

**TINDAKAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN MENURUT
PASAL 1458 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021
(Studi Penelitian di Kecamatan Kluet Timur
Kabupaten Aceh Selatan)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :
Muhammad Agus Ryan
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum
NIM : 190106029

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM BANDA ACEH
2025 M/1446 H**

**TINDAKAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN MENURUT
PASAL 1458 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021
(Studi Penelitian di Kecamatan Kluet Timur
Kabupaten Aceh Selatan)**

SKRIPSI

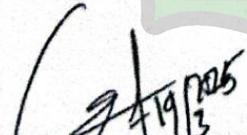
Diajukan Kepada Fakultas Syariah Dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Tugas Akhir Studi Program Sarjana (S1)
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :
Muhammad Agus Ryan
NIM : 190106029
Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum

Disetujui Untuk Dimunafasyahkan Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II


Arifin Abdullah, M.H.
NIP: 198203212009121005


Muhammad Husnul, M.H.I.
NIP: 199006122020121013

**TINDAKAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN MENURUT
PASAL 1458 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021
(Studi Penelitian di Kecamatan Kluet Timur
Kabupaten Aceh Selatan)**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Ilmu Hukum

Pada Hari/Tanggal : Senin 21 April 2025 M
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua,

Sekretaris,

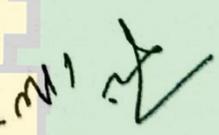

Arifin Abdullah, S.HI., M.H.
NIP.198203212009121005


Muhammad Husnul, M.H.I
NIP.199006122020121013

Penguji I

Penguji II


Dr. Jamhir, S.Ag., M.Ag
NIP.197804212014111001


Shabarullah, M.H
NIP.19931222020121011

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh




Dr. Kamaruzzamdi, M.Sh
NIP.197809172009121006

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl.Syeikh Abbur Rauf Kopelma Darusalam Banda Aceh
Telp:0651-7557442,Situs: fsh.ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Muhammad Agus Ryan
NIM : 190106029
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.**

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya ilmiah saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 07 Maret 2025

Yang menyatakan,



(Muhammad Agus Ryan)

ABSTRAK

Nama : Muhammad Agus Ryan
Nim : 190106029
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Ilmu Hukum
Judul : Tindakan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Pasal 1458 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Studi Penelitian di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan).
Tanggal Munaqasyah : 16 April 2025
Tebal Skripsi : 71 halaman
Pembimbing I : Arifin Abdullah, M.H.
Pembimbing II : Muhammad Husnul, M.H.I.
Kata Kunci : *Tindakan, Jual Beli Tanah, Bawah Tangan*

Penelitian ini berjudul “Tindakan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Pasal 1458 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Studi Penelitian pada di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan)” dengan tujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang melatar belakangi masyarakat Kecamatan Kluet Timur melakukan jual beli tanah di bawah tangan, tinjauan PP No 18 Tahun 2021 terkait tindakan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Kluet Timur dan perspektif hukum Islam terhadap tindakan jual beli tanah di bawah tangan Kecamatan Kluet Timur. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, dokumentasi dan studi pustaka. Hasil penelitian diketahui bahwa faktor yang melatar belakangi masyarakat Kecamatan Kluet Timur melakukan jual beli tanah di bawah tangan disebabkan faktor budaya/ kebiasaan, faktor kepercayaan dan kekeluargaan, faktor proses cepat dan berbiaya ringan dan faktor pendidikan dan kurangnya sosialisasi. Pada dasarnya baik secara hukum positif jual beli yang dilakukan di bawah tangan adalah sah selama rukun dan syaratnya terpenuhi. Tetapi untuk memperoleh hak atas tanah dan balik nama harus memiliki akta otentik yang dibuat oleh PPAT karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun dampak hukum jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum positif adalah belum terpenuhinya syarat administratif karena untuk melakukan pendaftaran, peralihan hak tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah PPAT. Menurut hukum Islam jual beli tanah di bawah tangan sudah dibolehkan, namun hanya saja memberikan dampak hukum jika terjadi sengketa.

KATA PENGANTAR



Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga terselesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“Tindakan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Pasal 1458 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Studi Penelitian di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan)”**. Tidak lupa pula, shalawat beserta salam penulis limpahkan kepada pangkuan alam Baginda Rasulullah Muhammad SAW, karena berkat perjuangan beliau-lah kita telah dituntunnya dari alam jahiliyah ke alam islamiyah, dari alam kegelapan ke alam yang terang benderang yang penuh dengan ilmu pengetahuan, seperti yang kita rasakan pada saat ini.

