang yang tinggal dipedalaman yang tidak mengetahui harga)
   6. *Talaqqi ar-rukbaan* (menemui orang-orang yang membawa dagangan)
   7. Jaul beli *najasy* (sebuah barang dagangan yang dikeluarkan untuk dijual, kemudian seseorang memberikan tawaran padahal dia tidak menginginkan untuk membelinya, agar para penawar yang lainnya mengikutinya untuk membeli.

[34] *Ibid,* 165-168

8. Jual beli ketika azan shalat jum’at.
9. Menjual anggur kepada pembuat khamar
10. Menjual ibu tanpa anaknya yang masih kecil, atau menjual anak yang masih kecil tanpa ibunya.
11. Jual beli seseorang atas jual beli saudaranya
12. Jual beli dengan syarat (*tsanaya*)
13. Menyatukan antara jual beli dan salah satu akad yang enam dalam satu transaksi, Akad yang enam yaitu *ji'alah* (sayembara), *sharf* (penukaran uang), *musa'qah* (memelihara tanaman), syarikat (kongsi), nikah dan *qiradh* (*mudharabah*).[35]

[35] *Ibid.*, 169-175

BAB III

JUAL BELI DALAM HUKUM POSITIF DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA) TENTANG JUAL BELI TANAH

A. Jual beli dalam hukum positif

1. Pengertian jual beli dalam hukum positif

Jual beli sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum (KUH) Perdata masuk ke bagian buku ketiga mengenai perikatan. Berdasarkan ketentuan pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian atau undang-undang. Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdata adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[36]

Beberapa ahli mendefenisikan tentang perikatan, antara lain:

1. Menurut Subekti perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberikan hak kepada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.
2. Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar

[36] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan pasal 1233 dan 1313

mana pihak yang satu berhak dan pihak lain berkewajiban dalam pemenuhan prestasi.

3. Satrio menjelaskan perikatan sebagai hubungan dalam hukum kekayaan dimana disatu pihak ada hak, dan dipihak lain ada kewajiban.[37]

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada pasal 1457, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dan dalam pasal 1458 KUHPerdata "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar" .

2. Dasar Hukum dan Asas-asas Jual Beli menurut hukum positif

Jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Bab V tentang Jual Beli mulai dari pasal 1457-1556. Karena jual beli lahir dari sebuah bentuk perikatan, maka dalam KUHPerdata perikatan tercantum pada Buku III tentang perikatan.

[37] Nur Hayati, *PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)* 13, no. 3 (2016), 279-280.

Jual beli adalah salah satu bentuk dari perjanjian, dalam perjanjian sendiri terdapat asas-asas yang penting untuk diketahui:

a. Sistem terbuka

Bagi mereka yang tunduk terhadap perjanjian, bebas dalam menentukkan hak dan kewajibannya, disebut juga dengan asas kebebasan dalam berkontrak yaitu perjanjian yang secara sah berlaku sebagai ndang-undang bagi yang membuatnya (Pasal 1388 ayat 1 KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang.

b. Bersifat pelengkap

Maksudnya disini jika perjanjian yang dibuat ingin berbeda dengan ketentuan undang-undang, maka pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingirkan, dan membuat dengan ketentuan sendiri.

c. Asas konsensualisme

Ialah asas mengenai suatu perjanjian itu lahir semenjak detik tercapainya suatu kesepakatan (Pasal 1320 KUH Per), kecuali pada perjanjian formil dan riil

d. Asas kepribadian

Maksudnya perjanjian hanya mengikat bagi pihak yang membuatnya[38]

[38] Simanjuntak, Hukum perdata Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2010), 286-287

3. Syarat-syarat Jual beli dalam hukum positif

Jual beli yang merupakan salah satu bentuk dari perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tercantum pada Kitab Undang-Undang hukum Perdata dalam pasal 1320, supaya terpenuhi empat syarat:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri,

Hal ini maksudnya, bahwa para pihak yang ini melakukan perjanjian, harus lebih dahulu setuju terhadap hal-hal pokok yang ada dalam perjanjian, kata sepakat tidak sah apabila terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan.[39] penjelasan ini terdapat pada pasal 1321 "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya semua orang cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika undang-undang menyatakan tidak cakap, akibat hukum dari ketidak cakapan ini, apabila perjanjian telah dibuat dapat diminta pembatalannya kepada hakim.[40]

Diatur dalam pasal 1330 "Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah":

1) Orang-orang yang belum dewasa.
2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan.

[39] *Ibid*.,287
[40] *Ibid.*, 287-288

3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Adanya suatu hal tertentu

Mengenai objek perjanjian yang harus jelas dan dapat ditentukan. Pada pasal[41] 1333 KUHPerdata menjelaskan "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah barang itu dapat ditentukan atau dihitung"

d. Adanya suatu sebab yang halal,

Hal ini menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketentuan umum, kesusilaan dan undang-undang.[42] Penjelasan pada pasal 1336 " jika tidak dinyatakan suatu sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain yang dinyatakan itu, persetujuan itu sah".

Ketentuan jual beli juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

a. Dalam pasal 1458, Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya,

[41] *Ibid, 288*
[42] *Ibid*

meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

b. Pada pasal 1459, Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan.

c. Pasal 1460, Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya.

4. Macam-macam jual beli menurut hukum positif

Jual beli merupakan sebuah bentuk dari perikatan, macam-macam perikatan:

a. Perikatan bersyarat (*voorwardelijk*)

Perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian dikemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi.

b. Perikatan yang digantung pada suatu ketetapan waktu (*tijdsbepaling*)

Perbedaan antara suatu syarat dengan suatu ketetapan waktu ialah yang pertama berupa suatu kejadian atau peristiwa yang belum tentu atau tidak terlaksana, sedangkan yang kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya.

c. Perikatan yang membolehkan memilih (alternatif)

Suatu perikatan yang dimana terdapat dua atau lebih macam prestasi, sedangkan kepada si berhutang diserahkan yang mana yang akan ia lakukan.

d. Perikaan Tanggung menanggung (*hoofdelijk* atau solidair)

Suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berhutang berhadapan dengan satu orang yang menghutangkan, atau sebaliknya.

e. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi

Pembagian perikatan tersebut tergantung pada kemungkinan tidaknya membagi membagi prestasi

f. Perikatan dengan penetapan hukum (*strafbeding*)

Untuk mencegah jangan sampai si berhutang dengan mudah saja melalaikan kewajibannya, dalam praktek banyak dipakai perjanjian di mana si berhutang dikenakan suatu hukuman, apabila ia tidak menepati kewajibannya.[43]

B. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tentang jual beli tanah

a. Pengertian jual beli tanah

Kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengerian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi,

[43] Subekti, *pokok-pokok Hukum Perdata*,cet. Ke-31, (Jakarta:Intermas:2003), 84.

yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang...

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukurang panjang dan lebar.

Tanah diberikan dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan untuk dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaanya tanah hanya terbatas pada permukaan bumi saja. Pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya, air serta ruang yang ada diatasnya. Dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.[44]

Jual beli terdapat dalam UUPA pada pasal 26:

Ayat (1) "Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah".

[44] Boedi Harsono, *Hukum Agraia Indonesia,* jilid: 2, (Jakarta: universitas Trisakti, 2013), 18.

