

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT DITINJAU DARI
HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM DI KECEMATAN REOK
KABUPATEN MANGGARAI NTT**



SKRIPSI

Diajukan untuk salah satu syarat meraih Gelar Sarjana Hukum

Prodi Hukum Keluarga Islam Jurusan Peradilan

Pada Fakultas Syariah Dan Hukum

UIN Alauddin Makassar

Oleh :

SITI NURYANI

NIM : 10100117110

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR

2021

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Siti Nuryani

Nim : 10100117110

Jurusan : Hukum Keluarga Islam

Fakultas : Syariah dan Hukum

Tempat/ Tgl Lahir : Salama, 10 Oktober 1999

Alamat : Desa Salama, Kec. Reok, Kab. Manggarai NTT

Judul Skripsi : Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif dan Hukum Islam Di Kecamatan Reok, Kabupaten Manggarai NTT.

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar hasil karya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar diperoleh karena batal demi hukum.

Reok, Kec. Reok

Penyusun



Siti Nuryani

10100117110

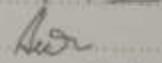
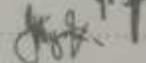
PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam Di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT" yang disusun oleh Siti Nuryanti, NIM: 10100117110, Mahasiswa Prodi Hukum Keluarga Islam pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *Munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 04 Agustus 2021 M, bertepatan dengan Tanggal 25 Zulhijah 1442 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syariah dan Hukum, Jurusan Peradilan Agama (dengan beberapa perbaikan)

Makassar, 16 Agustus 2021 M

25 Zulhijah 1442 H

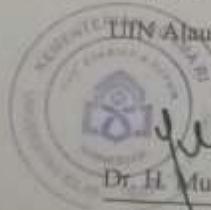
DEWAN PENGGUJI

Ketua	: Dr. H. Muammar Muhammad Bakry, Lc., M.Ag	()
Sekretaris	: Dr. H. Muhammad Saleh Ridwan, M.Ag.	()
Munaqisy I	: Dr. Abdi Wijaya, M.Ag	()
Munaqisy II	: Istiqomah, S.H., M.H.	()
Pembimbing I	: Dr. Musyifikah Ilyas, M.H.I.	()
Pembimbing II	: St. Nurjannah, S.H., M.H.	()

Diketahui Oleh

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Alauddin Makassar,



Dr. H. Muammar Muhammad Bakry, Lc., M.Ag.

NIP. 197311222000121002

KATA PENGANTAR

Assalamua Alaikum Warrahmatullah Wabarakatuh

Alhamdulillah puji syukur penulis ucapkan atas Kehadirat Allah Swt. Atas segala limpahan Rahmat, Hidayah, Karunia serta izin-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul “**Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam Dikecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT**” sebagai ujian akhir program studi di fakultas syariah dan hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Shalawat serta salam tak lupa penulis hanturkan kepada Baginda Nabi Muhammad saw yang menjadi panutan bagi umat islam.

Rampungnya Skripsi ini, penulis persembahkan untuk orang tua tercinta Ayahanda **Tadu Ahmad**, dan Ibunda Tercinta **Siti Fatimah**, yang sudah menjadi Madrasah pertama untuk penulis dan tidak pernah boan untuk tetap sabar, serta semua saudara-saudara saya Terutama **Sudarmin Tadu** dan **Kamarudin Tadu** yang sudah banyak bersabar, berdoa dan banyak membantu dalam hal membiayakan kuliah dari awal sampe sekarang, dan juga orang baik yang selalu ada untuk membantu saya disaat saya membutuhkan bantuannya **Mansur**. Selain itu juga, penulis menyampaikan terima kasih kepada

1. Bapak **Prof. Drs. Hamdan Juhanis M.A, Ph.D**, selaku Rektor UIN Alauddin Makassar.
2. Bapak **Dr. H. Muammar Muhammad Bakry, Lc., M.Ag**, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Ibu **Dr. Rahmatia M.Pd** selaku Wakil Dekan bidang Akademik dan Pengembangan lembaga, Bapak **Dr. Marilang, SH., M.Hum** selaku wakil dekan Bidang Administrasi Umum dan Keuangan, **Dr. H.M. Saleh Ridwan, M.Ag** selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan segenap Pegawai Fakultas yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

3. Ibu **Dr. Hj. Patimah, M.Ag** selaku Ketua Jurusan Hukum Keluarga Islam serta Bapak **Drs. H. Muh. Jamal Jamil, M.Ag** selaku Sekretaris Jurusan Hukum Keluarga Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar.
4. Ibu **Dr. Musyfikah Ilyas, S.H.I., M.H.I** selaku pembimbing I yang tiada henti memberikan semangat dan bimbingan atau masukan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Ibunda **St. Nurjannah, S.H., M.H** selaku Pembimbing II yang sudah bersedia memberikan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat, serta arahan kepada penulis.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Hukum Keluarga Islam fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar (UINAM). Yang telah menuangkan ilmu dan wawasannya kepada penulis dalam mengerjakan skripsi ini. Serta Staf Akademik fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar yang senantiasa selalu ada dikala saya membuntuhkan bantuan, terkhusus kak Sry staf operator jurusan Hukum Keluarga Islam yang selalu setia untuk membantu dan selalu memberikan support kepada saya.
7. Seluruh sahabat ku yang saya anggap sebagai saudara saya di kampus para mahasiswa Hukum Keluarga Islam Kelompok D yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namanya yang memberikan semangat dan dukungan selama dibangku perkuliahan yang memberikan kebersamaan dan keceriaan kepada penulis.
8. Kepada seluruh masyarakat Kecamatan Reok, Terkhusus aparat camat kecamatan Reok yaitu Ibu Ester Senem yang sangat baik hati yang sudah memberikan waktu luang untuk memudahkan urusan penulis, dan seluruh masyarakat yang sudah banyak membantu.

Kepada mereka semua penulis tidak dapat memberikan apa-apa hanya untaian terima kasih serta Doa semoga Allah Swt membalas semua amal baik mereka dengan sebaik-baiknya

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Karena itu penulis sangat berharap akan saran dan kritikan yang bersifat membangun dari pembaca. Penulis berharap semoga hasil analisis penelitian skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis terkhususnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Aaamiin Allahumma Aaamiin.