Skripsi ini merupakan kewajiban yang harus penulis selesaikan dalam rangka melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Program Sarjana (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh. Dalam rangka pelaksanaan penelitian dan penulisan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dimana pada kesempatan ini penulis menyampaikan ungkapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Ibu Sitti Mawar, S.Ag., M.H selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Arifin Abdullah, M.H. sebagai pembimbing I yang telah membantu dan memberikan arahan sehingga terselesainya skripsi ini dengan baik.
4. Muhammad Husnul, M.H.I. sebagai pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan fikiran untuk membimbing dan memberikan

arahan dalam proses pelaksanaan penelitian sehingga terselesainya skripsi ini dengan baik.

5. Seluruh dosen dan karyawan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh yang telah banyak memberikan ilmu dan bimbingan kepada penulis.
6. Teristimewa penulis persembahkan skripsi ini kepada Ayahanda tercinta Irsan dan Ibunda tercinta Mirnawati yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta dorongan yang luar biasa selama penulis mengikuti perkuliahan sampai menyelesaikan pendidikan, serta penulis berharap dapat menjadi anak yang dapat dibanggakan. Karya tulis ini juga saya persembahkan kepada adik saya serta keluarga besar yang terus memberikan semangat dan motivasi dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih banyak yang tak terhingga untuk semua doa dan dukungannya.
7. Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi yang tidak dapat disebut satu per satu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih belum sempurna. Hal ini tidak terlepas dari keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Penulis berharap semua yang dilakukan menjadi amal ibadah dan dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi pembaca. Dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pembaca sebagai motivasi bagi penulis. Semoga kita selalu mendapat ridha dari Allah SWT. Amin Ya Rabbal'alam.

Banda Aceh, 07 Maret 2025



Muhammad Agus Ryan

TRANSLITERASI

Dalam skripsi ini banyak dijumpai istilah yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin, oleh karena itu perlu pedoman untuk membacanya dengan benar. Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab adalah sebagai berikut:

1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	Ṣ	s dengan titik di atasnya	19	غ	gh	
5	ج	J		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	Kh		22	ك	k	
8	د	D		23	ل	l	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	R		25	ن	n	
11	ز	Z		26	و	w	
12	س	S		27	ه	h	
13	ش	Sy		28	ء	’	
14	ي	Ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan				

			titik di bawahnya				
--	--	--	----------------------	--	--	--	--

2. Konsonan

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

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
◌ُ و	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كَيْفَ = *kaifa*, هَوْلٌ = *hauLa*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ ا	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau ya	Ā
◌ِ ي	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
◌ُ و	<i>Dammah</i> dan wau	Ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمَى = *ramā*

قِيلَ = *qīla*

يَقُولُ = *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

الأَطْفَالُ رَوْضَةٌ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمُنَوَّرَةُ الْمَدِينَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Talḥah - R A N I R Y*