Ayat (2) “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.[45]

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah *disaneer* (disempurnakan) yang dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang sudah disempurnakan atau

[45] Undang-Undang no. 5 Tahun 1960

Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.[46]

Pada prinsip-prinsip pokok yang dijadikan dasar peletakkan hukum, Undang-Undang Pokok Agraria yang mendasarkan pemikirannya kepada hukum Adat yang berlaku di Indonesia. Namun, dalam beberapa hal, tentu menimbulkan perbedaan penerapan dengan konsep pemikiran Hukum Barat. Dalam hal jual beli tanah misalnya, hukum adat yang menganut asas "terang dan tunai". Terang yang artinya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan pemimpin adat (pejabat) ynag menangani masalah pertanahan, sedangkan tunai, yang berarti peralihan hak dari penjual dan pembeli terjadi seketika, pada saat terjadi pembayaran. Yang mana hal tersebut berbeda dalam pembelian tanah pada konsep hukum barat. Hukum barat membagi hal tersebut pada dua perbuatan hukum, perbuatan hukum yang pertama yakni perjanjian jual beli, dimana penjual dan pembeli berjanji untuk melakukan jual beli dengan tunduk pada peraturan Buku III KUHPerdata tentang perikatan dan *levering*. Perbuatan hukum yang kedua, penyerahan hak kebendaan dari penjual pada pembeli yang tunduk pada ketentuan Buku II KUHPerdata tentang Benda. Pada

[46] Ardiansyah Zulhadji, *PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANAH MENURUT UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960* V, no. 4 (2016), 32.

objek tanah *levering* dilakukan dengan balik nama dengan pejabat terkait.[47]

b. Prosedur pendaftaran dan peralihan hak atas tanah menurut UUPA

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* dari bahasa belanda yang maksud secara teknisnya sebagai rekaman terhadap luas, nilai, dan kepemilikan suatuu bidang tanah.

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, pendaftaran tanah dalam bahasa latin disebut "*Capistratum"* yang maksudnya suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuuat uuntuk pajak tanah Romawi.

Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 pada pasal 1 angka 1, yakni "rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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".

[47] Nur hayati, *PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, 279

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Kewajiban tersebut diatur dalam pasal 19 UUPA :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
    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.
(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut[48]

Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

[48] Urip santoso, *Hukum Agraria kajian komprehensif, (*Jakarta: Kencana, 2012), 278

a. Asas Sederhana

   Dimaksudkan agar ketentuan pokok dan prosedurnya dengan mudah dapat dipahami pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

   Untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat agar bisa memberikan jaminan kepastian hukum.

c. Asas Terjangkau

   Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

   Asas ini menuntun dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan oleh kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan lapangan.

e. Asas Terbuka

   Maksudnya masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1) **Daftar tanah**, yang memuat identitas bidang tanah dengan sesuatu sisten penomoran.

2) **Surat ukur,** dokumen yang memuat data fisik tanah dalam penomoran
3) **Daftar nama,** dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai hak milik.
4) **Buku tanah,** dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisiksuatu objek pendaftaran tanah yang ada haknya. [49]

Pada PP no. 24 tahun 1997 diatur mengenai pemindahan hak, terdapat pada pasal 37 ayat (1) "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Pada ayat (2) "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar

[49] *Ibid.,* 291-292

kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan".

Didalam pasal 38 ayat (1) "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu". Pada ayat (2) "Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri". Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dimana (Pejabat Pembuat Akta Tanah) PPAT memiliki peranan penting, PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (selanjutnya disebut UUPA), merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah.[50]

2) Peranan PPAT dalam pendaftaran tanah

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 pada Pasal 1 ayat 1, Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

[50] I Gusti Bagus Yoga Prawir, *Tanggung Jawab PPAT terhadap jual beli tanah*, Jurnal IUS IV. No. 1 (2016), *65*

Pada pasal 2 ayat (1) menjelaskan mengenai tugas pokok PPAT, "kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu".

Pada ayat (2) "Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

a. jual beli;
b. tukar menukar;
c. hibah;
d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
e. pembagian hak bersama;
f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
g. pemberian Hak Tanggungan;
h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan

Kewenang PPAT dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1), "PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya". Ayat (2) "Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya

meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.[51]

Peranan PPAT terhadap peralihan hak atas tanah diatur pada PP No.24 Tahun 1997 pada pasal 37 ayat (1) "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Ayat (2) "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan".

Pada pasal 38 ayat (1) "Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak

[51] PP No. 37 Tahun 1998

sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu". Ayat (2) "Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri".[52]

Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yaitu:

1. a. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
2. b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang tela ditentukan undang-undang;
3. c. Pejabat umum yang membuat akta hars memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta itu dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*)[53]

[52] PP No. 24 Tahun 1997

[53] I Gusti Bagus Yoga Prawir, *Tanggung Jawab PPAT terhadap jual beli tanah.,* 66

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Monografi Nagari Maninjau

1. Geografis Nagari Maninjau

Secara Geografis Nagari Maninjau terletak pada posisi $100^0$12”05’ - $100^0$14”16’ BT dan $0^0$17”20’ - $0^0$19”24’ LS, yang secara administratif terletak di Kecamatan Tanjung Raya dan berbatasan dengan:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Nagari Bayua
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Nagari Sungai Batang
- Sebelah Timur berbatasan dengan Nagari Matua Mudiak
- Sebelah Barat berbatasan dengan Danau Maninjau

Nagari Maninjau yang terdiri dari 5 (Lima) Jorong dengan luas 1.583 Ha. Dengan uraian seperti tabel 4.1 berikut:

Tabel. 4.1

LUAS NAGARI MANINJAU MENURUT JORONG

NO	JORONG	LUAS (Ha)
1.	Gasang	224
2.	Pasa	176
3.	Kubu Baru	237
4.	Bancah	362
5.	Kukuban	584
Jumlah		1.583

Sumber: Tim Perumus RPJM Nagari Maninjau

Nagari Maninjau mempunyai Topografi yang sangat berbeda, sama halnya dengan delapan nagari lain di Kecamatan Tanjung Raya. Nagari Maninjau terletak pada pinggiran Danau Maninjau dengan ketinggian 450 sampai 700 meter dari permukaan laut. Sebagian besar wilayah Maninjau berupa perbukitan dengan

kemiringan diatas 25 ^{o}, yang dipergunakan sebagai perkebunan dan hutan rakyat. Dan wilayah perairan yang merupakan ulayat Nagari bagian dari Danau Maninjau. Penggunaan lahan lainnya berupa Kawasan Pemukiman, Pertanian, Perkantoran, pendidikan dan saran sosial lainnya.

Karena terletak pada ketinggian 450 – 700 meter dari permukan laut maka Nagari Maninjau beriklim sedang suhu rata-rata 28^{0}C dengan curah hujan 1.179mm. Jenis tanah di Nagari Maninjau merupakan jenis tanah latosol yang cocok untuk pertanian.

2. Tingkat Pendidikan dan Penyebaran penduduk

Penduduk Nagari Maninjau dikelompokan menurut tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel 4.2 dimana 31,4% atau 1.031 Jiwa penduduk Maninjau berpendidikan SLTA atau sederjat.

Tabel. 4.2

Penduduk Nagari Maninjau Menurut Tingkat Pendidikan

Tahun 2020

No	Pendidikan	Nagari Maninjau
		Jiwa
1	Tidak/Belum Sekolah	711
2	Belum Tamat SD/Sederajat	401
3	Tamat SD/Sederajat	399
4	SLTP/Sederajat	577
5	SLTA/Sederajat	1.011
6	Diploma I/II	42
7	Akademi/Diploma III/S. Muda	105
8	Diploma IV/Strata I	239
9	Strata II	6
10	Strata III	1

	Jumlah	**3.492**

Sumber : Buku Agregat Semester I tahun 2022

Jumlah penduduk Nagari Maninjau berdasarkan Data Base kependudukan sementara yang bersumber dari Dinas Kependudukan dan Catatan sipil Kabupaten Agam dan disempurnakan oleh Tim Penyusun RPJM Nagari berjumlah 3.388 jiwa dengan 1.020 Kepala Keluarga yang tersebar di lima Jorong seperti tabel 4.3.

Tabel. 4.3

Jumlah dan Penyebaran Penduduk Nagari Maninjau tahun 2020

NO	NAMA JORONG	JUMLAH KK	%	PENDUDUK	%
1	GASANG	207	20%	730	21%
2	PASAR	347	32%	1141	32%
3	KUBU BARU	183	17%	599	17%
4	BANCAH	211	19%	657	19%
5	KUKUBAN	130	12%	404	11%
	JUMLAH		100%	3531	100%
	RATA-RATA JIWA PER KK	3.5			

Sumber :Diolah dari Dinas Kependudukan dan Catatn Sipil Agam

Lapangan kerja penduduk Nagari Maninjau mengacu kepada regulasi kependudukan yang merinci jenis pekerjaan kepada 11 macam. Di Nagari Maninjau, penduduknya belum atau tidak bekerja 799 jiwa dan pelajar mahasiswa 786 jiwa, , wiraswasta (bekerja sendiri) sebesar 560 jiwa dan selebihnya seperti tergambar pada tabel 4. .[54]

[54] "Arsip Kantor Wali Nagari Maninjau Kecmatan Tanjung Raya Kabupaten Agam," 2020.