Reok, Kec. Reok

Penulis



Siti Nuryani

10100117110



DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	5
C. Rumusan Masalah	7
D. Kajian Pustaka	7
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN TEORITIS	9
A. Pengertian umum tentang tanah tidak bersertifikat	9
B. Tinjauan Umum Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat	17
C. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat	24
BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Jenis Dan Lokasi Penelitian	34
B. Pendekatan Penelitian	34

C. Sumber Data	35
D. Metode Pengumpulan Data	35
E. Instrumen Penelitian	36
F. Tehnik Pengelolaan Data dan Analisis Data	36
BAB IV PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT DI TINJAU DARI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM DI KECAMATAN REOK KABUPATEN MANGGARAI NUSA TENGGARA TIMUR	38
A. Gambaran Umum Kecamatan Reok	38
B. Faktor Banyaknya Tanah Tidak Bersertifikat Dikecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT	43
C. Kekuatan Hukum Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam	58
BAB V PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Implikasi Penelitian	66
DAFTAR PUSTAKA	90
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. *Transliterasi Arab-Latin*

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada tabel berikut :

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	ta	T	Te
ث	sa	S	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	ha	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	zal	Z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	R	Er
ز	zai	Z	Zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	sad	S	es (dengan titik di bawah)

ض	dad	D	de (dengan titik di bawah)
ض	dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	ta	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	za	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	apostrop terbalik
غ	gain	G	Ge
ف	fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	El
م	mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wau	W	We
ه	ha	H	Ha
ء	hamzah	,	apostop
ي	ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

2. Vokal

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

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◻	<i>fathah</i>	a	a
◻	<i>kasrah</i>	i	i
◻	<i>dammah</i>	u	u

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ي	<i>fathah dan ya</i>	ai	a dan i
و	<i>fathah dan wau</i>	au	a dan u

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
... ي ..	<i>fathah dan alif</i>	a	a dan garis di atas

	<i>atau ya</i>		
ي	<i>kasrah dan ya</i>	i	i dan garis di atas
و	<i>dammah dan wau</i>	u	u dan garis di atas

1. Tā' marbū'ah

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua, yaitu: *ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah kasrah*, dan *dammah*, yang transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al-serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbutah* itu transliterasinya dengan [h].

2. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (◌◌), dalam transliterasinya ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Jika huruf ي ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (◌◌), maka ia ditransliterasikan seperti huruf *maddah*(i).

3. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ا (alif lam ma'arifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi

seperti biasa, al-, baik ketika ia di ikuti oleh huruf syamsiah Maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

4. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrop (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

5. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur’an* (dari al-Qur’an), *sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-katatersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

6. Lafz al-Jalalah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *mudaf ilaih* (frase nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Adapun *ta marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalalah*, ditransliterasi dengan huruf [t].

7. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama dari (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri

didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (AL-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK,DP, CDK, dan DR).

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

SWT	=	<i>subhanahu wa ta'ala</i>
SAW	=	<i>sallallahu alaihi wa sallam</i>
a.s.	=	<i>'alaihi al-salam</i>
M	=	Masehi
H	=	Hijriah
SM	=	Sebelum Masehi
l	=	Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w	=	Wafat tahun
QS	=	Qur'an Surah
HR	=	Hadits Riwayat
PPAT	=	Pejabat Pembuat Akta Nikah
BPN	=	Badan Pertanahan Nasional

ABSTRAK

Nama : Siti Nuryani
Nim : 10100117110
Judul : Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam Di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT.

Pokok permasalahan penelitian ini adalah Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat di tinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam Di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT. Pokok masalahnya terbagi menjadi dua sub yaitu antara lain : 1.) Faktor penyebab banyaknya tanah tak bersertifikat di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT? 2.) Bagaimana kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut hukum positif dan hukum islam?

Jenis Penelitian yang digunakan adalah Penelitian Lapangan (*field research*). Penelitian Lapangan merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan Pengumpulan Informasi yang diperoleh langsung dari masyarakat, dengan cara turun langsung kelapangan untuk melihat dengan jelas objek yang diteliti.

Hasil dari penelitian ini adalah faktor yang mempengaruhi tanah tidak bersertifikat di kecamatan reok itu karena pengetahuan masyarakat yang kurang dan jauhnya kantor BPN dan PPAT, dan juga diakibatkannya biaya yang kurang memadai. Dan menurut Hukum Positif Kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat tidak bisa menjamin bahwasannya tanah itu adalah tanah milik orang yang menempatnya walaupun sertifikat hanya sebagai alat bukti yang kuat tetapi bukan sebagai alat bukti yang mutlak, untuk itu dianjurkan untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah. Sedangkan menurut hukum islam hanya menegaskan bahwa ketika melakukan jual beli dianjurkan untuk dilakukannya akad jual beli, dengan itu jual beli bisa sah menurut hukum islam.

Implikasi dari penelitian ini adalah antara lain sebagai berikut :1.) Untuk masyarakat yang tidak memiliki biaya untuk melakukan pendaftaran tanah diharapkan jangan melakukan jual beli karena belum adanya kepastian hukum terhadap tanah tersebut. 2.) Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Badan Pertanahan Nasional serta Selaku Camat dan Kepala Desa/Lurah agar mensosialisasikan terlebih dahulu terkait sertifikat tanah yang menjadi bukti kuat ketika tanah masyarakat itu disengketa, dan memberikan keringanan terkait biaya untuk melakukan pendaftaran pembuatan Sertifikat tanah. Agar ketika masyarakat ingin menjual atau melakukan peralihan hak atas tanah tidak mendapatkan masalah atau resiko.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia berhak untuk berlaku baik kepada siapapun, baik itu pada sesama manusia ataupun dengan melalui pergaulan antara pribadi kepada masyarakat yang berlandas pada prinsip moral yang telah berlaku dalam kehidupan manusia.¹ Manusia merupakan makhluk sosial yang membutuhkan orang lain dalam memenuhi kelangsungan hidupnya, manusia sebagai makhluk sosial dikenal dengan istilah mu'amalah.² Setiap manusia yang bermuamalah diharuskan untuk menaati dan memperhatikan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT dan Rasul-Nya, manusia sudah diberikan kebebasan untuk menjalani kehidupannya dan memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari.³

Hukum islam Menurut pendapat Mahmud Syaltut Islam merupakan suatu peraturan yang berasal dari Tuhan (Allah) dan Nabi Allah (Muhammad Saw) guna sebagai landasan bagi umat manusia dalam kehidupan sehari-hari. Dalam Islam telah diajarkan terkait dua dimensi hubungan yang dimna diharuskan untuk dijaga atau dipelihara yang disebut dengan ibadah mahdah dimana hubungan manusia dengan Tuhannya dan aturan yang telah ditetapkan dengan rapi tanpa ada cela sedikitpun kepada manusia untuk merubah aturan itu, dan yang telah diajukan untuk mengatur

¹ Nurhikmah, muh. Jamal Jamil, *Fungsi Novum Terhadap Sengketa Tanah Sebagai Dasar Pengajuan Upaya Hukum Peninjauan Kembali*, Jurnal, Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 469 PK/PDT/2018, h. 109

² Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat*, (Yogyakarta: UII Pres, 2000), h. 11.

³ Nurapriani Nurapriani, Ashabul Kahfi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Gabah Dengan Pembayaran Sebelum Panen*, Jurnal Iqtishaduna, No. 2 Vol. 2, 05 Agustus 2020.

kehidupan manusia dengan manusia yang lain yang disebut dengan muamalah.⁴ Manusia mempunyai hak untuk bekerja dan berhak untuk dapat memperoleh yang layak dikarenakan dalam ajaran Islam telah mengajarkan untuk selalu bekerja keras.⁵ Islam adalah agama yang bersifat universal yang bertujuan agar dapat memberikan landasan bagi hamba-hamba Allah dan makhluk-makhluk ciptaan Allah SWT, sesuai dengan yang tertera Qs. Ibrahim/14: 32 yang berbunyi:

اللَّهُ الَّذِي خَلَقَ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضَ وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَكُمْ ۗ وَسَخَّرَ لَكُمْ الْفُلْكَ لِتَجْرِيَ فِي الْبَحْرِ بِأَمْرِهِ ۗ وَسَخَّرَ لَكُمْ الْأَنْهَارَ ۖ

Terjemahan:

Allah-lah yang telah menciptakan langit dan bumi dan menurunkan air (hujan) dari langit, kemudian dengan (air hujan) itu Dia mengeluarkan berbagai buah-buahan sebagai rezeki untukmu; dan dia telah menundukkan kapal bagimu agar berlayar dilautan dengan kehendak-Nya, dan dia telah menundukkan sungai-sungai bagimu.

