BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial dalam bermasyarakat pasti melakukan interaksi dengan masyarakat lainnya. Hubungan antar manusia dikenal dengan istilah *mu'amalah*. *Mu'amalah* merupakan kegiatan-kegiatan yang menyangkut antar manusia yang meliputi dari aspek politik, ekonomi, dan sosial. Kegiatan *mu'amalah* yang menyangkut aspek ekonomi meliputi kegiatan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup, seperti jual beli, simpan-pinjam, hutang-piutang, usaha bersama, dan sebagainya.[3]

Indonesia merupakan negara yang kaya akan sumber daya alam, baik berupa bumi, air, maupun kekayaan alam yang lainnya. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyebutkan "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara, dan digunakan untuk sebesar-sebesarnya kemakmuran rakyat". Ketentuan ini mengandung perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang diletakkan dalam penguasaan negara digunakan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hak menguasai dari negara tersebut ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat demi terwujudnya kebahagiaan dan

[3] Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1992), hlm. 8

kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Atas dasar hak menguasai dari negara tersebut, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa untuk digunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. [4]

Salah satu tindakan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak didefinisikan secara jelas hanya dalam beberapa pasal, sebagaimana terdapat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA hanya dijelaskan bahwa hak milih dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Maksud beralih dalam hal ini ialah termasuk perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain antara lain melalui jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, penyerahan secara sukarela dll.

Dalam UUPA menggunakan hukum adat sebagai sumber pembentukan hukum. Jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan/perjanjian, yang mana perjanjian dalam hukum adat memiliki sifat terang dan tunai. Terang maksudnya yaitu adanya iktikad baik dari kedua belah pihak yang mana perjanjian tersebut dibuat dan disaksikan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Tunai maksudnya yaitu penyerahan secara fisik yang mana pada saat itu menyerahkan uang sebagai bukti pembayaran atau pengganti nilai jual tanah tersebut.

[4] Urip Santosa, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 55

Menurut ketentuan UUPA jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta dan di hadapan pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 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 melaluui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".[5] Dapat disimpulkan bahwa setiap perbuatan pengalihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, kemudian di daftarkan pada kantor pertanahan setempat. Pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan agar seseorang yang melakukan jual beli tanah mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang sah yang biasa disebut dengan sertifikat tanah.

Pengertian jual beli tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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. Menurut Pasal 1458, 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.[6] Kesimpulannya,

---

[5] Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 77-78

[6] Tim Redaksi BIP, *KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2018), hlm. 390

jual beli adalah suatu perjanjian yang mana salah satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak yang lain untuk menyerahkan tanah tersebut dengan membayarkan sesuai harga yang telah disepakati. Jual beli tersebut dianggap sudah terjadi setelah kedua belah pihak sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun tanahnya belum diserahkan atau belum di bayarkan.

Adapun syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang.[7] Jika syarat kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan jika syarat suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang (syarat obyektif) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil. Persyaratan materiilnya adalah penjual dan pembeli harus sebagai subyek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjualbelikan. Sedangkan persyaratan formilnya adalah jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materiil dan syarat formil, sebagai berikut:

[7] Tim Redaksi BIP, *KUHPer…,* hlm. 360

1. Syarat Materiil

   Syarat meteriil jual beli hak atas tanah tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Syarat materiil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), objek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formil

   Syarat formil dari jual beli hak atas tanah merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, dikantor pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dikualifikasikan sebagi akta otentik.[8]

Proses jual beli tanah tidak bisa terlepas dari berbagai hal, ketika melakukan transaksi harus memiliki bukti jual beli yang sah secara hukum agar tidak ada masalah atau sengketa di kemudian hari. Bukti tersebut menjadi tanda jika tanah yang di beli telah berpindah tangan. Bukti jual beli tanah dinyatakan