Tabel. 4.4
Data Penduduk Nagari Maninjau menurut Lapangan Pekerjan
Tahun 2022

No	Pekerjaan	Jumlah
1.	Belum/ tidak bekerja	799
2.	Aparatur/ Pejabat Negara	122
3.	Tenaga Pengajar	56
4.	Wiraswasta	560
5.	Petani/ Peternak	360
6.	Nelayan	47
7.	Agama/ Kepercayaan	-
8.	Pelajar/ Mahasiswa	786
9.	Tenaga Kesehatan	6
10.	Pensiunan	53
11.	Lainnya	703

Sumber : Buku Agregat Semester I tahun 2022

B. Praktek *Bali Adiak Agiah* Tanah di Nagari Maninjau

Masyarakat Nagari Maninjau merupakan masyarakat yang bertahan dan berjuang dalam perekonomian pada pertanian dan perikanan, dengan rata-rata pendapatan perekonomian masyarakat yang hanya mampu mencukupi kebutuhan sehari-hari. Pembelian barang atau benda-benda yang memiliki harga tinggi dikesampingkan karena banyaknya kebutuhan hidup. Oleh karena itu sedikit masyarakat yang tinggal dirumah maupun memiliki tanah sendiri. Kebanyakan penduduk yang ada di Nagari Maninjau memilih menumpang atau menyewa bangunan milik masyarakat asli. Serta melakukan pertanian pada lahan milik orang lain atau lahan

milik keluarga jauh, yang nantinya akan diterapkan sistem bagi hasil dari pendapatan lahan tersebut, dengan jumlah yang telah disepakati diawal.

Usaha ekonomi masyarakat yang utama di bidang pertanian adalah usaha produksi pertanian tanaman pangan yang dilakukan di lahan basah maupun lahan kering. Usaha ini melibatkan kurang lebih lebih dari separuh penduduk karena karena faktor kepemilikan lahan, dimana setiap keluarga umumnya memiliki sawah yang telah diwarisi secara turun temurun, maupun mengolah sawah secara bagi hasil sawah-sawah yang pemiliknya masih ada hubungan kekerabatan meskipun jauh.

Menurut pola kepemilikan tradisional Minangkabau ada tiga kategori status tanah dalam masyarakat: tanah ulayat kaum, tanah ulayat negeri dan hutan *laleh* (hutan lepas). Tanah ulayat kaum adalah tanah yang disediakan untuk dikelola oleh warga kaum. Tanah ulayat negeri ialah tanah yang berfungsi sebagai hutan konservasi, kepemilikan tanah ulayat tidak boleh dipindah tangankan dalam bentuk apapun. Yang diperbolehkan hanya sawah, ladang dengan sistem pagang gadai, bukan tanahnya tapi dalam bentuk hak garapnya. Sedangkan hutan *laleh* merupakan lahan tidak bertuan, yang dapat dijadikan wilayah pemukiman baru atau bertransmigrasi.[55]

Keinginan untuk memiliki tanah sendiri dimiliki masyarakat baik untuk dijadikan sebagai tempat membuat rumah, sawah atau bahkan untuk

[55] A.A. Navis, *Pemikiran Minangkabau (Catatan Budaya A.A. Navis)* (Bandung: CV Angkasa Anggota IKAPI, 2017), 26.

tabungan jika tiba-tiba membutuhkan uang. Namun karena keterbatasan ekonomi mengakibatkan beberapa masyarakat memilih membeli tanah dengan transaksi dibawah tangan dimana hal tersebut biasanya hanya diketahui oleh pemangku adat dan pemerintah nagari.

Pemindahan hak kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang. Berdasarkan wawancara penulis dengan Bapak Alfian Wali Nagari Maninjau beliau mengatakan bahwa:

Memang banyak transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan yang terjadi dikenagarian maninjau, yang disebabkan karena mudahnya transaksi tanpa harus berurusan ke kantor terkait, ringannya harga yang harus dibayarkan dan tanpa harus memiliki Sertifikat tanah. Biasanya transaksi jual beli tanah di bawah tangan ini dituliskan dalam sebuah surat yang memuat data tanah serta diketahui terlebih dahulu oleh kaum karena ditakutkan terjadi masalah nantinya, diketahui oleh niniak mamak, angku datuak, pangulu, ketua KAN dan Wali Nagari.

Bapak Alfian juga menyebutkan bahwa pihak pemerintah nagari dan KAN tidak dapat melarang transaksi dibawah tangan tersebut terjadi, namun beliau menghimbau masyarakat untuk melakukan transaksi yang memiliki kemudahan, kejelasan dan dapat dipertanggung jawabkan agar tidak timbul masalah-masalah dikemudian hari. Karena kalau bercermin dengan kejadian-kejadian sebelumnya banyak terjadi sengketa

dikarenakan transaksi tidak sesuai dengan kesepakatan bersama dan tidak ada kejelasan didalamnya.

Bapak Alfian menyampaikan bahwa penetapan harga terhadap transaksi tersebut tidak ada ikut campurnya dari Wali Nagari dan Ketua KAN, hal tersebut hanya sesuai kesepakatan dari pihak yang ingin bertransaksi. Dan rata-rata harga yang digunakan masyarakat kisaran Rp. 600.000,00 – 800.000,00 per meter tergantung letak dan strategisnya posisi tanah. Dalam melakukan jual beli dibawah tangan akan dikeluarkan 2,5% dari nilai jual beli tersebut untuk diserahkan pada Kerapatan Adat Nagari (KAN).[56]

Dengan tidak adanya ketentuan mengenai harga tanah yang harus disepakati bersama di kenagarian Maninjau maka masyarakat bisa bebas melakukan transaksi jual beli dibawah tangan yang salah satu bentuknya *Bali Adiak Agiah,* jual beli secara *Bali Adiak Agiah* dipilih oleh masyarakat karena sangat memudahkan masyarakat, dan dalam menentukan harga pun sangatlah murah.

Transaksi *Bali Adiak Agiah* ini biasanya terjadi diantara mereka yang masih keluarga atau kenalan dekat, dan yang terlibat sebagai saksi memang mereka yang hanya kerabat atau keluarga, dan transaksi ini juga dianggap sah atas perpindahan hak tersebut. Jual beli ini terjadi atas

[56] Alfian, *Wawancara Pribadi.* Maninjau: 7 April 2023.

persetujuan kedua pihak yaitu penjual dan pembeli baik mengenai harga dan luas yang telah mereka berdua sepakati.

Persetujuan kedua belah pihak ini tanpa ada paksaan dari pihak mana pun, dan memang memang kemauan mereka yang bertransaksi, beberapa pengalaman transaksi ketika penulis melakukan wawancara dengan responden Ibu Yenita selaku pembeli dari transaksi *Bali adiak Agiah* beliau membeli ladang seharga Rp. 3.500.000,00 dengan luas tanah 500m^2, dengan harga tanah permeternya Rp. 7.000,00 dari pamannya bapak Sahrin selaku penjual, alasan bapak Sahrin menjual tanah tersebut karena beliau dan keluarganya tidak ada yang berada di daerah Maninjau, mereka telah merantau ke Palembang sejak lama, karena itu dari pada lahan tersebut kosong dan malah menjadi semak belukar dan hutan, atau malah diambil pemerintah sebagai hutan lindung, maka lebih baik saya berikan kepada ponakan saya.[57]

Ibu Yenita pun membenarkan hal tersebut awalnya memang bapak Sahrin berniat memberikan untuk mengelola secara cuma-cuma namun ibu Yenita menyebutkan bahwa beliau takut hanya mengelola saja nanti akan menjadi sengketa ketika tanah tersebut sudah diurusnya. Oleh karena itu bapak Sahrin mengusulkan melakukan jual beli dengan harga Rp.