Ayat ini menjelaskan tentang bagaimana Allah memberikan hak mengelola kepada manusia apa yang pada bumi untuk dapat mencari untuk mencapai hidup yang sejahtera didunia, dengan itu manusia memiliki hak penuh untuk mengelola yang namanya harta. Tanah yang tidak diketahui kepemilikannya pada hukum Allah untuk menghidupkan yang telah ada. Dalam al-Qur'an Allah SWT berfirman bahwasannya Allah Maha Mengetahui siapa hambanya yang berhak mengelola dan memperoleh

⁴ Randi saputra, Ashabul Kahfi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Gadai Sawah*, Jurnal Iqtishaduna No1 Vol. 2,05 april 2020

⁵ Satrio Malik Fajar, Hartini Tahir, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Bagi Hasil Dalam Sistem Tumpang Di Kecamatan Palangga Kabupaten Gowa*, jurnal Qadaunah No. 1, Vol. 3, 2020

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.t), h. 259

sebagian dari hartanya oleh karena Allah akan memberikan harta tersebut kepada yang berhak menerimanya.⁷

Dalam hukum positif penjelasan tentang tanah telah diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang menyatakan bahwa: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara”. Tanah dikuasai negara yang mutlak dengan maksud yang memberikan keadilan dalam bidang tanah dan guna memberikan kesejahteraan bagi masyarakat dengan meningkatkan SDM.⁸ Hak atas lahan yang dilimpahkan Negara pada masyarakat tidak semata-mata dapat dikuasai oleh pemegang untuk penggunaan lahan itu, menyalahgunakan lahan tersebut diharapkan agarb pegalihan kepemilikan menjadi tanah terlantar.⁹sertifikat menurut hukum positif tertuang dalam pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak

⁷ Wahdaniah, Muh. Jamal Jamil, *Perspektif Hukum Islam Terhadap Pengalihan Hak Cipta Melalui Hibah*, Jurnal Qadaunah No. 1 Vol. 04 April 2020

⁸ Republik Indonesia, Ketetapan Majelis Pemusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor:IX/MPR/2001 Tentang pembaharuan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Pasal 4 (d).

⁹ Harsono, *Hukum Agraria;sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, cet ke-6, (Jakarta: Djambatan, 1995), h. 233

mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan terkait penguasaan tanah adanya penerbitan sertifikat.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya atau yang sudah diterbitkan sertifikat hak atas tanah dikarenakan akan menimbulkan resiko hukum yang lebih kecil dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sertifikat tanah adalah suatu alat bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang sah dan kuat selama data dalam sertifikat tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang terdapat di kantor pertanahan. Jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat harus memenuhi persyaratan dari materil dan formil dalam proses peralihan hak atas tanah agar memberikan perlindungan hukum kepada pihak penjual dan pembeli.¹⁰ Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat di Indonesia sering terjadi, hal ini dapat dilihat dengan terjadinya peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai, dimana peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat itu terjadi karena adanya jual beli yang dilakukan oleh masyarakat yang memiliki hak untuk tanah tersebut. Jual beli tanah yang dilakukan masyarakat dapat menyebabkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli, walaupun transaksi jual beli tanah telah dilakukan, akan tetapi tidak secara otomatis bahwa hak atas tanah tersebut beralih kepada pembeli dikarenakan terlebih dahulu harus melalui tahapan-tahapannya guna untuk kepemilikan tanah tersebut dapat beralih.¹¹ Kebanyakan masyarakat di Kecamatan Reok ini melakukan jual beli atau peralihan hak atas tanah tanpa menggunakan atau memanfaatkan sertifikat hak milik atas tanah, mereka melakukan jual beli tanah hanya melalui kelurahan atau kecamatan saja, tanpa sampai

¹⁰ Urip Santoso, *Sertifikat sebagai tanda bukti hak*, Kencana Prenada Media Group, (Jakarta: 2012), h. 44.

¹¹ Kiki Anggriyani, Erlina Erlina, ST. Nurjannah, *Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Di Bebani Hak Tanggungan*, Jurnal Alauddin Law Development Journal No. 1 Vol. 05 maret 2019.

kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dikarenakan mereka tidak memiliki sertifikat tanah dan mereka tidak pernah menganggap bahwa sertifikat hak milik atas tanah adalah bukti kuat untuk mereka ketika menghadapi pembeli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan faktor utama mengapa mereka menganggap bahwa jual beli atau peralihan hak atas tanah dapat dilakukan begitu saja dikarenakan pemahaman mereka yang kurang akan pentingnya sertifikat hak milik atas tanah yang dapat dijadikan bukti kuat untuk mereka, dan mengapa banyak tanah dikecamatan reok ini yang tidak bersertifikat karena ada beberapa masyarakat yang mengatakan bahwa mereka tidak mengetahui bagaimana prosedur atau tata cara untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah atau untuk membuat sertifikat hak atas tanah. Selain pemahaman mereka yang kurang akan tetapi faktor lainnya yaitu kantor BPN dan PPAT itu sangat jauh dari kecamatan Reok ini dan ada beberapa masyarakat mengatakan bahwa mereka tidak melakukan pendaftar tanah dikarenakan biayanya yang tidak bisa mereka jangkau. Hal ini terjadi karena pihak BPN dan PPAT tidak pernah bersosialisasi langsung untuk memberikan wawasan atau pengetahuan kepada masyarakat bagaimana pentingnya Sertifikat hak milik atas tanah di mata hukum. Karena sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat yang bisa memberikan kekuatan hukum kepada pemilik hak atas tanah.

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

1. Fokus Penelitian

Dalam metode kualitatif, fokus penelitian berguna untuk membatasi bidang penyelidikan. Tanpa adanya Fokus Penelitian, peneliti akan terjebak oleh banyaknya data yang diperoleh dilapangan, oleh karena itu fokus penelitian akan berperan sangat penting dalam memandang dan mengarahkan penelitian.

Penelitian ini difokuskan pada tinjauan hukum positif, hukum islam, dan terkait peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat hak atas tanah, di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT.

Aspek-aspek yang menjadi fokus penelitian ini adalah:

- a. Tinjauan hukum positif dan hukum Islam terkait peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat.
- b. Pandangan masyarakat terkait peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat hak atas tanah.

2. Deskripsi Fokus

Untuk menghindari penafsiran dan pemahaman yang keliru, maka penulis mengemukakan pengertian dan penjelasan yang dianggap perlu untuk hal-hal berikut ini:

1. Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat

Peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang hak milik atas tanah tersebut kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya atau yang sudah diterbitkan sertifikat hak atas tanah dikarenakan akan menimbulkan resiko hukum yang lebih kecil dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat.