[8] Giovanni Rondonuwu, "*Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah"*, Jurnal Lex Privatum, Vol. V, No. 4. 2017, hlm. 116-117

dengan akta jual beli tanah dan bangunan. Ada beberapa prosedur yang perlu dilakukan agar transaksi jual beli tanah sah secara hukum, yaitu:

1. Pemeriksaan Sertifikat dan Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (STTS PBB)

   PPAT akan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah. Pemeriksaan dilakukan untuk mencocokan data antara sertifikat dengan buku tanah di kantor pertanahan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa hukum, dijaminkan, atau tidak dalam penyitaan. PPAT juga melakukan pemeriksaan pada Pajak Bumi dan Bangunan. PPAT juga memeriksa Surat Tanda Terima Setoran PBB atau STTS PBB untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunnggak pembayaran PBB.

2. Persetujuan suami istri

   Apabila penjual sudah menikah, maka tanah dan bangunan akan menjadi harta bersama, sehinga penjualan tanah tersebut harus atas dasar persetujuan suami/istri dengan penandatanganan surat persetujuan khusus, atau turut menandatangani Akta Jual Beli atau AJB. Apabila suami/istri sudah meninggal, dapat dilakukan dengan melampirkan surat keterangan kematian dari kantor pertanahan.

3. Biaya pajak dan pembuatan AJB

   Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh) dan pembeli harus membayara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

4. Pembuatan dan penandatanganan AJB

   PPAT membacakan dan menjelaskan isi AJB. Apabila penjual dan pembeli menyetujui isi AJB maka kemudian AJB ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Setelah ditandatangani AJB dicetak. AJB cetakan asli dibuat untuk disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, sedangkan pihak penjual dan pembeli akan mendapatkan salinan AJB.

5. Proses balik nama di kantor pertanahan

   Setelah AJB ditandatangani, maka sertifikat baru akan bisa dibalik nama ke nama pembeli.[9]

Dalam hukum Islam kegiatan *mu'amalah* yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli. Jual beli adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara tertentu (akad). Jual beli merupakan akad yang diperbolehkan berdasarkan Al-Qur'an, As Sunnah, dan Ijma'. Jual beli dalam fiqih *mu'amalah* disebut dengan *al-ba'i*. Dalam kitab al-umm Imam Syafi'I menjelaskan: "Hukum dasar setiap transaksi jual beli adalah *mubah* (diperbolehkan), apabila terjadi kesepakatan antara pembeli dan penjual. Transaksi apapun tetap diperbolehkan, kecuali transaksi yang dilarang oleh Rasulullah Saw. Atau transaksi lain yang semakna dengan transaksi yang dilarang oleh Rasulullah Saw. Transaksi apapun yang tidak dilarang secara

[9] Niken Eka Marthasari, *Lima Tahapan Jual Beli Tanah yang Wajib Anda Ketahui*, dalam https://smartlegal.id/smarticle/2018/12/05/tahapan-jual-beli-tanah/ diakses pada tanggal 15 Desember 2021 pukul 12.07 WIB.

tegas, berarti hukumnya diperbolehkan, sebagaimana ditegaskan dalam kitabulloh bahwa Allah memperbolehkan jual beli.[10]

Dalam Al-Qur'an di jelaskan pada surat Al Baqarah ayat 275 sebagai berikut:

اَلَّذِيْنَ يَأْكُلُوْنَ الرِّبٰوا لَا يَقُوْمُوْنَ اِلَّا كَمَا يَقُوْمُ الَّذِيْ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطٰنُ مِنَ الْمَسِّۗ ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْٓا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبٰواۘ وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰواۗ

Artinya: "Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".[11]

Seperti yang telah dijelaskan pada ayat di atas, Allah telah memperbolehkan jual beli dalam bentuk apapun, kecuali jual beli yang dilarang oleh Allah. Seperti: jual beli yang mengandung unsur riba dan *gharar* dan diharamkan melakukan perbuatan riba. Masyarakat melakukan jual beli untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Pada dasarnya kegiatan jual beli merupakan bagian dari *ta'awun* (tolong-menolong). Bagi pembeli jual beli berarti menolong penjual yang membutuhkan uang (keuntungan), sedangkan bagi penjual juga berarti menolong pembeli yang sedang membutuhkan