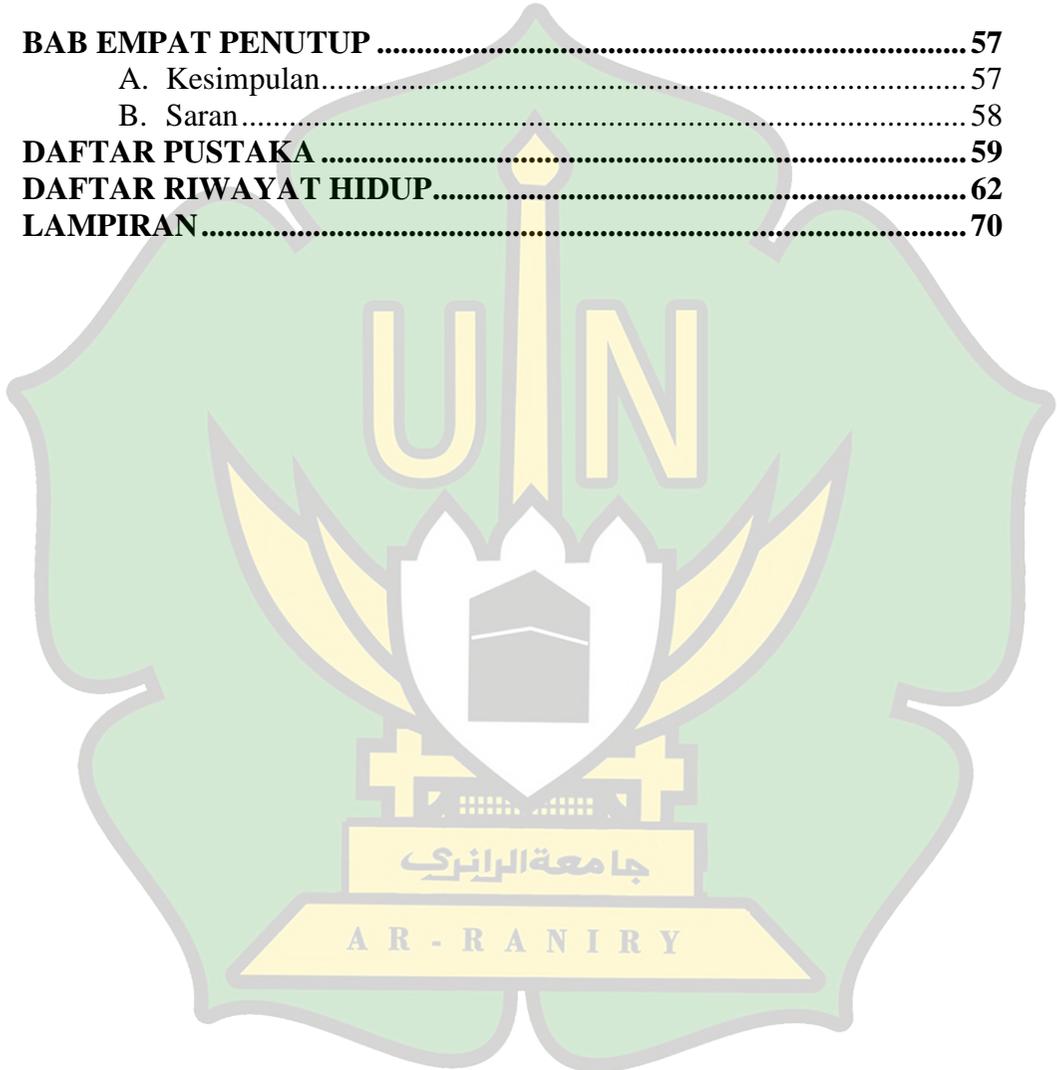
Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB SATU PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kajian Kepustakaan	8
E. Penjelasan Istilah.....	14
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika Pembahasa	20
BAB DUA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN MENURUT PASAL 1458 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021.....	22
A. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	22
1. Pengertian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan	22
2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan	26
3. Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan	27
B. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut PP No 18 Tahun 2021	27
C. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Hukum Islam	28
BAB TIGA TINDAKAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN MENURUT PASAL 1458 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 DI KECAMATAN KLUET TIMUR.....	37
A. Faktor-Faktor yang Melatar Belakangi Masyarakat Kluet Timur Melakukan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	37
1. Faktor Budaya/Kebiasaan.....	37
2. Faktor Kepercayaan dan Kekeluargaan.....	39
3. Faktor Proses Cepat dan Berbiaya Ringan	40
4. Faktor Pendidikan dan Kurangnya Sosialisas	42

B. Tinjauan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Terkait Tindakan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selaitain	45
C. Perspektif Hukum Islam Terhadap Tindakan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan	51
BAB EMPAT PENUTUP	57
A. Kesimpulan.....	57
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	59
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	62
LAMPIRAN.....	70



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tujuh puluh delapan tahun setelah Indonesia merdeka, sebagai sebuah negara hukum yang menitikberatkan segala aspek perbuatan dan tindakan subyek hukum harus berdasarkan hukum, masih menjadi sebuah tantangan bagi pemerintah untuk menangani beragam masalah sosial yang terjadi tengah masyarakat.¹ Salah satu masalah sosial tersebut yang masih menjadi problematika besar yang kerap terjadi di lingkungan masyarakat hingga saat ini yaitu tentang persoalan pertanahan/agraria yang terkait dengan jual beli tanah atau peralihan atas tanah.²

Pada umumnya jual beli berlaku apabila pada saat yang sama penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli menyerahkan pembayarannya. Namun dalam arti yang lebih luas, terdapat jual beli yang harus dilakukan secara khusus yang didalamnya membutuhkan pihak-pihak yang berkompentensi untuk menjadi pihak ketiga dalam jual beli tersebut, salah satunya terkait dengan jual beli pertanahan.³

Pernyataan tersebut juga selaras dengan Harsono budi yang menjelaskan bahwa, dalam rangka pembangunan nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi persoalan yang begitu penting sehubungan dengan terus berkembangngnya segala aspek kebutuhan masyarakat akan tanah juga akan berdampak pada meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah, maka oleh sebab itu dalam konsep jual beli tanah berbeda dengan jual beli pada umumnya, hal tersebut dikarenakan

¹ Paisol Burlian, *Patologi Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), hlm. 1.

² Lubis, Mhd. Yamin dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju 2008), hlm 64.