2. Hukum positif dan hukum islam

Hukum positif merupakan asas-asas atau kaidah-kaidah hukum yang tertulis ataupun asas-asas atau kaidah-kaidah hukum yang tidak tertulis yang saat ini sedang berlaku dan mengikat secara umum atau mengikat secara khusus yang telah ditegakkan oleh pemerintahan dan pengadilan Yang ada di Indonesia.

Hukum Islam merupakan suatu sistem kaidah yang berdasarkan pada wahyu Allah SWT dan yang berdasarkan pada Sunnah Rasul terkait tingkah laku orang yang sudah dibebani kewajiban (mukallaf) yang sudah diyakini atau yang telah diakui bahwa sudah mengikat bagi seluruh pemeluknya, yang hal ini telah mengarahkan pada apa yang telah dilakukan oleh Rasulullah untuk dilaksanakannya secara menyeluruh.

C. Rumusan Masalah

1. Faktor penyebab banyaknya tanah tak bersertifikat di Kecamatan Reok Kabupaten Manggari NTT?
2. Bagaimana kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut hukum positif dan hukum islam?

D. Kajian Pustaka

Setelah Peneliti melakukan penelusuran terhadap Literatur yang berkaitan dengan objek penelitian ini, di temukan beberapa hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini, diantaranya sebagai berikut:

1. Skripsi yang dilakukan oleh M. Fakriyan Azmi (2014), dengan judul “*Alih Fungsi hak kepemilikan tanah Non Produktif menjadi tanah produktif (Ihya Al-Mawat) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*”. Skripsi ini fokus kepada permasalahan ijin pemerintah untuk mengelola lahan yang tidak subur menjadi lahan yang subur untuk itu sangat diharapkan untuk pemerintah berperan penting untuk menghindari konflik yang terjadi antara Masyarakat.¹² Perbedaan dari penelitian saya nantinya sangat berbeda dari segi peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan perspektif hukum positif dan hukum islam, dengan adanya wawancara langsung dengan masyarakat dan pendekatan dengan tokoh agama.
2. Skripsi Indra Ardiansyah (2010), dengan judul “*Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Pengaturan Tanah Terlantar*”. pada tesis ini fokus pada permasalahan sosial dan ekonomi. Sedangkan penelitian saya nanti akan saya kaji tentang bagaimana peralihan tanah tanpa sertifikat dalam prespektif hukum islam dan ukum positif.

¹² Muhammad Fakriyan Azmi, *Alih Fungsi hak kepemilikan tanah Non Produktif menjadi tanah produktif (Ihya Al-Mawat) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*, (Yogyakarta, 2014), h. 14

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor penyebab banyaknya tanah tak bersertifikat di kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT?
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut hukum positif dan hukum islam?

b. Kegunaan Penelitian

Adapun Kegunaan Penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Sebagai salah satu persyaratan bagi penulis dalam menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar.
2. Untuk sesama mahasiswa di kampus di hasil penelitian ini sebagai tambahan referensi masa depan yang memungkinkan mengadakan penelitian serupa.



BAB II

TINJAUAN TEORITIS

A. Pengertian umum tentang tanah tidak bersertifikat

1. Pengertian Tanah

Tanah adalah suatu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat, hubungan antara manusia dan tanah bukan hanya karena untuk tempat hidup akan tetapi tanah adalah tempat bagi manusia untuk berkembang. Oleh karena itu tanah bagi manusia tidak akan pernah terbatahkan, tanah bukan hanya dapat memberikan fungsi untuk kebutuhan ekonomi, politis, akan tetapi berfungsi dalam hal cultural, identitas, dan kehormatan ataupun harga diri.¹ Selain itu kebutuhan tanah guna dalam hal pembangunan diharuskan untuk mendapatkan perhatian khusus dalam rangka untuk terbentuknya masyarakat yang adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila.² Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka sudah sewajarnya peraturan mengenai pertanahan diatur sedemikian rupa, sehingga dapat meminimalkan timbulnya di bidang pertanahan. Salah satu hal untuk mewujudkan tertib di bidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum adanya kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Budi Harsono tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPP sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Tanah tidak hanya memberikan fungsi ekonomis akan tetapi

¹ Syahyuti, *Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia*, (Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi, Vol. 24, No.2, juli 2006), h. 14

² Ashar Sinilele, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Makassar*, Jurnal Al-Qadau, No. 1 Vol. 25 juli 2017

dapat memberikan fungsi secara curtural, hubungan antara tanah dan manusia bukan hanya sebagai tempat tinggal akan tetapi tanah ialah dimana tempat manusia untuk berkembang.³ Hak atas tanah adalah suatu hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja, hak atas tanah dapat diperoleh setelah dilakukannya transaksi seperti jual beli, walaupun sudah diperoleh transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak secara otomatis hak atas tanah yang akan beralih kepada pembeli dikarenakan harus melalui tahap-tahap dalam kepemilikan tanah yang dapat beralih dari pihak satu kepihak yang kedua.⁴

2. Hukum Atas Tanah

Secara Gramatikal,tanah dikenal sebagai bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi yang telah diatur oleh Hukum Agraria. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Tanah memiliki beberapa definisi:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Daratan
- e. Permukaan bumi yang terbatas serta yang ditempati suatu bangsa yang diperintah oleh suatu negara atau menjadi negara daerah:
- f. Bahan-bahan dari bumi; bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, napal, cadas dan sebagainya).
- g. Dasar (warna,cat, dan sebagainya).

Beberapa pengertian tentang tanah ini, yang tepat dalam penelitian ini adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Kendati Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -pokok Agraria (UUPT) tidak

³ Hilma Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Bandar Maju, 2003), h. 194

⁴ Erlina Erlina, *Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jurnal El-Iqthisadi No. 1 Vol. 1 april 2019

mendenifikan secara eksplisit mengenai tanah. Akan tetapi apabila mendasarkan pada pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), sebagai berikut;

- (1) Aras dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik itu sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan pengguna tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 4 ayat(1) UUPA terdapat frasa ‘adanya macam-macam hak atas permukaan bumi , yang disebut tanah”. Sedangkan ayat (2) terdapat frasa “wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan”. Frasa yang bergaris bawah tersebut, menunjukkan bahwa tanah adalah bagian atas permukaan bumi. Tanah dalam arti sebagian atas permukaan bumi yang bermensi dua yaitu dengan ukuran panjang dan lebar. Menurut Suparmoko bahwa tanah sebagai sumber daya, dan pengertiannya sudah dihubungkan dengan faktor produksi. Tanah yang dimaksud dalam penelitian ini, melekat dengan istilah kawasan hutan, maka berarti tanah merupakan faktor produksi pokok dalam penguasaan hutan oleh perum perhutani, Konsep hak atas tanah menurut UUPA, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

- a. Hak menguasai tanah oleh Negara sebagaimana diatur dalam pasal 2 UUPA yang didasarkan dan penjabaran pasal 33 UUD Tahun 1945. Menurut Muhammad Bakri, konsep menguasai tanah oleh negara ini berasal dari konsep hak ulayat,
- b. atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, Hak baik sendiri maupun banyak serta badan-badan hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 4 jo. Pasal 16 UUPA.

3. Hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPP, tidak akan mempunyai makna dan atau jika dibatasi hanya permukaan bumi saja. Karena manusia juga memerlukan dari sebagian tubuh permukaan bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk dipermukaan. Mengenai kategori tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau bidang tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

- a. Diatur berdasarkan ketentuan UUPA.
- b. Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral(kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya.
- c. Diatur oleh masyarakat secara lokal.

Pada dasarnya penguasa hak atas tanah dilakukan atau diurus langsung oleh pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan haknya.

Pengurusan hak atas tanah itu adalah suatu proses yang dilakukan oleh pemegang atau calon pemegang hak untuk memperoleh hak-haknya atas tanah sesuai hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPP.⁵ Definisi hak atas tanah adalah suatu hak yang akan memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Adapun macam-macam hak atas tanah diantaranya:

- a) Hak milik
- b) Hak guna usaha
- c) Hak pakai
- d) Hak sewa

⁵ Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, lembaran Negara tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara No. 204.

e) Hak membuka tanah

4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, akan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta, pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁶ Menurut Rudolf Hermanses, S.H. pendaftaran tanah adalah pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.

Pemerintah Republik Indonesia kemudian mengeluarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA) telah mengatur keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya. Pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap status tanah yang bersangkutan. Demikian pula peraturan yang mengatur masalah pendaftaran tanah yaitu terdapat dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷ Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan diharapkan dapat berhasil dengan baik guna kesejahteraan masyarakat, khususnya untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Dalam hal ini, dokumen tanah persil berupa gerik, letter, petok, dan lain-lain cukup kuat dijadikan permohonan hak atas tanah atau sertifikat karena pada dasarnya hukum tanah di Indonesia bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis. Hal ini dapat dilihat pada pasal (5) UUPA yang berbunyi antara lain sebagai berikut:

⁶ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesai, Sejarah Pembentukan*, (Jakarta: Djambatan), h. 460.

⁷ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Mandar Maju*, (Bandung), h. 17.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dengan peraturan 4 perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pendaftaran tanah yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum akan hak atas tanah. Produk akhir pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi utama, yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat, tidak mutlak. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah (pasal 9 ayat (1) UUPA dan pasal 3 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah).⁸ Pengakuan hak atas tanah yang dikonkritkan dengan penerbitan sertifikat tanah menjadi sangat penting karena:

1. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan tanah sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram, karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.
2. Dengan pemilikan sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertifikat hak atas tanah mempunyai nilai ekonomis seperti dapat disewakan, menjadi jaminan utang atau sebagainya;
3. Pemberian sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Namun pada prakteknya masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan kepemilikan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau disebut tanah persil. Pada dasarnya persil adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga blok yang berisi luas dan kelas tanah serta nomor persil, mengenai nama

⁸ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: bina Cipta, 2006), h.1.

pemilik, dan mengenai jumlah pajak.⁹ Tanah-tanah yang belum terdaftar ini biasanya adalah tanah yang berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah hak tertentu dan belum didaftarkan atau disertifikatkan di kantor pertanahan setempat. Sebutanya bisa bermacam-macam, antara lain: (girik, letter, pethuk, rincik, dan lain-lain). Dokumen atau bukti surat dengan nama girik untuk tanah sebenarnya bukanlah tanda bukti kepemilikan, akan tetapi bukti pembayaran pajak. Hal ini bisa membuktikan bahwa orang yang memegang (pemegang) dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut, dan patut diberikan hak atas tanah. Masih banyaknya bukti kepemilikan tanah yang belum dikonversi menjadi sertifikat dan masih berupa tanah persil mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan antara lain tidak ada kepastian hukum atas kepemilikan tanah, tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang mempunyai nilai ekonomis seperti tidak dapat disewakan, tidak dapat dijual, atau tidak dapat digada apabila tanah tersebut belum bersertifikat.

5. Sertifikat Hak Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang terdaftar. Demikian pada pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang telah daftar akan dinamakan, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹⁰ Dalam pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah suatu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2)

⁹ R. Soeprato, *Undang-undang Pokok Agraria dalam praktek*, (Jakarta: Mitra Sari, 1986), h. 11.

¹⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Puspita Serangkum Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta, Liberti, 1892), h. 28.

huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dan suatu buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat tersebut merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat ialah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan dan peraturan Undang-undang. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang hukum tanah tertentu.

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berbeda di atasnya. Pengertian sertifikat tersebut telah ditetapkan dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (1) tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain. Sertifikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum. Menurut pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang telah tegas dinyatakan bahwa “sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang kuasakan olehnya”, sehingga dapat dikatakan bahwa “sehingga dapat dikatakan bahwa pemilik sertifikat hak atas tanah adalah merupakan milik yang sah atas obyek tanah sebagaimana disebutkan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat bukti yang lain. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 dapat disimpulkan bahwa untuk meminimalisir terjadinya persoalan atas tanah-tanah yang

dimiliki oleh masyarakat, maka perlu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997.¹¹

B. Tinjauan Umum Hukum Positif dan Hukum Islam Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

1. Menurut Hukum Positif

Dalam istilah hukum, Dalam hukum positif penjelasan tentang tanah telah diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang menyatakan bahwa: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara”. Tanah dikuasai negara yang mutlak dengan maksud yang memberikan keadilan dalam bidang tanah dan guna memberikan kesejahteraan bagi masyarakat dengan meningkatkan SDM.¹² Hak atas lahan yang dilimpahkan Negara pada masyarakat tidak semata-mata dapat dikuasai oleh pemegang untuk penggunaan lahan itu, menyalahgunakan lahan tersebut diharapkan agarb pegalihan kepemilikan menjadi tanah terlantar.¹³sertifikat menurut hukum positif tertuang dalam pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

- 1.) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2.) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memeperoleh tanah tersebut

¹¹ Republik Indonesi, Undang-Undang No. 24 Tahun 1997, “*Peraturan Pemerintahan tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah*”, Pasal 3.

¹² Republik Indinesia, Ketetapan Majelis Pemusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor:IX/MPR/2001 Tentang pembaharuan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Pasal 4 (d).

¹³ Harsono, *Hukum Agraria;sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya*, cet ke-6, (Jakarta: Djambatan, 1995), h. 233.

dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan terkait penguasaan tanah adanya penerbitan sertifikat.

2. Menurut Hukum Islam

Islam sebagai agama yang begitu sempurna yang memberikan aturan kepada kehidupan manusia sebagai bukti dari Kemuliaan penciptaannya yang tidak dapat dibandingkan dengan makhluk ciptaan Allah yang lain.¹⁴ Untuk mengistibatkan Al-quran dan Hadist terdapat pada QS. An-Nisa/4 :59 Yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا¹⁵

Terjemahan:

Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan taatilah Rasul (Muhammad), dan Ulil Amri (Pemegang Kekuasaan) diantara kamu. Kemudian, jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (Sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu, lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.