[57] Sahrin, *Wawancara Pribadi*. Maninjau: 20 Maret 2023

3.500.000 juta untuk luas tanah 500m^2 agar tanah tersebut memang pindah secara sah dan agar tidak terjadi perselisihan kemudian harinya.[58]

Transaksi dilakukan ibu Yusni sebagai penjual dengan luas sawah 15mx15m dengan harga 1 juta rupiah. Luas keseluruhan 225m^2 dengan harga permeternya Rp. 4.400,00 kepada bapak Syahrial sebagai pembeli yang merupakan adiknya, ibu Yusni mengatakan "jual beli tanah tersebut dimaksudkan agar adek saya bisa memiliki tanah untuk membuat rumah dari pada terus-terusan menumpang ditempat orang." Awalnya ibu Yusni berniat memberikan tanah tersebut secara cuma-Cuma namun bapak Syahrial dan istri menolak hal tersebut karena itu munculah transaksi *Bali Adiak Agiah* diantara mereka.[59]

Ibu Suma selaku mertua dari ibu Misdawati juga melakukan jual beli tanah dengan cara *Bali Adiak Agiah*, tanah dengan luas 18m x 15m. Tanah tersebut merupakan bekas halaman rumah dahulunya ibu Suma, namun rumah tersebut sudah lama hancur serta ibu Suma juga telah diajak oleh anak-anaknya pergi.[60] Dan ibu Misdawati akhirnya ingin meminta tanah kepada ibu Suma selaku mertua namun ibu Misdawati ingin agar tanah tersebut bisa diwariskan dan diberikan kepada anak-anaknya, namun karena keterbatasan ekonomi ibu Misdawati menawar tanah tersebut

[58] Yenita, *Wawancara Pribad*i.Maninjau: 22 Maret 2023
[59] Yusni, *Wawancara Pribadi.* Maninjau: 20 Agustus 2022
[60] Suma, Wawancara Pribadi, Maninjau: 14 April 2023

dengan harga 2 juta rupiah. Luas tanah tersebut 270m^2 dengan harga tanah permeternya Rp.7.400,00.[61]

Ibu Suma selaku mertua dan merasa peduli terhadap keadan ekonomi anak, menantu serta cucu-cucunya menyetujui ransaksi tersebut, sebelumnya bu Suma sudah menyuruh Ibu Misdawati untuk mengambil saja tanah tersebut, namun ibu Misdawati tidak mau, maka terjadilah transaksi *Bali Adiak Agiah* dengan luas 18mx15m dengan harga 2 juta rupiah.

Pada praktek *Bali Adiak Agiah* ini terjadi perbedaan transaksi dengan jual beli tanah yang umumnya dilakukan pada PPAT, transaksi jual beli tanah yang umumnya dilakukan di PPAT adalah tanah yang telah memiliki sertifikat, sedangkan tanah yang biasanya dilakukan jual beli *Bali Adiak Agiah* adalah tanah yang tidak memiliki sertifikat, biasanya tanah tersebut hanya memiliki alas hak, atau bukti jual beli yang sudah lama.

Transaksi jual beli tanah pada umumnya dlakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan akta autentik, namun pada transaksi *Bali Adiak Agiah* jual beli hanya dilakukan antara para pihak yang terlibat dan nanti akan diketahui baik oleh mamak, maupun wali nagari.

Pada transaksi jual beli tanah yang dilakukan di PPAT tanah tersebut biasanya telah diukur terlebih dahulu oleh orang Pemerintah daerah ataupun BPN dan nantinya dimuat batasan-batasan tanah tersebut

[61] Misdawati, Wawancara Pribadi. Maninjau: 14 April 2023

sedangkan dengan cara *Bali Adiak Agiah* batasan tanah biasanya dipatok dengan pohon, irigasi, dan pembatas sawah. Luas tanah biasanya diperkirakan dengan melihat batas-batas tanah.

Biasanya setelah para pihak sepakat ingin melakukan jual beli dengan luas tanah yang telah diperkirakan dan telah disampaikan batas-batasnya, serta harga yang telah sama-sama mereka sepakati, kemudian dibuatkan surat jual beli tanah yang nantinya memuat mengenai data pihak yang bertransaksi, luas tanah dan batasan tanah serta tanda tangan dari para pihak dan saksi, contoh bentuk surat jual belinya sebagai berikut:

SURAT JUAL BELI TANAH

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Disebut pihak I

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Disebut pihak II

Pada hari ini ....., ...2022 pihak I telah menjual sebidang tanah kepada pihak II atas nama ..... seluas ..... m^2. Yang berlokasi di.....

Pihak II telah membayar Tanah tersebut seharga Rp. ..... kepada Pihak I Pada hari ini ....., ...2022, dengan pembayaran ***LUNAS***

Tanah tersebut berbatasan dengan :
Utara :
Selatan :
Timur :
Barat :

Dan sejak tanggal tersebut tanah telah menjadi hak milik pihak II, dan Apabila dikemudian hari ada ahli waris dari pihak I yang menggugat atas objek jual beli tersebut atau melapor pada pihak berwajib (pengadilan) mohon yang berwajib untuk menolak gugatanya.

Demikian surat ini kami buat dan ditanda tangani bersama dalam keadaan sehat jasmani dan rohani tanpa ada paksaan atau tekanan dari pihaklain.

....., ...2022

PIHAK II (Pembeli) PIHAK I (Penjual)

..... **.....**

Saksi/ Ahli Waris Pihak II:

1. ..... ( )
2. ..... ( )

Saksi/ Ahli Waris Pihak I:

1. ..... ( )
2. ..... ( )

Mengetahui

Wali Nagari Maninjau Mamak Pusako

( ) ( )

C. Tinjauan Hukum Positif terhadap praktek *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau.

Dalam hukum positif jual beli tanah bukan hal yang asing, namun masih banyak pihak yang belum memahami bagaimana seharusnya transaksi jual beli tanah dalam hukum positif baik alur dan cara transaksinya. banyak dari mereka yang tergiur dengan transaksi yang dilakukan secara adat dan kebiasaan salah satunya dengan cara *Bali adiak Agiah* yang dilakukan Masyarakat kenagarian Maninjau.

Jual beli sendiri dijelaskan dalam pasal 1457-1458 KUHPerdata yakni "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan." Dan "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar."

Peraturan peralihan hak tanah dalam hukum positif terdapat pada pasal 37 ayat 1 dalam peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997 "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Secara garis besar tahapan-tahapan dalam proses jual beli tanah telah terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, langkah-langkahnya ialah :

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada, Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. (Pasal 97 Ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
2. Akta harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan (Pasal 96)
3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat 2).
4. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan (Pasal 99).
    a. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan

maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (Guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;
d. bahwa yang bersangkutan bersedia menang-gung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

5. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Pasal 101 ayat 1)
6. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah

dilaksanakannnya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat 2).

7. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat 3).
8. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
9. Paling lambat 7 (tujuh) hari kerja dimulai sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftar. (pasal 103, ayat 1)

Pendaftaran peralihan hak, pada pendaftaran peralihan hak kepemilikan tanah dalam hukum positif Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan penting dalam transaksi tersebut. Dokumen-dokumen yang diperlukan pada pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah akta ditanda tangani yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang harus dipenuhi:

1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada saat pembuatan akta masih menjabat serta yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijual belikan),
7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terutang.[62]

   Pada pasal 6 UU nomor 20 tahun 2000 dan pasal 88-89 UU Nomor 28 tahun 2009

   Pada pasal 6 ayat 3 dan 4:

   (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam

[62] Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 377.

pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.

(4) Apabila Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri.

Kemudian dalam Undang-undang nomor 28 tahun 2009

Pasal 88 berbunyi:

1) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
2) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 89 berbunyi:

1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (6).

2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.

Pasal ini menyatakan mengenai harga dalam peralihan bahwasanya tidak ada harga tetap dari jual beli itu sendiri, yang ada hanya harga penetapan pajak sebesar maksimal 5% dari jual beli tersebut yang disebut Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP).