[10] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2010), hlm. 88

[11] Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an dan Terjemahannya,* (Bandung: Diponegoro. Cet. IV, 2013), hlm. 47

barang. Karenanya, jual beli merupakan perbuatan yang mulia dan pelakunya mendapat keridhaan dari Allah Swt.[12]

Akan tetapi di Magetan ada beberapa orang yang melakukan jual beli tanah tidak sesuai dengan prosedurnya. Masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau lebih dikenal dengan istilah jual beli tanah dibawah tangan. Masyarakat Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan lebih memilih melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT dikarenakan prosesnya lebih cepat, antara penjual dan pembeli sudah saling pecaya, serta tidak mengeluarkan biaya yang banyak.

Pada prakteknya penjual menjual tanahnya kepada pembeli dengan rasa saling percaya tanpa melibatkan saksi dan tidak disertai bukti kwitansi atas pembayaran objek tanah tersebut. Di tengah-tengah proses jual beli tanah tersebut terdapat kendala, yang mana dalam pembayarannya belum lunas sedangkan pihak penjual sudah meninggal dunia. Dalam jual beli tanah ini ahli waris dari pihak penjual tidak mengetahui kalau tanah tersebut sedang dalam proses jual beli. Ahli waris baru mengetahui setelah pihak pembeli memberitahukannya ketika hendak meminta sertifikat tanah dan akan melunasi pembayaran tanah tersebut. Sedangkan harga tanah yang dikatakan pembeli pada ahli waris sangat murah dibawah harga pada umumnya.

Dalam hal ini ahli waris dari pihak penjual ada unsur tidak terima dan berakibat timbulnya sengketa dikarenakan pihak pembeli mengaku sudah

[12] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*…, hlm. 90

memberikan uang meskipun belum lunas, akan tetapi ahli waris dari pihak penjual tidak menerima pesan apapun dari penjual (suami) dan tidak ada bukti pembayaran di rekening penjual dari hasil penjualan tanah tersebut.

Dari latar belakang masalah diatas peneliti tertarik untuk menelusuri dan meneliti jual beli tanah tanpa disertai bukti dan saksi yang terjadi di Desa Mojopurno dengan judul **"Penyelesaian Sengketa Akibat Jual Beli Tanah Tanpa Bukti dan Saksi Ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan)"**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Perdata ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Islam ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjawab dua pertanyaan yang telah dirumuskan diatas, yakni:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan proses jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Perdata.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini mempunyai dua aspek yakni aspek teoritis dan aspek praktis, yaitu:

1. Aspek Teoritis

   Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memperluas pengetahuan dibidang *fiqh mu'amalah,* Hukum Perdata dan Hukum Agraria terutama dalam masalah jual beli khususnya jual beli tanah.

2. Aspek Praktis

   Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan acuan yang jelas terutama bagi:

   a. Bagi Masyarakat

      Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan manfaat bagi masyarakat Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan yang terlibat dalam

kegiatan jual beli tanah secara dibawah tangan agar terhindar dari sengketa tanah.

b. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan dan pengalaman penelitian khususnya yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa akibat jual beli tanah tanpa bukti dan saksi.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian berkaitan dengan penyelesaian sengketa akibat jual beli tanah tanpa bukti dan saksi.