³ Rahman dan Abbas, *Hukum dalam Jual Beli Tanah*, (Aceh Utara: Sefa Media Utama, 2023), hlm. 30.

jual beli tanah merupakan salah satu transaksi jual beli yang paling berpotensi menjadi sengketa konflik kedepannya, maka oleh sebab itu diperlukan setidaknya dua perlindungan hukum bagi subyek hukum yang hendak melakukan transaksi jual beli pertanahan yaitu memiliki sertifikat atas nama pribadi dan tanah tersebut terdaftar secara legalitas.⁴

Urgensi akan hal tersebut dapat dilihat dari *Forum Grup Discussion* (FGD) Menteri Agraria dan Tata Ruang juga oleh Badan Pertanahan Nasional yang menyampaikan bahwa dari tahun 2019 hingga akhir tahun 2023 terdapat sekitar 24 juta transaksi jual beli tanah terjadi di Indonesia dan 21% masyarakat Indonesia dalam melakukan transaksi jual beli tanah atau peralihan atas tanah tersebut masih dilakukan tidak di hadapan pejabat yang berwenang dan terdapat sekitar 11% atas tanah yang sudah diperjual belikan tersebut tidak memiliki sertifikat mutlak atas nama pribadi.⁵

Berangkat dari kenyataan tersebut, dalam mengatasi masalah yang sedemikian rupa, pemerintah Indonesia telah mengeluarkan sebuah kebijakan yang dituangkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut merupakan turunan dari peraturan pemerintah terdahulu yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dimana dalam peraturan No. 18 Tahun 2021 tersebut mengarahkan hal yang sama kepada setiap subyek hukum dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah, agar melakukan pendaftaran secara manual maupun online pada pejabat yang

⁴ Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm 15.

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2023), hlm 30.

berwenang, hal tersebut dapat dilihat dalam dua pasal dalam peraturan tersebut, yaitu:

1. Pada pasal 84 ayat 1
“Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik”.⁶
2. Pasal 87 ayat 1
“Dalam rangka percepatan Pendaftaran Tanah maka pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara sistematis wajib diikuti oleh pemilik bidang Tanah. Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 yang juga menjadi aturan dan regulasi utama dalam memberikan perlindungan bagi kepentingan masyarakat terkait dengan pertanahan baik dari segi kepastian dan perlindungan hukum”.⁷

Secara yuridis, merujuk pada ketentuan perundang-undangan tersebut di atas, memiliki penafsiran khusus yaitu sebagai anjuran bagi setiap subyek hukum dalam melakukan peralihan hak atas tanah dengan berdasarkan akta autentik atau di hadapan pejabat yang memiliki wewenang.

Sama halnya dalam teori perlindungan hukum dalam konteks perlindungan atas jual beli tanah, juga mengarahkan pada hal yang sama bahwa setiap masyarakat berhak memiliki perlindungan atas payung hukum yang diberikan oleh Negara melalui pemerintah atas dasar hak kepemilikan mutlak namun dengan tata cara yang dibenarkan oleh undang-undang, dalam hal transaksi tanah seperti transaksi tersebut dilakukan berdasarkan aturan yang telah ada, maka manakala suatu saat terdapat sebuah sengketa atas hal tersebut, maka Negara akan berperan

⁶ Pasal 84 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

⁷ pasal 87 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

sebagai perwujudan dari teori perlindungan hukum Negara kepada rakyat.⁸

Namun pada kenyataannya tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih menjadi hal yang biasa kegiatan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam arti bahwa jual beli tersebut cukup dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak dan disaksikan oleh para saksi. Apabila dianggap kurang meyakinkan maka dibuatkan kwitansi, ataupun jika ingin perjanjian jual beli agar lebih jelas isinya maka dibuatkanlah pernyataan yang ditulis di atas kertas segel yang ditandatangani oleh kedua belah pihak serta disaksikan oleh orang-orang tertua di desa disahkan oleh Kepala.

Menurut Urip Santoso, tindakan peralihan hak jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan walaupun sah secara hukum jika dinilai secara kacamata perdata, namun dalam hal kekuatan dan perlindungan hukum di dalamnya, tidak memiliki kekuatan dan perlindungan hukum yang kuat bagi subyek hukum yang berkepentingan, hal tersebut dikarenakan sebuah transaksi yang dilakukan oleh subyek hukum yang bukan dibawah pejabat yang berwenang, maka akan menimbulkan berbagai permasalahan seperti adanya ketidaksesuaian obyek, tidak memiliki sertifikat atas nama pribadi sebagai pembeli, tidak terdaftar di kantor pertanahan, dan berpotensi tanah tersebut menjadi sasaran oknum tanah.⁹

Kenyataan tersebut juga masih menjadi sebuah kebiasaan pada salah satu wilayah di Provinsi Aceh yaitu pada Kabupaten Aceh Selatan, tepatnya pada Kecamatan Kluet Timur, dimana hingga saat ini masih

⁸ Muhammad Wildan, Nuridin dan Imam Asmarudin, *Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat*, *Jurnal Ilmu Hukum* Volume 8 No. 1 (2020), hlm. 74.

⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 33.

menjadi sebuah kebiasaan bagi masyarakat setempat dalam pelaksanaan jual beli tanah, dilakukan secara dibawah tangan atau bukan berdasarkan akta otentik yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang.