Penulis telah melakukan wawancara dengan bapak Rahmat Syah, S.Kom. M.M selaku KASI penetapan Hak dan pendaftaran di BPN kabupaten Agam menjelaskan bahwa memang kabupaten Agam memiliki data Zona Nilai Tanah (ZNT) sendiri namun dalam melakukan transaksi jual beli pemerintah daerah kabupaten Agam tidak menggunakan data ZNT dari BPN tersebut, pemerintah daerah Kabupaten Agam memiliki perhitungan sendiri, BPN juga tidak memberikan intervensi baik kepada Pemerintah daerah maupun kepada masyarakat meskipun KPK menyarankan agar penggunaan harga sesuai dengan ZNT yang ditetapkan BPN."[63]

Penulis juga telah melakukan wawancara dengan PPAT wilayah kerja Kabupaten Agam bapak Dedy Vestrawan, SH, M. Kn. Beliau menjelaskan bahwa transaksi jual beli tanah yang sertifikatnya sedang diurus bisa dilakukan perjanjian pengikatan jual beli pada PPAT, yang

[63] Rahmat Syah S.Kom, M.M, Wawancara Pribadi, 30 maret 2022

mana ketika sertifikat tanah keluar bisa langsung dilakukan jual beli dengan pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli.[64]

Bapak Indra Adeyanto Saputra, SH., M.Kn selaku PPAT wilayah kerja Kabupaten Agam juga menyampaikan hal yang serupa, jika ingin melakukan peralihan hak dalam bentuk jual beli melalui PPAT dan belum memiliki sertifikat tanah, maka bisa dilakukan pembuatan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan Nasional wilayah setempat menggunakan alas hak dan kemudian ditengah pengurusan sertifikat lakukan perjanjian pengikatan jual beli.[65]

Namun dalam hal transaksi jual beli PPAT tidak memberikan intervensi terhadap harga dalam jual beli, seperti yang disampaikan bapak Rahmat Syah, S.Kom. M.M bahwasanya dalam jual beli tanah ada perhitungan yang telah ditetapkan oleh PEMDA, maka selaku PPAT hanya memberikan gambaran bahwa perhitungan dari PEMDA, maka nilai transaksi yang harus dipenuhi disyaratkan untuk bisa memenuhi pajak yang ditetapkan PEMDA.

Dari wawancara penulis bersama bapak Rahmatsyah beliau menyampaikan bahwa transaksi jual beli tanah seperti apapun boleh dilakukan masyarakat selagi terpenuhi hak dan kewajiban serta syarat-syaratnya, begitupun dengan transaksi *Bali Adiak Agiah* dengan harga yang begitu murah. Hal tersebut dikembalikan kepada pihak yang bertransaksi selagi mereka tidaklah keberatan dengan transaksi tersebut,

[64] Dedy Vestrawan, Wawancara Pribadi, 15 Maret 2023
[65] Indra Adeyanto Saputra, *Wawancara Pribadi*. Lubuk Basung: 16 Maret 2023

terpenuhi syarat, hak dan kewajiban dan tanpa adanya paksaan maka itu boleh saja dilakukan.

PPAT yang penulis wawancara juga menyatakan bahwa dibolehkan transaksi dibawah tangan seperti *Bali Adiak Agiah* selagi para pihak setuju dan tidak mengajukan keberatan, namun disayangkan karena tanah tersebut masih belum tercatat dan dari waktu ke waktu membuat tanah tersebut harga tanahnya turun.

Jual beli tanah yang dilakukan masyarakat yang tidak sesuai dengan harga ZNT yang ditetapkan BPN maupun harga yang ditetapkan Pemerintah daerah dan dilakukan secara *Bali Adiak Agiah* merupakan hal yang boleh dan tidak dapat diintervensi pihak manapun, namun pasti akan menimbulkan resiko nantinya baik mengenai kejelasan kepemilikan maupun batas-batas tanah yang nantinya akan tidak jelas.

Jika ditinjau dari hukum positif transaksi *Bali Adiak Agiah* ini adalah transaksi yang diperbolehkan karena pada dasarnya tidak ada harga pasti yang menjadi acuan dalam jual beli tanah, tidak ada paksaan terhadap penjual dan pembeli, serta terpenuhi hak dan kewajiban juga syarat-syarat jual beli dalam peraturan undang-undang.

D. Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap praktek *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau.

Pada transaksi muamalah haruslah ada rukun dan syarat yang wajib dipenuhi yang nantinya akan mempengaruhi sah atau tidaknya transaksi

tersebut. Fiqh muamalah memberikan batasan-batasan serta aturan yang menjadi pedoman dalam melaksanakan jual beli.

Firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat : 2

وَتَعَاوَنُوْا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰىۖ وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلَى الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِۖ وَاتَّقُوا اللّٰهَۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ

Artinya : Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.

Karena pada prinsip dasarnya jual beli adalah sebuah bentuk pertolongan dengan cara pertukaran harta dengan saling rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.

Analisis fiqh Muamalah tentang *Bali Adiak Agiah* Tanah di Maninjau.

a. Shigat (bentuk pernyataan) Ijab dan Qabul

Pernyataan transaksi dalam bentuk yang dilaksanakan dalam ijab-qabul meskipun dalam transaksinya melibatkan komitmen kedua pihak, atau pun hanya ijab saja jika komitmen satu pihak.[66]

Pernyataan transaksi disyaratkan agar dinyatakan oleh kedua pelaku transaksi dengan cara yang dibolehkan oleh syariat. Adapun cara yang dibolehkan oleh agama menurut

[66] Wahbah zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. 28-29

Hanafi adalah jual beli dapat terjadi dengan kata yang menunjukkan kerelaan untuk perpindahan kepemilikan harta sesuai tradisi masyarakat tertentu.

Pada dasarnya jual beli *Bali Adiak Agiah* di Kenagarian Maninjau sudah menggunaan cara yang baik, dimana masyarakat melakukan jual beli tanpa adanya paksaan dan atas dasar kerelaan serta suka sama suka yang nantinya pada surat jual beli masing-masing ahli waris mengetahui jual beli ini. Masyarakat juga membuatkan surat jual beli sebagai jaminan karena ditakutkan akan timbul sengketa atau permasalahan dikemudian hari, namun dalam praktek dilapangan tidak bisa dipungkiri karena tanah belum memiliki sertifikat pada dasarnya akan menimbulkan sengketa karena hubungan kekeluargaan dari sipemilik tanah.

b. Aqid (penjual dan pembeli)

Aqid atau orang yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli. Yang secara umum harus memiliki *ahliyah (*kecakapan) dan kekuasaan.

Dalam praktek dilapangannya mereka yang melakukan transaksi *Bali Adiak Agiah* adalah mereka yang telah cakap hukum. Melakuan transaksi tersebut atas kesadaran, kerelaan dan tanpa adanya paksaan

c. Ma'qud 'alaih (objek akad jual beli)

Ma'qud 'alaih atau objek akad jual beli adalah barang yang dijual (*mabi'*) dan harga/uang (*tsaman*).

Dalam pelaksanaan transaksi *Bali Adiak Agiah*, barang yang diperjual belikan itu ada, suci dan bukan najis, jelas luas dan batas tanah tersebut, serta harga yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak, tanpa pihak lain merasa dirugikan. Barang tersebut merupakan milik pribadi atau yang jelas kepemilikannya.

Bali Adiak Agiah ditinjau dari prinsip-prinsip jual beli :

1. Prinsip keadilan

   Salah satu ciri keadilan ialah tidak memaksa manusia membeli barang dengan harga tertentu, jangan ada unsur monopoli, jangan ada permainan harga.

   Pada transaksi *Bali Adiak Agiah* ini memenuhi prinsip keadilan dimana tidak ada pihak yang dipaksa pada transaksi ini baik untuk membeli barang atau pun memberikannya serta tidak ada permainan harga. Karena harga tersebut telah disepakati kedua belah pihak tanpa dimonopoli pihak lain.

2. Prinsip suka sama suka

   Prinsip ini mengenai setiap bentuk muamalah antar pribadi atau antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing.