E. Penegasan Istilah

Penegasan istilah ini digunakan untuk menghindari terjadinya kesalahan penafsiran dalam memahami istilah-istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka peneliti mempertegas istilah-istilah yang digunakan dalam judul "Penyelesaian Sengketa Akibat Jual Beli Tanah Tanpa Bukti dan Saksi Ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan)". Sebagai berikut:

1. Konseptual

a. Penyelesaian sengketa

Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak lainnya. Penyelesaian

sengketa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa bagi para pihak melalui litigasi merupakan alternatif terakhir setelah proses penyelesaian sengketa melalui non litigasi.[13]

b. Jual Beli Tanah Tanpa Bukti dan Saksi

Jual beli secara bahasa adalah tukar menukar suatu barang dengan barang yang lain. Secara istilah jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda dan pihak yang lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'.[14] Sedangkan tanah merupakan permukaan atau lapisan bumi yang berada di atas sekali.[15] Jadi, jual beli tanah tanpa bukti dan saksi adalah jual beli yang mana dalam proses peralihan haknya tidak disertai adanya bukti pembayaran yang sah (kwitansi) dan juga tidak adanya saksi.

c. Hukum Perdata

Rangkaian peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum (orang dan badan hukum) yang satu dengan

---

[13]Wikipedia, https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_sengketa diakses pada tanggal 12 Oktober 2021 pukul 11.07 WIB.

[14] Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah Cetakan Ke-1*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 173-176

[15] Kamus Besar Bahasa Indonesia, https://kbbi.web.id/tanah diakses pada tanggal 10 November 2021 pukul 09.30 WIB

subjek hukum yang lain, yang menitik beratkan pada kepentingan pribadi dari subjek hukum tersebut.[16]

d. Hukum Islam

Hukum Islam yaitu seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku orang mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beraga Islam.[17]

2. Operasional

Penegasan operasional yang dimaksud merupakan hal yang sangat penting dalam penelitian guna memberi batasan pada suatu penelitian yakni dengan judul "Penyelesaian Sengketa Akibat Jual Beli Tanah Tanpa Bukti dan Saksi Ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan)" adalah menjelaskan bagaimana proses jual beli tanah tanpa bukti dan saksi dan penyelesaian sengketa dari jual beli tanah tanpa bukti dan saksi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah penulisan dan pemahaman secara menyeluruh tentang penelitian ini, maka penulisan ini disusun secara sistematika. Adapun sistematika pembahasan ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, sebagai berikut:

---

[16] Suryati, *Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Suluh Media, 2017), hlm. 2
[17] Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 9

Pada bagian awal terdiri dari: halaman sampul (cover), halaman judul skripsi, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, halam keaslian, halalam motto, halaman persembahan, halaman kata pengantar, halaman daftar isi, daftar tabel, daftar gambar, daftar lampiran, pedoman tranliterasi, dan halaman abstrak.

Pada bagian kedua atau isi terdiri dari 6 (enam) bab dengan rincian sebagai berikut: **Bab I, berisi pendahuluan**. Dalam bab ini penyusun menguraikan dan menjelaskan yang meliputi : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penegasan istilah, metode penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika pembahasan.

Bab II, berisi landasan teori. Dalam bab ini membahas mengenai jual beli tanah, Undang-undang Pokok Agraria, Hukum Perdata, Hukum Islam, Penyelesaian Sengketa, dan Penelitian Terdahulu.

Bab III, berisi metode penelitian. Dalam bab ini membahas mengenai metode penelitian meliputi jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengeceken keabsahan data, dan tahapan-tahapan penelitian.

Bab IV, berisi paparan data dan temuan penelitian. Dalam bab ini memuat paparan data yang menguraikan gambaran umum Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan yang meliputi keadaan geografis, keadaan penduduk, keadaan ekonomi, keadaan pendidikan, suasana kehidupan beragama dan temuan penelitian.

Bab V, berisi pembahasan. Dalam bab ini membahas tentang gambaran proses jual beli tanah tanpa bukti dan saksi dan analisis bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah tanpa bukti dan saksi yang terjadi di Desa Mojopurno Kecamatan Ngariboyo Kabupaten Magetan ini ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam.

Bab VI, berisi penutup. Dalam bab ini memaparkan kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya sehingga di dapatkan jawaban terhadap persoalan yang dikaji serta saran-saran dari penulis.

Bagian ketiga atau bagian akhir terdiri dari: daftar pustaka, lampiran, dan biodata penulis.