Dari hasil penelitian singkat yang penulis lakukan di Kecamatan Kluet Timur, ditemukan fakta bahwa terdapat hampir 80% masyarakat setempat yang pernah melakukan jual beli tanah semasa hidupnya dilakukan dengan cara menjual dan membeli tanah tersebut atas kehendak masing masing pihak tanpa melibatkan pihak yang berwenang sebagai pihak ketiga di dalam transaksi tersebut, bahkan dalam beberapa catatan internal di Kecamatan Kluet Timur, penulis juga menemukan bahwa selama beberapa tahun terakhir beberapa konflik pertanahan antar masyarakat setempat terjadi, seperti adanya tidak sesuaian ukuran obyek tanah yang diperjual belikan, kemudian tanah yang telah diperjual belikan merupakan tanah warisan, dan beberapa konflik lainnya. Tentunya hal tersebut menjadi sebuah persoalan dimana 80% masyarakat setempat bisa saja berpotensi pada suatu saat terdampak persoalan persoalan yang sama terkait dengan pertanahan.

Dalam pandangan hukum Islam terkait tentang kegiatan jual beli juga berpandangan sama, yakni seperti merujuk pendapat Sayyid Sabiq, dimana beliau menyatakan bahwa pada hakikatnya jual beli di dalam Islam hukumnya boleh, bahkan sangat di anjurkan selagi tidak mengandung unsur riba didalam pelaksanaannya. Jual beli tanah dalam Islam juga diperbolehkan, asalkan memiliki kejelasan hak milik atas tanah, kewajiban maupun syarat dari jual beli yang dilakukan terpenuhi, serta tidak berefek negatif kepada kehidupan sosial masyarakat juga mengikuti tata cara jual beli tanah berkenaan dengan sah atau tidaknya tata cara jual beli tanah menurut peraturan perundang-undangan atau

hukum yang berlaku.¹⁰

Dalam konteks ini, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tindakan jual beli tanah di bawah tangan menurut Pasal 1458 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pada Desa Alai, Desa Durian Kawan, Desa Sapik Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan.

Tindakan jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan ini penting dilakukan kajian lebih dalam mengingat status hukum tanah yang dijual tidak memiliki legalitas hukum atas kepemilikannya, terutama tanah yang diperjual belikan tidak memiliki surat atau sertifikat hak jual dari penjual untuk pembeli, melainkan hanya secara lisan saja dan penglihatan lokasi tanah semata. Padahal dalam ketentuan penjualan tanah harus memnuhi syarat materil dan formil salah satu syarat formil ialah pembuatan akta dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli dan disertai oleh dua orang saksi. Akta asli dibuat dalam dua rangkap. Selain itu satu untuk PPAT dan sisanya diserahkan ke kantor pertanahan untuk pendaftaran tanah serta PPAT wajib menyerahkan akta beserta dokumen yang bersangkutan ke kantor pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan.

Maka berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait bagaimana tinjauan hukum tindakan jual beli tanah di bawah tangan menurut Pasal 1458 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah pada Desa Alai, Desa Durian Kawan, Desa Sapik Kecamatan

¹⁰ M Khilafah, *Hukum Pertanahan Dalam Islam*, (Malaysia: Hisbut Tahrir, 2011), hlm. 60.

Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan dengan mengambil judul **“Tindakan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Pasal 1458 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Studi Penelitian pada di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apa saja faktor yang melatar belakangi masyarakat Kecamatan Kluet Timur melakukan jual beli tanah di bawah tangan?
2. Bagaimana tinjauan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terkait tindakan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan
3. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap tindakan jual beli tanah di bawah tangan Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang melatar belakangi masyarakat Kecamatan Kluet Timur melakukan jual beli tanah di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui tinjauan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terkait tindakan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan.
3. Untuk mengetahui perspektif hukum Islam terhadap tindakan jual beli tanah di bawah tangan Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan.

D. Kajian Pustaka

Sebelum penulis melanjutkan pembahasan mengenai “Tindakan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Pasal 1458 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Studi Penelitian di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan)”. Penulis telah melakukan tinjauan pustaka terhadap beberapa skripsi, yang ada relevansinya dengan permasalahan yang ingin penulis teliti, guna dan tujuan untuk menghindari kekhawatiran adanya kesamaan penelitian dalam permasalahan yang akan diangkat, di antaranya yaitu:

1. Skripsi yang berjudul ”Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah)”. Skripsi tersebut disusun oleh Enny Widyastuti Mahasiswi dari Sekolah Pertanahan Nasional Yogyakarta pada tahun 2011. Dalam penelitian tersebut penulis menekankan penelitiannya terhadap aspek mengapa praktik jual beli tanah di bawah tangan masih dilaksanakan oleh masyarakat di Kabupaten Kudus dan bagaimana proses pendaftaran tanah yang diperoleh melalui jual beli di bawah tangan agar dapat memperoleh kepastian hukum. Hasil dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa saat ini sebagian masyarakat di Kabupaten Kudus masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan terutama disebabkan oleh biaya lebih murah, pelaksanaannya mudah dan cepat, dan adanya rasa saling percaya di masyarakat dalam melakukan jual beli tanah. Dan Kepastian hukum terhadap jual beli tanah di bawah tangan akan tercapai apabila telah dilakukan pendaftaran tanahnya di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan alat bukti jual beli di bawah tangan, dengan mengacu pada ketentuan Pasal 60 ayat (2) huruf “g” dan huruf “f” PMNA/Kepala BPN

No.3 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.¹¹

2. Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar”. Skripsi tersebut disusun oleh Helvianto Helmi Saputro Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru pada tahun 2021. Dalam penelitian tersebut, penulis menekankan pembahasannya yaitu terkait dengan bagaimanakah Pelaksanaan Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar dan Apa yang menjadi faktor penyebab masyarakat di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Hasil dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa adanya pengetahuan masyarakat tentang jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT/Notaris tidak berbanding lurus dengan pelaksanaannya, sebaliknya mayoritas masyarakat masih memilih melaksanakan jual beli tanah di bawah tangan. Hal tersebut dilakukan masyarakat disebabkan oleh karena keterbatasan biaya, waktu yang lebih cepat, praktis. Kemudian faktor-faktor penyebab masyarakat di Desa Pagaruyung melakukan jual beli tanah di bawah tangan adalah yang pertama dari UUPA sendiri yang memperbolehkan proses hukum secara adat mengenai peralihan hak dalam Pasal 5, kemudian yang kedua kurangnya pengawasan yang dilakukan oleh aparatur Negara seperti Kepala Desa, Camat, PPAT, dan BPN terhadap

¹¹ Enny Widyastuti, *Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Menurut Perspektif Kepastian Hukum (Studi Di Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah*, Skripsi, (Yogyakarta: Sekolah Pertanahan Nasional, 2011).

masyarakat yang melaksanakan jual beli di bawah tangan, dan yang terakhir yaitu masih sangat minimnya sosialisasi yang dilakukan oleh aparat hukum kepada masyarakat mengenai pemahaman hukum bahwa pentingnya transaksi jual beli dilakukan di muka pejabat yang berwenang.¹²

3. Skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibatnya dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/Pn Dmk)”. Skripsi tersebut disusun oleh Via Fusita Sari Mahasiswi dari Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada tahun 2022. Dalam penelitian tersebut, penulis menitikberatkan pembahasannya terkait dengan bagaimana kekuatan hukum terhadap praktik jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan terhadap kepemilikan Hak Atas Tanah dan bagaimana analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN-Dmk. Hasil dari penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Dmk adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum sama dengan akta otentik. Kemudian analisis yuridis terhadap putusan hakim Pengadilan adalah Hakim Pengadilan Negeri Demak dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dengan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan verstek telah menggunakan teori keseimbangan karena didasarkan pada undang-undang dan kepentingan para pihak. Hakim juga telah menelaah dengan baik isi Pasal 125 HIR.

¹² Helvianto Helmi, *Analisis Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Pagaruyung Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar*, Skripsi, (Pekanbaru: Universitas Islam Riau, 2021).

Hakim Pengadilan Negeri Demak dalam memutuskan mengabulkan petitum penggugat tidak hanya didasarkan pada ketidakhadiran tergugat saja, Hakim juga telah memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹³

4. Skripsi yang berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kecamatan Pulau Rimau”. Skripsi tersebut disusun oleh Madila Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Indralaya pada tahun 2023. Dalam penelitian tersebut, penulis menekankan pembahasannya terkait dengan apa akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan apa upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Hasil dari penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa akibat hukum yang akan terjadi ketika melakukan jual beli tanah dibawah tangan ialah mengakibatkan tidak adanya kekuatan hukum dan juga perlindungan hukum dalam sebuah transaksi jual beli tanah, kemudian juga mengakibatkan adanya potensi tanah tersebut di rampas oleh mafia karena tidak adanya nama pembeli secara mutlak pada sertifikat tanah tersebut, juga mengakibatkan tidak adanya bukti sah secara hukum terdaftar pada kantor pertanahan atas kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Kemudian upaya hukum yang dapat dilakukan atas jual beli tanah dibawah tangan agar mendapatkan kepastian hukum

¹³ Via Fusita Sari, *Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/Pn Dmk*, Skripsi, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2022).

ialah dengan mendaftarkan pengalihan tanah tersebut pada pejabat yang berwenang dalam hal ini yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT).¹⁴