Dalam ayat ini menjelaskan tentang al-qur'an dan hadist yang menjadi pedoman pada hamba-hamba-Nya. Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan

¹⁴ Neneng Hafidah, Rahman Syamsuddin, *Problematika Sompas Tanah Pasca Perceraian Perspektif Kompilasi Hukum Islam di Desa Waji Kecamatan Tellu Siattinge Kabupaten Bone*, Jurnal Shautuna, No. 3 Vol.1 september 2020.

¹⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.t), h. 87.

dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (skunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikannya (*milikiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah “Pengkakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah, yaitu:

1. Hak Milik (Al-Milikiyah)

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang syar'i (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam Q.S Al-'imran: 3/109. yang berbunyi:

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمَاوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ تُرْجَعُ الْأُمُورُ¹⁶

Terjemahan:

Dan milik Allah-lah apa yang ada dilangit dan apa yang ada dibumi, dan hanya kepada Allah segala urusan dikembalikan.

Ayat diatas menjelaskan bahwa Allah memberikan hak, kewajiban dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada dalam bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt, dalam Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam dalam pandangan fikih sering disebut sebagai hak milikiyah atau hak milik yang mempunyai makna sebagai adanya ubungan dari orang atau pihak dengan suatu harta yang telah ditentukan atau ditetapkan oleh hukum

¹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.t), h. 64.

syara, oleh karena itu pihak tersebut dapat memanfaatkan atau menggunakan harta tersebut sesuai dengan kemauan dan ketetapannya.¹⁷

2. Hak Sewa (Ijarah)

Hak sewa menurut pengertian Hukum Islam sewa menyewa disebut dengan al-ijarah, sedangkan secara etimologis, Ijarah berasal dari kata ajru yang berarti “iwad” pengganti. Oleh karena itu, “sawab” pahala disebut juga dengan ajr “upah. Pengidentikan dengan ijarah (ganti) karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang hamba dengan suatu imbalan,¹⁸ sesuai dengan apa yang telah dijelaskan dalam QS. Al-Kahfi/18:77 yang berbunyi :

فَأَنْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا¹⁹

Terjemahan:

Maka keduanya berjalan, hingga ketika keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka berdua meminta dijamu oleh penduduknya, akan tetapi mereka (penduduk negeri itu) tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dinding rumah yang hampir roboh (di negeri itu), lalu dia menegakkannya. Dia (Musa) berkata, “Jika engkau mau, niscaya engkau dapat meminta imbalan untuk itu.

Dibolehkannya menyewa tanah guna untuk bertani dengan melakukan pembayaran yang berupa makanan atau uang yang masuk dalam kategori harta, Kriteria ini maksudkan agar dalam kontrak sewa-menyewa jangan terjadi sewa-menyewa suatu benda yang statusnya tidak jelas, seperti benda yang masih di persengketakan, atau benda yang sedang di rampas oleh oleh pihak ketiga dan lain-lain sebagainya. Jika hal-hal ini dilakukan juga maka dapat maka dapat menimbulkan

¹⁷ Wahbah Zuhaily, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillathu*, (Damsyik :Dar Al-Fikr, 1989), h. 489.

¹⁸ Abdurrahman, *pengadaan Tanah Bagi Pelaksana Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung, : Citra Aditiya Bakti, 1994), h. 25.

¹⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.t), h. 302.

kerugiann bagi pihak penyewa karena pihak penyewa tidak dapat menguasai benda yang disewanya tersebut sehingga tidak dapat diambil manfaatnya. Oleh karena itu pihak penyewa hanya boleh menyewa sesuatu benda yang bermanfaat ketika dalam penguasaanya.

3. Hak pakai-hak bagi hasil (Muzara'ah)

Hak pakai atau hak bagi hasil Secara etimologis, muzara'ah merupakan “akad transaksi pengolahan tanah apa yang dihasilkannya”. Maksudnya ialah “suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pembagian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah dipersewakan dengan cara yang sama disebut Musaqat,²⁰ Dalam pandangan Islam, segala sesutu yang ada dilangit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Sebagai pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) kemudian Allah SWT memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Asal usul kepemilikan (aslul milik) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasaruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT, konsekuensi yuridisnya, maka setiap kebijakan dibidang pertanahan hendaklah dilaksanakan dengan mengaplikasikan hukum-hukum Allah SWT kedalam kebijakan tersebut.

4. Membuka Tanah (Ihya Al-Mawat)

Membuka tanah dalam hukum islam telah mengenalkan lembaga tanah terlantar dengan istilah Ihya Al-Mawat yang merupakan suatu tanah atau lahan yang mati yang belum pernah digunakan atau ditanami yang mengakibatkan tanah itu dapat memberikan manfaat untuk dijadikan sebagai tanah untuk ditempati tinggal, atau

²⁰ Rahman Afzalur, *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*, (Yogyakarta :PT, Dana Bhakti Wakaf, 1995), h.260

dapat juga digunakan untuk bercocok tanam. Membuka Tanah telah dijelaskan dalam QS. Al-Baqarah/2 :164 yang berbunyi antara lain sebagai berikut:

إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاخْتِلَافِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ وَالْفُلُكِ الَّتِي تَجْرِي فِي الْبَحْرِ
بِمَا يَنْفَعُ النَّاسَ وَمَا أَنْزَلَ اللَّهُ مِنَ السَّمَاءِ مِنْ مَاءٍ فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا وَبَثَّ فِيهَا
مِنْ كُلِّ دَابَّةٍ وَتَصْرِيفِ الرِّيَّاحِ وَالسَّحَابِ الْمُسَخَّرِ بَيْنَ السَّمَاءِ وَالْأَرْضِ لآيَاتٍ لِقَوْمٍ
يَعْقِلُونَ²¹

Terjemahan:

Sesungguhnya pada penciptaan langit dan bumi, pergantian malam dan siang, kapal yang berlayar dilaut dengan (muatan) yang bermanfaat bagi manusia, apa yang diturunkan Allah dari langit berupa air, lalu dengan itu dihidupkannya bumi setelah mati (kering), dan dia tebarkan didalamnya bermacam-macam bintang, dan perkisaran angin dan awan yang dikendalikan antara langit dan bumi, (semua itu) sungguh, merupakan tanda-tanda (kebesaran Allah) bagi orang-orang yang mengerti.

Membuka tanah atau menghidupkan tanah yang mati merupakan suatu petunjuk dari Rasulullah Saw secara mutlak dan dengan demikian diharuskan juga kemali kepada adat atau kebiasaan dikarenakan sesungguhnya terkadang diterangkan secara mutlak oleh Rasulullah Saw, dengan menghidupkan tanah yang mati menurut kebiasaan yang berlaku dapat terjadi dengan salah satu dari lima cara sebagai berikut antara lain:

- a.) Adanya pemutihan tanah dan pengurusan surat-surat bukti kepemilikan tanah
- b.) Adanya pembersihan lahan dan pengolahannya guna siap untuk tanam
- c.) Dibangunkannya tembok disekeliling tanah tersebut
- d.) Dengan menggali parit yang dalam yang dapat menjadikan orang lain dapat melihatnya selain pemiliknya
- e.) Dengan menghidupkan tanah berarti memakmurkannya atau mengelola sehingga memberikan manfaat bagi manusia.²²

²¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.t), h. 25.