Pada transaksi *Bali Adiak Agiah* ini memenuhi prinsip suka sama suka, prinsip tersebut juga terpenuhi karena dari yang penulis wawancara tidak ada pihak-pihak yang keberatan dengan transaksi ini dan kedua pihak sama-sama setuju dengan transaksi ini.

3. Prinsip bersikap benar, amanah dan jujur

   Dalam transaksi *Bali Adiak Agiah* ini tidak terdapat pendustaan baik mengenai lokasi dan luas tanah serta nominal yang akan dibayarkan, dan transaksi ini amanah untuk parah pihak serta tidak terdapat dusta dan tipu daya didalamnya

4. Prinsip tidak Mubazir

   Transaksi ini dilakukan demi kebutuhan serta kemaslahatan manusia lainnya, bukan untuk menghambur-hamburkan harta, atau untuk menyombongkan diri.

5. Prinsip kasih sayang

   Transaksi ini menjunjung prinsip kasih sayang, tanpa mengeruk keuntungan berlebihan dan dengan niat ingin membantu yang lemah tanpa ada keinginan menzhalimi.

Pada dasarnya transaksi *Bali Adiak Agiah* telah memenuhi ketentuan syarat dan rukun jual beli menurut fiqh muamalah, jika dilihat secara seksama tidak terdapat hal-hal yang perlu diragukan, baik mengenai kejelasan dari obyek jual beli yang dapat dibuktikan, harga dari obyek yang sama-sama disepakati para pihak dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan dari transaksi tersebut. Oleh

sebab itu jika ditinjau menurut fiqh muamalah transaksi *Bali Adiak Agiah* ini tergolong hal yang dibolehkan karena tidak menimbulkan kezaliman kepada pihak manapun, tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan adanya kerelaan para pihak serta syarat, rukun dan prinsp-prinsip jual beli yang sudah terpenuhi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan serta penelitian yang telah dilakukan, maka diperolehlah kesimpulan :

1. Pelaksanaan jual beli tanah dengan cara transaksi *Bali Adiak Agiah* di kenagarian Maninjau, penjual menawarkan tanah kepada pembeli dengan cara yang sah, maupun pembeli menanyakan tanah milik penjual. Dan ketika keduanya merasa cocok dengan tanah dan harga yang ditawarkan sama-sama disetujui, kemudian dilakukan akad jual beli tanah yang diketahui oleh saksi-saksi dari kedua belah pihak, lalu dibuatkan bukti transaksi dalam bentuk tulisan.
2. Menurut Hukum Positif pelaksanaan jual beli biasanya dalam penetapan harganya terdapat dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pasal 89 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, adapun ketentuan tentang harga dalam hal pengalihan hak tanah melalui pengikatan jual beli yang diatur dalam peraturan tersebut adalah dari Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), Peraturan peralihan hak tanah dalam hukum positif terdapat pada pasal 37 ayat 1 dalam peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997. Dapat dinyatakan bahwa dalam hukum positif tidak ada harga yang akan diajadikan sebagai acuan, bahkan pada peralihan hak tanah hanya menjelaskan mengenai terjadinya transaksi. Jadi transaksi *Bali Adiak Agiah* tidak menyalahi aturan Undang-

undang dan Hukum positif yang berlaku selama adanya kerelaan kedua belah pihak dan terpenuhi hak dan kewajiban serta syarat-syarat dalam peraturan undang-undang.

3. Pandangan Fiqh Muamalah terhadap pelaksanaan jual beli *Bali Adiak Agiah* jual beli ini diperboleh kan karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli dan adanya kerelaan penjual dan pembeli serta tidak ada pihak yang merasa dirugikan, transaksi ini juga sangat menjunjung prinsip-prinsip jual beli, serta transaksi ini juga sangat membantu masyarakat, membuat masyarakat lebih mudah melakukan jual beli.

B. Saran

Bedasarkan kesimpulan diatas, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut;

1. Hendaknya masyarakat diberikan penyuluhan pentingnya memiliki akta tanah serta melakukan transaksi di depan pejabat yang berwenang.
2. Hendaknyadan sebaik-baiknya transaksi dilakukan di hadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang untuk menghindari masalah dan kekeliruan
3. Hendaknya terlebih dahulu mendaftarkan tanah pada Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan atas dan luas pasti dari tanah yang dimiliki.
4. Hendaknya bagi pihak penjual benar-benar telah jelas kepemilikan dari tanah tersebut, sehingga tidak timbul masalah dikemudian hari

DAFTAR PUSTAKA

A.A. Navis, *Pemikiran Minangkabau (Catatan Budaya A.A. Navis)* . Bandung: CV Angkasa Anggota IKAPI, 2017

Adeyanto, Indra Saputra, *Wawancara Pribadi*. Lubuk Basung: 16 Maret 2023

Alfian, *Wawancara Pribadi.* Maninjau: 7 April 2023.

Ali, H. M. Daud, *Asas-Asas Hukum Islam*, Jakarta : Rajawali Press, 1991.

Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari klasik hingga kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN-Maliki,2018

"Arsip Kantor Wali Nagari Maninjau Kecmatan Tanjung Raya Kabupaten Agam," 2020.

Astawa, I. Gede Pantja, *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-undangan di Indoneia*, Bandung: PT.Alumni, 2008

Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar,2010.

Farroh, Akhmad Hasan, *Fiqh Muamalah dari klasik hingga kontemporer (teori dan praktik)*, Malang: UIN-Maliki Press, 2018. Cet. Ke-1.

Ghazaly, Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Kencana, 2010.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraia Indonesia*, jilid: 2, Jakarta: universitas Trisakti. 2013

Hayati, Nur, *PERALIHAN HAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)* 13, no. 3 (2016)

Ismaya, Samun, *Hukum Administrasi Pertanahan,* Yogyakarta: Suluhu Media, 2018.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Khumairah, Fiqriah Hanum, *Pengantar Ilmu Tanah*, Samarinda :Tanesa, 2021

Misdawati, *Wawancara Pribadi*. Maninjau: 14 April 2023

Melati, Nia Rama, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Perbedaan Harga Jual Tanah Berdasarkan Zona Tanah (Studi pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung)", Lampung: Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung (Skripsi), 2020.

Nurdin, Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan perkembangannya)*, Banda Aceh : PeNA, 2014.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Qardhawi, Yusuf, *Norma dan Etika Bisnis Islam,* Alih Bahasa Zainal Arifin, Jakarta:Gema Insani,1999.

Qomariyah, Nuri, "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 3319 K/Pdt/2018)".Yogyakarta : Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, (skripsi), 2020.

Sahrin , *Wawancara Pribadi*. Maninjau :20 Maret 2023

Saleh, Wantijk, *Hak Anda Atas Tanah,* Jakarta, Ghalia Indonesia: 1982

Santoso, Urip, *Hukum Agraria kajian komprehensif,* Jakarta: Kencana. 2012

Simanjuntak, Hukum perdata Indonesia, Jakarta: Kencana. 2010

Siregar, Hariman Surya dan Koko Khoerudin, *Fiqh Muamalah teori dan Implementasi,*Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. 2019

Subekti, *pokok-pokok Hukum Perdata,*cet. Ke-31, Jakarta:Intermas. 2003

Suma, Wawancara Pribadi. Maninjau : 14 April 2023

Syah, Rahmat, *Wawancara Pribadi*. Lubuk Basung : 30 Maret 2022

Syahrial, Wawancara Pribadi 19 Agustus 2022

Swasta, Batsu dan Irwan , *Manajemen Pemasaran Modren,* Jogjakarta: Liberty,2005. Cet. Ke-2

Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Vestrawan, Dedy, Wawancara Pribadi. Lubuk Basung : 15 Maret 2023

Wilan, Perjanjian Jual beli Hak Milik Atas Tanah dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan , (Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (Skripsi), 2018) .

Yenita, *Wawancara Pribadi*. Maninjau: 22 Maret 2023

Yoga, I Gusti Bagus Prawir, *Tanggung Jawab PPAT terhadap jual beli tanah,* Jurnal IUS IV. No. 1 (2016), *65*

Yusni, *Wawancara Pribadi*. Maninjau: 20 Agustus 2022

Zulfahmi, *Wawancara Pribadi*. Maninjau: 19 Agustus 2022

Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu,* Jilid 5 .Jakarta: Gema Insani, 2011.