5. Jurnal yang ditulis oleh Faujiah, dkk berjudul “Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam peraturan ini Penerapan perjanjian jual beli hak atas tanah dapat diperoleh dalam masyarakat melalui peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Dasar jual beli tanah dapat ditinjau dari suatu perspektif undang-undang maupun peraturan pemerintah, jual beli tanah yang sah adalah jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang mempunyai suatu kewenangan yang telah diatur dari suatu peraturan ataupun bisa disebut dengan adanya pengesahan akta otentik yang dilakukan pejabat berwenang. Sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdato bahwa jual beli yang telah dilakukan antara penjual dan pembeli sepakat tentang barang dan harga walaupun barang belum diserahkan dan harga belum diterima. Upaya hukum pembeli terhadap jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan, apabila timbul sengketa antara pihak penjual dan pihak pembeli maka akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua

¹⁴ Madila, *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kecamatan Pulau Rimau*, Skripsi, (Palembang: Universitas Sriwijaya Indralaya, 2023).

pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.¹⁵

Perbedaan antara skripsi Tindakan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Menurut Pasal 1458 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Studi Penelitian di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan) dengan penelitian-penelitian terdahulu yang disebutkan adalah Lokasi penelitian: Skripsi ini fokus pada studi kasus di Desa Alai, Desa Durian Kawan, Dan Desa Sapik Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan sementara penelitian terdahulu fokus pada Kota Yogyakarta, Kota Semarang, Kota Riau dan Kota Palembang. Lokasi penelitian yang berbeda dapat menghasilkan perbedaan dalam kondisi sosial, kebudayaan, dan lingkungan yang memengaruhi sebuah kejahatan.

Kemudian perbedaan lainnya ialah Skripsi ini menekankan pembahasannya pada data primer yang merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, sedangkan penelitian terdahulu yang tersebut di atas menekankan substansi data primer pembahasannya pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu tentang pokok Agraria putusan putusan pengadilan, juga pada peraturan pemerintah daerah setempat.

¹⁵ Faujiah, dkk, Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah”. *Jurnal Kebaruan* Vol 1 No 1 (2023), hlm. 43.

E. Penjelasan Istilah

1. Tinjauan Hukum

Tinjauan hukum merupakan serangkaian kegiatan untuk mempelajari, meninjau, memperhatikan dan menelaah suatu peraturan perundang-undangan, guna untuk mendapati sebuah kepentingan hukum di dalamnya, baik itu yang bersifat sebagai kepentingan penelitian, kepentingan regulasi hingga kepentingan pribadi maupun kelompok.¹⁶

2. Jual Beli

Merujuk pada pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Dalam arti yang lebih luas jual beli merupakan serangkaian kegiatan antara dua pihak ataupun lebih terkait memperjualkan sebuah obyek yang memiliki klausul harga kepada pihak lain, dimana pihak lain untuk mendapatkan obyek tersebut mengharuskan untuk memberikan bayaran.¹⁷

3. Tanah

Tanah dalam pengertian *geologis-argonomis*, yaitu merupakan tingkatan paling atas berupa lapisan lepas permukaan bumi. Tanah bisa didayagunakan sebagai media tanam terhadap tumbuhan yang disebut tanah pertanian, tanah garapan, tanah perkebunan, terhadap tanah di mana dipergunakan membangun rumah adalah tanah bangunan. Menurut KBI tanah merupakan permukaan bumi atau

¹⁶ Soerjono Suekamto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 123.

¹⁷ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

lapisan bumi yang terletak di atas sekali.¹⁸

5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 merupakan peraturan Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah¹⁹

6. Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan

Desa Alai, Desa Durian Kawan, Desa Sapik merupakan salah satu dari tujuh desa yang berada dibawah Kecamatan Kluet Timur, kondisi wilayah desa alai terdiri dari dataran dan pegunungan, dimana profesi masyarakat setempat sebagai petani dan pekebun dengan komoditi yang dihasilkan seperti, kelapa sawit, padi, jagung dan kakao, bahasa yang digunakan masyarakat Kecamatan Kluet Timur bahasa Kluet dan juga bahasa Indonesia.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan langkah-langkah yang digunakan peneliti untuk mendapatkan informasi berupa data penelitian. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif, dengan uraian sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian hukum empiris, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan pengumpulan datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian, yang dilakukan baik melalui pengamatan, maupun wawancara langsung. Ada juga yang

¹⁸ Ismaya, Samun., *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 40.