Tanah mawat atau tanah yang mati menurut pandangan hukum islam merupakan tanah-tanah yang belum memiliki atau tanah-tanah yang belum dikelola oleh pihak manapun dengan maksud bahwa tanah tersebut belum ada pemiliknya,

5. Hak gadai atas tanah (Al-Rahn)

Hak gadai atas tanah merupakan perjanjian atau (akad) dalam melakukan pinjam-meminjam dengan syarat agar menyerahkan suatu barang sebagai jaminan,²³ Sedangkan menurut syariat islam gadai merupakan kombinasi deventisi gadai yang terdapat dalam KUHPerdara atau dalam ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam hukum adat atau kebiasaan terutama dalam objek perjanjian gadai menurut syariat islam ialah suatu barang yang memiliki nilai yang dapat disebut sebagai harta yang tidak dipersoalkan apakah termasuk benda tidak bergerak atau benda yang dapat bergerak.²⁴ Adapun dasar hukum Gadai menurut Hukum Islam yang dijelaskan dalam QS. Al-Baqarah/2: 283, antara lain sebagai beriku:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ²⁵

Terjemahan:

Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa yang menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa), Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

²² Abu bakar Muhammad, *Subulus Salam*, (Indonesia: Maktabah Dahlan), h.296

²³ Masyfuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyah*, (Jakarta: cv. Haji Mas Agung, 1994), h.123

²⁴ Chairuman pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafik, 1996), h. 40

²⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.t), h. 49

Ayat diatas menjelaskan bahwa dari kalimat hendaklah ada barang tanggungan yang dapat diartikan sebagai suatu gadai, dengan maksud bahwa barang yang telah digadaikan hendaklah diharuskan barang dari pihak yang mempunyai hak sebagai pemilik gadai, dan barang gadai tersebut telah ada terlebih dahulu pada saat diadakannya suatu perjanjian gadai dari pemilik gadai kepada pihak yang akan mengambil hak kepemilikan itu.²⁶Gadai adalah suatu jaminan kebendaan di indonesia,²⁷ Dalam melakukan hutang piutang diharuskan untuk menulisnya, dikarenakan dapat dijadikan alat bukti penghormatan dalam hukum islam terhadap suatu harta, baik yang berupa hutang uang dengan sejumlah uang yang akan dibayarkan pada waktunya dengan disesuaikan kepada ketentuan-ketentuannya guna tidak terjadinya perselisihan.

C. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

Tanah- tanah yang belum memiliki sertifikat secara hukum belum dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya, karena tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah, walaupun tanah itu telah diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat jika tanah itu belum memiliki sertifikat maka tanah itu belum menjadi milik dari orang yang telah menguasainya. Jika ada suatu tanah yang belum didaftarkan akta tanah maka tanah itu tidak memiliki bukti akan kepemilikan hak atas tanah, dengan maksud bahwa tanah itu akan bisa saja dapat dimiliki oleh pihak lain yang merasa tanah tersebut adalah miliknya, tetapi jika tanah tersebut pernah terdaftar untuk pemungutan pajak, oleh karena itu tanah itu biasanya memiliki bukti yang berupa bukti pajak selama tanah itu ditempati. Menurut masyarakat bukti-bukti pajak ini dapat dijadikan menjadi bukti yang sah, karena banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan atau jual beli hak atas tanah dilakukannya dengan dibuatkannya pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui

²⁶ Chairuman pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafik, 1996), h. 41

²⁷ Sutriani, sutrian, Andi Safriani, Ashar Sinilele, *Tinjauan Hukum Terjadinya Wanprestasi Gadai Sawah*, Jurnal Iqtishaduna, No.1, Vol.2 april 2020

oleh perangkat kelurahan atau desa saja. Jual beli merupakan terjadinya suatu perjanjian timbal balik antara penjual yang berkewajiban untuk memberikan hak milik atas suatu benda kepada pembeli yang berkewajiban untuk membayar kepada pihak yang menjual sesuai perjanjian yang telah disepakati.²⁸ Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli dengan adanya akta dibawah tangan tidak akan bisa dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut kecuali adanya pembuatan akta perjanjian yang otentik dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.²⁹ Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli baik yang sudah bersertifikat ataupun jual beli yang belum bersertifikat harus memiliki bukti dengan adanya bukti akta yang outentik yang sudah dibuatkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan apa yang di jelaskan dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli atau tukar menukar, hibah dan adanya pemasukan dalam perusahaan ataupun adanya perbuatan hukum dalam perpindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak yang lainnya dilakukan secara lelang yang dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki wewenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁰

Peralihan yang dilakukan dengan cara jual beli hak atas tanah tanpa sertifikat yang harus mengikuti ketentuan yang telah diatur dalam pasal 37 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997, yang menjelaskan tentang jual beli atas tanah yang berupa akta dibawah tanah yang dibuatkan oleh pihak penjual dan pembeli dengan diketahui oleh kepala desa /lurah disertai dengan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diajukan kepada Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan melalui sistem

²⁸ Nur Asmi, Ashar Sinilele, *Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Didepan Kepala Desa*, Alauddin Law Development Journal, No. 2, Vol.2, 2020

²⁹ Soerjono Soekanto dan Siti Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995), h. 172

³⁰ Soerjono Soekanto dan Siti Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995), h.173.

sporadis, yang merupakan pendaftaran untuk pertama kalinya.³¹ Hal ini tidak dapat diberlakukan karena banyak masyarakat yang tidak mengetahui Pejabat Pembuat Akta Tanah terutama masyarakat yang sudah lama tinggal dipedesaan yang tidak memiliki pengetahuan yang begitu luas. Akta jual beli diharuskan ada yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak hanya pada hak atas tanah yang belum terdaftar, jika jual beli hak atas tanah yang sudah terdaftar, akan tetapi juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar.

Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 sejak itu telah berlaku efektif, jual beli hak atas tanah yang diperoleh dari peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar dan yang belum tertuang dalam akta yang autentik yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karena itu permohonan pendaftaran tanah akan ditolak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).³² Pendaftaran Tanah dilakukan dengan Tujuan yang sebagaimana yang telah ditetapkan dalam pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997, yang tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum akan tetapi juga memberikan Perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.³³ Sesuai apa yang ditentukan dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997, sudah terwujud jaminan Kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Akan tetapi belum memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dikarenakan kapan saja dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dan yang mengakui merasa dirugikan karena diterbitkannya sertifikat hak atas tanah itu. Peralihan Hak atas tanah dengan cara jual beli hak atas tanah tanpa sertifikat telah menjadi kebiasaan masyarakat pedesaan yang sampai saat ini belum mengetahui atau mengenal pendaftaran tanah. Dimana sebagian dari mereka yang mengelolah atau mengusahakan tanah milik orang lain

³¹ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis, Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), h. 180.

³² Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis, Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015), h. 176.