Al-Juzairi, Syaikh Abdurrahman, *Fikih Empat Madzhab jilid 3,* Pustaka Al-Kautsar.

Zulhadji Ardiansyah, peralihan hak atas melalui jual beli tanah menurut undang-undang nomor 5 tahun 1960 V, no.4 (2016), 32

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

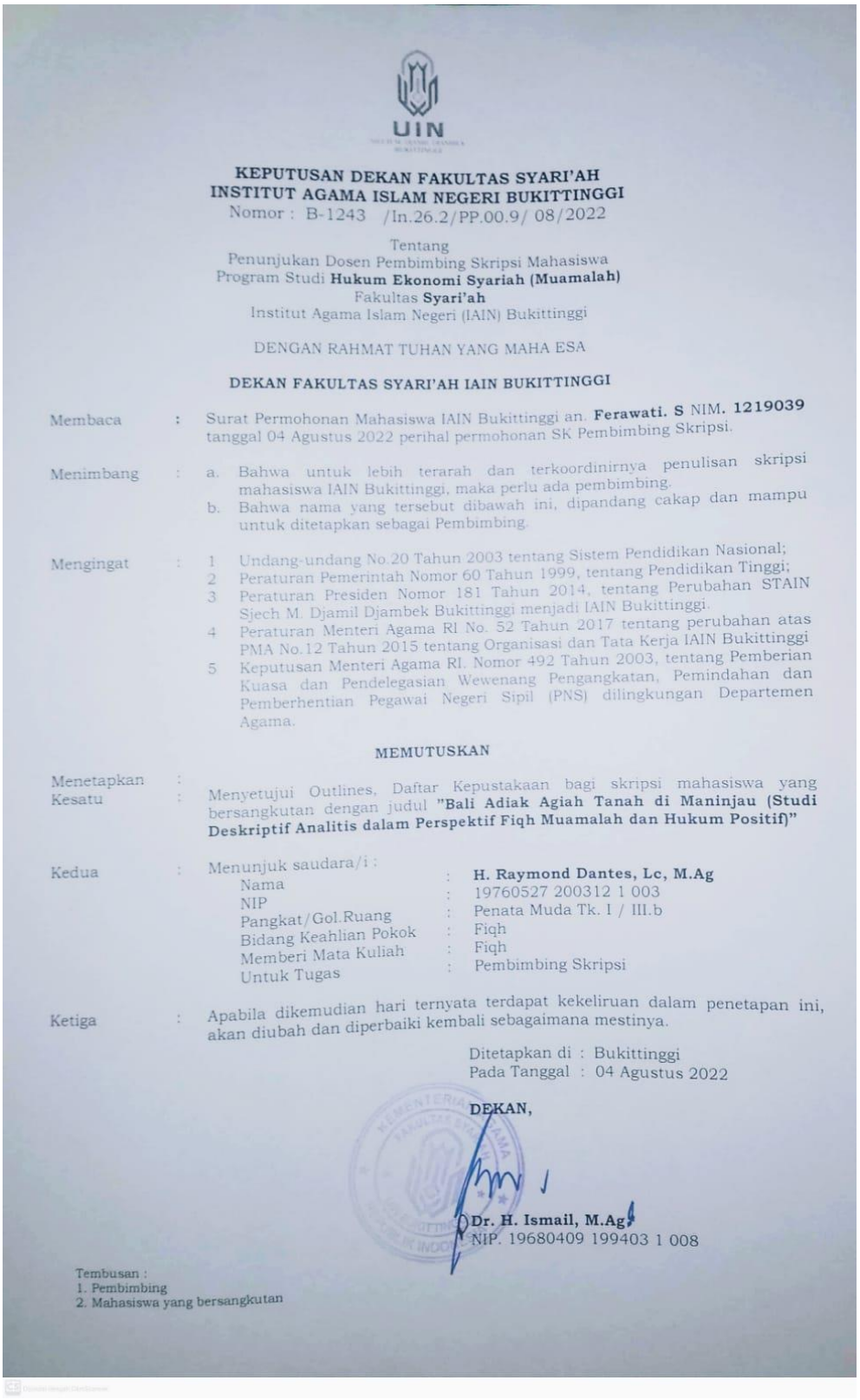
Identitas Diri

Nama Lengkap	: FERAWATI. S
Tempat/Tanggal Lahir	: Maninjau/ 01 Juli 2001
Jenis Kelamin	: Perempuan
Agama	: Islam
Kebangsaan	: Indonesia
Status	: Belum Kawin
Alamat	: Jorong Kukuban, Nagari Maninjau, Kecamatan Tanjung Raya, Kabupaten Agama
Anak dari	: Syahrial (Ayah) Evarina (Ibu)
Jumlah Saudara	: anak ke-3 (tiga) dari 3 bersaudara

Riwayat Pendidikan

TK	: Taman Kanak-Kanak Tunas Harapan, Tamat tahun 2007
SD	: SDN 30 Kukuban, Tamat tahun 2013
SLTP	: MTsS Panyinggahan Maninjau, Tamat tahun 2016
SLTA	: MA Negeri 1 Agam, Tamat tahun 2019
Perguruan Tinggi	: Hukum Ekonomi Syari‟ah Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi

LAMPIRAN



UIN

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BUKITTINGGI
Nomor : B-1243 /In.26.2/PP.00.9/ 08/2022

Tentang
Penunjukan Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa
Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**
Fakultas **Syari'ah**
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukittinggi

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

DEKAN FAKULTAS SYARI'AH IAIN BUKITTINGGI

Membaca : Surat Permohonan Mahasiswa IAIN Bukittinggi an. **Ferawati. S** NIM. **1219039** tanggal 04 Agustus 2022 perihal permohonan SK Pembimbing Skripsi.

Menimbang :
a. Bahwa untuk lebih terarah dan terkoordinirnya penulisan skripsi mahasiswa IAIN Bukittinggi, maka perlu ada pembimbing.
b. Bahwa nama yang tersebut dibawah ini, dipandang cakap dan mampu untuk ditetapkan sebagai Pembimbing.

Mengingat :
1 Undang-undang No.20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2 Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 1999, tentang Pendidikan Tinggi;
3 Peraturan Presiden Nomor 181 Tahun 2014, tentang Perubahan STAIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi menjadi IAIN Bukittinggi.
4 Peraturan Menteri Agama RI No. 52 Tahun 2017 tentang perubahan atas PMA No.12 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja IAIN Bukittinggi
5 Keputusan Menteri Agama RI. Nomor 492 Tahun 2003, tentang Pemberian Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian Pegawai Negeri Sipil (PNS) dilingkungan Departemen Agama.

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
Kesatu : Menyetujui Outlines, Daftar Kepustakaan bagi skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul **"Bali Adiak Agiah Tanah di Maninjau (Studi Deskriptif Analitis dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif)"**

Kedua : Menunjuk saudara/i :

Nama	:	**H. Raymond Dantes, Lc, M.Ag**
NIP	:	19760527 200312 1 003
Pangkat/Gol.Ruang	:	Penata Muda Tk. I / III.b
Bidang Keahlian Pokok	:	Fiqh
Memberi Mata Kuliah	:	Fiqh
Untuk Tugas	:	Pembimbing Skripsi

Ketiga : Apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini, akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bukittinggi
Pada Tanggal : 04 Agustus 2022

DEKAN,

Dr. H. Ismail, M.Ag
NIP. 19680409 199403 1 008

Tembusan :
1. Pembimbing
2. Mahasiswa yang bersangkutan

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SJECH M. DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI
FAKULTAS SYARIAH
Kampus II : Jalan Gurun Aur Kubang Putih
Kabupaten Agam - Sumatera Barat - Telpon / Fax : (0752) 22875
Website : https://fsyar.uinbukittinggi.ac.id | Email : fsyar@uinbukittinggi.ac.id

Nomor : B-0437/Un.26.2/PP.00.9/02/2023
Lamp. : 1 (satu) rangkap
Hal : **Mohon Izin Penelitian**