¹⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

berpendapat sama dengan penjelasan yaitu sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat. Penelitian ini didukung dengan literatur-literatur yang terkait dengan masalah yang diteliti.²⁰

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif yaitu suatu prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek dalam penelitian dapat berupa orang, lembaga, masyarakat dan yang lainnya yang pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya. Menurut Nazir jenis penelitian deskriptif merupakan suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifatsifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.²¹

3. Sumber Data

Sumber Data Sumber data dalam penelitian ini adalah segala macam baik buku, tesis, Ajurnal, Partikel, dan berita, segala permasalahan yang terkait dengan substansi permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini serta didukung oleh data lapangan. Dan dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh penulis melalui

²⁰ Salim HS, *Penerapan Teori Hukum pada penelitian Tesis dan Desertasi*, (Jakarta: Rajagrafindo, 2013), hlm 26

²¹ Nazir, *Metode Penelitian*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), hlm. 63.

studi yang melibatkan wawancara dan pengajuan pertanyaan kepada pihak-pihak terkait. Penulis melakukan interaksi langsung dengan narasumber yang memiliki keterkaitan dengan topik penelitian ini. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dalam konteks ini, bahan hukum primer yang digunakan mencakup Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengeolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan. Data sekunder diperoleh melalui proses membaca, mengutip, mencatat, dan menelaah bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, karya tulis, dan petunjuk-petunjuk yang berkaitan dengan tinjauan hukum tentang jual beli tanah di bawah tangan.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan skunder, seperti kamus hukum, literatur, media massa, dan sumber-sumber lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi lapangan (*field research*) sebagai berikut:

a. Wawancara

Metode wawancara ialah metode pengumpulan data yang menggunakan cara tanya jawab sambil langsung bertatap muka dengan objek penelitian untuk memperoleh keterangan yang diinginkan. Disini yang penulis gunakan ialah wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan. Adapun teknik wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan mewawancarai pihak terkait dalam hal ini yaitu Keuchik Desa Alai, Keuchik Desa Durian Kawan, Keuchik Desa Sapik serta masyarakat yang terlibat dalam kasus jual beli tanah di bawah tangan.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dalam penelitian ini adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah berupa skripsi, jurnal, artikel dan sumber tertulis lainnya. Baik yang diperoleh dari studi pustaka maupun media internet.

5. Analisis Data

Menurut Miles & Huberman analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi. Mengenai ketiga alur tersebut secara lebih lengkapnya adalah sebagai berikut.²²

a. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan.

²² Milles dan Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2012), hlm. 16. 38

Reduksi data berlangsung terus-menerus selama proyek yang berorientasi penelitian kualitatif berlangsung. Antisipasi akan adanya reduksi data sudah tampak waktu penelitiannya memutuskan (seringkali tanpa disadari sepenuhnya) kerangka konseptual wilayah penelitian, permasalahan penelitian, dan pendekatan pengumpulan data mana yang dipilihnya.

Reduksi data/transformasi ini berlanjut terus sesudah penelian lapangan, sampai laporan akhir lengkap tersusun. Reduksi data merupakan bagian dari analisis. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi. Dengan reduksi data peneliti tidak perlu mengartikannya sebagai kuantifikasi.

b. Penyajian Data

Miles & Huberman membatasi suatu penyajian sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Mereka meyakini bahwa penyajian-penyajian yang lebih baik merupakan suatu cara yang utama bagi analisis kualitatif yang valid. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih. Dengan demikian seorang penganalisis dapat melihat apa yang sedang terjadi, dan menentukan apakah menarik kesimpulan yang benar atautkah terus melangkah melakukan analisis yang menurut saran yang dikisahkan oleh penyajian sebagai sesuatu yang mungkin berguna.

c. Menarik Kesimpulan

Penarikan kesimpulan menurut Miles & Huberman hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Verifikasi itu mungkin sesingkat pemikiran kembali yang melintas dalam pikiran penganalisis (peneliti) selama ia menulis, suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan, atau mungkin menjadi begitu seksama dan menghabiskan tenaga dengan peninjauan kembali serta tukar pikiran di antara teman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif atau juga upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain.

G. Sistematika Pembahasan

Penelitian skripsi ini terdiri atas empat bab yang disusun secara sistematis, dimana antara bab saling berkaitan sehingga merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan, adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

Bab Satu, merupakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, penjelasan istilah, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab Dua, merupakan pembahasan teoritis dan konseptual terkait dengan defenisi setiap komponen. Pada bab ini, dilakukan uraian teoritis dan konseptual yang berkaitan dengan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan juga penjelasan lengkap terkait dengan teori dan konsep dasar yang terkait dengan kegiatan jual beli tanah dibawah tangan.

Bab tiga merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang membahas tentang hasil penelitian yang mencakup bentuk tindakan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan, tinjauan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terkait

tindakan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan dan perspektif hukum Islam terhadap tindakan jual beli tanah di bawah tangan Kecamatan Kluet Timur Kabupaten Aceh Selatan.

Bab Empat, merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dengan harapan bermanfaat bagi penulis dan masyarakat.