Bukittinggi, 28 Februari 2023

Kepada Yth.
Bpk/Ibu.
1. **Kepala BPN Kab. Agam**
2. **Pejabat PPAT Wilayah Kab. Agam**
3. **Wali Nagari Maninjau**
4. **Ketua KAN Nagari Maninjau**

di
Tempat

Assalamu' alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat,

Dalam rangka mengumpulkan data untuk penyusunan skripsi sebagai tugas akhir bagi mahasiswa Universitas Islam Negeri Sjech. M. Djamil Djambek Bukittinggi, maka kami harapkan kepada Bapak/Ibu kiranya untuk dapat memberikan kesempatan dan menfasilitasi penelitian kepada mahasiswa :

Nama	:	**Ferawati. S**
NIM	:	1219039
Smt./Jur.	:	VIII (Delapan) / Hukum Ekonomi Syariah
Alamat	:	Taluak, Jorong Kukuban, Nagari Maninjau, kecamatan Tanjung Raya, Kab. Agam, Sumatera Barat
Judul Skripsi	:	**"Bali Adiak agiah Tanah dalam Perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Nagari Maninjau)"**
Lokasi Penelitian	:	Nagari Maninjau
Waktu	:	29 Februari 2023 s/d Selesai

Demikian surat ini disampaikan, atas bantuan yang Bapak/Ibu berikan diucapkan terima kasih.

Wassalam
Dekan,

Dr. NOFIARDI, M.Ag
NIP. 19760606 200604 1004

Tembusan :
- Mahasiswa Ybs.

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN AGAM
PROVINSI SUMATERA BARAT
Jalan Sudirman Padang Baru Timur, Lubuk Basung 26415 Telp (0752) 76290
Email: bpnagam@yahoo.co.id

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
No: UP.04.01/263-13.06/IV/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Agam dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: Ferawati. S
NIM	: 1219039
Fakultas	: Hukum
Jurusan	: Hukum Ekonomi Syariah
Alamat	: Taluak, Jorong Kukuban Nagari Maninjau Kecamatan Tanjung Raya Kabupaten Agam Provinsi Sumatera Barat
No. HP	: 081364077187
Email	: sferawati1171@gmail.com

Bahwa nama yang tersebut diatas benar telah melaksanakan dan mengumpulkan data Penelitian untuk menyelesaikan Skripsi dengan Judul "**Bali adiak agiah tanah dalam perspektif Fiqh Muamalah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Nagari Maninjau)**" di Kantor Pertanahan Kabupaten Agam.

Demikianlah Surat Keterangan Penelitian ini kami buat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Lubuk Basung, 5 April 2023
Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Agam,

YUNALDI, A.Ptnh.,M.M.
NIP. 196707291990031001

Melayani, Profesional, Terpercaya

PEMERINTAH KABUPATEN AGAM

NAGARI MANINJAU

KECAMATAN TANJUNG RAYA

Jl. Talago Biru Jorong Pasar Maninjau Telepon 0752 61003

SURAT KETERANGAN

NO : 472.12/259 /WN-MNJ/III/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini Walinagari Maninjau Kecamatan Tanjung Raya Kabupaten Agam, dengan ini menerangkan bahwa memberikan izin kepada :

Nama	: Ferawati. S
Nim	: 1219039
Smt/Jur	: VIII (Delapan) / Hukum Ekonomi Syariah
Alamat	: Jorong Kukuban, Nagari Maninjau Kec. Tanjung Raya
Perguruan Tinggi	: UIN SJECH M. DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI

untuk mengadakan penelitian dengan judul Bali Adiak agiah Tanah dalam Perspektif Figh Muamalah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Nagari Maninjau).

Demikianlah Surat Izin ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

28 Maret 2023

a.n Walinagari

Sekretaris

PEMERINTAH KABUPATEN AGAM WALI NAGARI MANINJAU KEC. TANJUNG RAYA

Asrul Hidayat, S.Pd.I

LAMPIRAN PERTANYAAN WAWANCARA

A. Wawancara kepada pihak BPN

1. Bagaimana peranan BPN terhadap kepemilikian tanah masyarakat?
2. Bagaimana peran BPN terhadap penetapan harga tanah
3. Berapa Harga tanah pada wilayah kenagarian maninjau?
4. Apakah masyarakat wajib melakukan jual beli tanah sesuai harga yang ditetapkan oleh BPN
5. Apakaah transaksi jual beli tanah yang diluar harga yang ditetapkan BPN, merupakan perbuatan yang melanggar hukum?
6. Apakah transaksi tersebut menurut bpn merupkan bentuk kecurangan dan dapat merugikan?
7. Apakah transaksi yang memiliki harga tidak sesuai dengan BPN dianggap menghancurkan harga pasar
8. Bagaimana transaksi jual beli tanah yang seharusnya menurut BPN?
9. Apakah ada peranan lain dari bpn untuk jual beli tanah, selain penetapan harga tanah per wilayah
10. Persyaratan seperti apa yang harus dipenuhi masyarakat untuk melaporkan kepemilikan tanah pada bpn atau peralihan hak atas tanah
11. Apakah selama ini terdapat jual beli atau peralihan hak atas tanah dengan cara berbeda yang dilaporkan pada bpn
12. Apakah dalam izin/ ketentuan peralihan hak atas tanah ada kerja sama dari BPN dan PPAT
13. Bagaiman pandangan BPN terhadap surat jual beli yang bukan berasal dari PPAT apakah sah

NB: meminta data wilayah dan harga dari kenagarian maninjau

B. Wawancara kepada PPAT

1. Dalam pembuatan akta jual beli tanah, apakah cara transaksi jual belinya di arahkan oleh PPAT, atau dari penjual dan pembeli saja?
2. Bagaimana bentuk transaksi jual beli tanah yang seharusnya menurut PPAT?
3. Apakah PPAT berperan dalam penentuan harga tanah pada jual beli?
4. Apakah ada cara penentuan harga jual yang nantinya bisa menimbulkan kesepakatan menurut PPAT?
5. Apakah sebelumnya pernah terjadi pembuatan akta tanah yang dalam transaksinya harga tanah tersebut terlalu murah / mahal?

6. Apakah jual beli tanah yang murah dan tidak sesuai dengan penetapan harga BPN serta usulan PPAT dapat menganggu harga pertanahan?
7. Sebagai PPAT apakah boleh membuat akta jual beli tanah yang harganya demikian rendah/ tinggi?
8. Apakaah transaksi jual beli tanah yang diluar harga yang ditetapkan BPN, merupakan perbuatan yang melanggar hukum?
9. Apakah transaksi tersebut menurut bpn merupkan bentuk kecurangan dan dapat merugikan?
10. Apakah transaksi yang memiliki harga tidak sesuai dengan BPN dianggap menghancurkan harga pasar?
11. Bagaimana persyaratan dan ketentuan pembuatan akta jual beli tanah yang seharusnya menurut PPAT?
12. Apakah ada kerjasama yang terjalin antar BPN dan PPAT dalam transaksi jual beli tanah?

C. Wawancara kepada Wali Nagari Maninjau

1. Apakah sering terjadi transaksi jual beli tanah dibawah tanagn di Nagari Maninjau?
2. Seperti apa bentuk transaksinya dan siapa saja pihak yang biasanya terlibat?
3. Apakah ada ketentuan harga dan luas tanah yang diikuti masyarakat?
4. Apakah transaksi tersebut dianggap lumbrah ?
5. Apakah ada keterlibatan wali nagari / pada transaksi jual beli tanah di bawah tangan?
6. Apakah pernah terjadi sengketa atau masalah yang timbul karena jual beli tanah di bawah tangan?
7. Apakah hal tersebut dianggap memudahkan masyarakat dalam transaksi atau malah merugikan masyarakat yang melakukan transaksi?
8. Sebagai bagian pemerintahan apakah transaksi jual beli tanah dibawah tangan pernah diberikan arahan pada masyarakat untuk melakukan transaksi yang seharusnya?
9. Bagaimana penetapan harga tanah diwilayah kenagarian maninjau apakah ada keterlibatan nagari dalam