³³ Urip Santoso, *Sifat Pembuktian Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak*, (Jakarta: Kencana, 2019), h.276.

selama bertahun-tahun yang kemudian tanah tersebut berdasarkan pada pasal 1963 kitab Undang-Undang Hukum Perdata dipandang sebagai alat untuk memperoleh tanah yang telah dikelola atau tanah yang sudah dimanfaatkan. Berdasarkan pasal tersebut hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak yang dengan itikad baik yang mengelolah dan yang mengusahakan tanah itu selama dua puluh tahun dengan menguasai tanah tersebut dengan baik. Oleh karena itu pihak tersebut memiliki hak untuk memperoleh Hak untuk memiliki atas tanah tersebut tanpa harus menunjukkan sertifikat atau alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Jual beli hak atas tanah melalui peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dengan jalan yang sudah lampau (daluwarsa) itu tidak membutuhkan sertifikat hak atas tanah sebagai suatu alat bukti yang kuat dalam hal kepemilikan hak atas tanah tersebut, akan tetapi jika terjadi sengketa atau tanah itu diakui oleh pihak lain bahwa tanah itu adalah tanah miliknya yang dengan sengaja telah mengusahakan dengan baik tanah itu selama dua puluh tahun atau tiga puluh tahun yang dapat membuktikan kepada hakim apabila hakim dapat melihat dengan mempertimbangkan pasal 1963 KUHPerdata sebagai landasan hukum dari pihak yang dituntut untuk dapat memperoleh haknya atas tanah itu. Oleh karena itu dapat dipastikan bahwa sertifikat hanyalah alat bukti yang kuat akan tetapi tidak bisa menjadi alat bukti yang mutlak. Karena didalam sertifikat hanya tercantum keterangan atas suatu tanah yang memiliki kekuatan hukum tetap, akan tetapi jika terdapat alat bukti lainnya maka sertifikat dapat dibatalkan karena adanya alat bukti lain yang dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanah itu. Sertifikat hak atas tanah yang berkekuatan hukumnya sangat ditentukan dari kekuatan hukum surat-surat tanah yang dijadikan alas hak atas tanah tersebut, dan dalam kebenaran materil, dimana bukti perolehan hak dan cara perolehan hak, dengan kekuatan hukum hak atas tanah dapat menentukan kebenaran

dari prosedur dimana lahirnya hak atas tanah yang tidak dibenarkan oleh karena itu hak atas tanah tersebut akan menjadi lemah.³⁴

1.Obyek Peralihan Hak Atas Tanah.

Menurut Undang-undang Pertanahan yang menyatakan bahwa hak atas tanah bisa saja beralih dan dialihkan dari pihak yang mempunyai wewenang untuk menguasai hak atas tanah tersebut, dengan demikian dalam peraturan perundang-undangan tersebut yang tidak memberikan maksud dan defnisi dari apa yang dimaksud dengan beralih dan dialihkan. Ada dua bentuk yang menjelaskan tentang peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Beralih merupakan sesuatu yang berpindah dari hak atas tanah dari pihak pemegang hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia dengan cara diwariskan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hak atas tanah ini terjadi karena hukum dengan maksud telah meninggalnya pemegang hak atas tanah tersebut, dengan itu ahli arisnya berhak memperoleh hak atas tanah itu. Dalam peralihan hak atas tanah yang melalui jual beli hak atas tanah ini pihak yang berhak memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pihak yang berhak untuk menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.
- b. Dialihkan yaitu berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah dengan berpindahnya hak atas tanah tersebut kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak itu. Perbuatan hukum ini dapat berupa jual beli atau tukar-menukar,hibah dan dengan adanya pemberian dengan wasiat. Ataupun lelang. Dengan dialihkan hak disini pihak yang mengalihkan hak haruslah mempunyai wewenang atau yang berhak untuk memindahkan haknya, sedangkan pihak yang

³⁴ Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah (Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta kaitannya dengan jaminan Keopastian Hukum Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya)*,(Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2015), h. 65.

memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah tersebut.

Bentuk peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan dengan objek peralihannya antara lain sebagai berikut ³⁵

a. Hak atas tanah yang dapat beralih dari pemegang haknya kepada pihak lain yang berhak menerimanya ialah antara lain sebagai berikut:

1. Hak milik atas tanah yang pemegang haknya merupakan warga negara indonesia
2. Hak guna usaha yang pemegang haknya merupakan warga negara indonesia.
3. Hak guna bangunan dari tanah negara yang pemegang haknya merupakan warga negara indonesia.
4. Hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik yang pemegang hak atas tanah merupakan warga negara indonesia.
5. Hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak guna bangunan yang pemegang hak atas tanahnya merupakan seorang warga negara indonesia.³⁶

b. Hak atas tanah yang dapat beralih dari pemegang hak atas tanah tersebut dengan beberapa syarat, adapun syarat-syaratnya yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan yang pemegang hak atas tanah merupakan warga negara indonesia dan merupakan badan hukum yang didirikan sesuai apa yang dimaksud dari Hukum Indonesia dengan diharuskan adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak dalam pengelolaan.
2. Hak guna bangunan atas tanah yang menjadi hak milik yang pemegang hak atas tanah tersebut merupakan warga negara indonesia dan badan hukum yang terdiri dari apa yang dimaksud dalam hukum indonesia dan yang berkedudukan di

³⁵ Urip Santoso, *Objek Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: Kencana 2019), h. 302.

³⁶ Urip Santoso, *Objek Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: Kencana 2019), h. 302.

indonesia dengan diharuskan adanya persetujuan yang tertulis dari pihak yang mempunyai hak sebagai pemegang hak milik atas tanah yang sesuai dengan yang bersangkutan.

3. Hak pakai atas tanah negara yang pemegang hak atas tanahnya merupakan warga indonesia atau bisa juga warga negara asing yang memiliki kedudukan dan badan hukum yang terdiri sesuai apa yang dimaksud dalam Hukum Indonesia yang mempunyai wewenang dan berkedudukan di indonesia dengan diharuskan adanya izin dari pejabat yang memiliki wewenang untuk itu.
 4. Hak pakai atas tanah dari hak pengelolaan yang pemegang haknya merupakan warga indonesia dan badan hukum yang terdiri dari apa yang dimaksud dalam hukum indonesia dengan diharuskan adanya persetujuan yang tertulis dari pihak yang mempunyai hak untuk memiliki tanah tersebut sesuai apa yang bersangkutan.
 5. Hak pakai atas tanah dari hak milik yang pemegang hak atas tanah itu merupakan warga negara indonesia atau bisa juga warga negara asing yang mempunyai wewenang dan yang berkedudukan di indonesia dengan diharuskan adanya persetujuan yang tertulis dari pemegang hak milik atas tanah sesuai apa yang bersangkutan.
- c. Hak atas tanah yang tidak dapat beralih dari pihak yang memiliki hak sebagai pemegang hak atas tanah kepada pihak yang lain, antara lain sebagai berikut:³⁷
1. Hak milik atas tanah yang pemegang haknya merupakan bank pemerintah dan badan keagamaan atau badan sosial
 2. Hak guna usaha yang pemegang haknya merupakan badan hukum yang terdiri dari apa yang dimaksud dari hukum indonesia yang mempunyai wewenang dan yang berkedudukan di indonesia.

³⁷ Urip Santoso, *Objek Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: Kencana 2019), h. 302.

- d. Hak atas tanah yang dapat dialihkan hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain antara lain sebagai berikut:
1. Hak milik atas tanah yang pemegang hak atas tanah merupakan warga Indonesia baik itu pemerintah atau badan keagamaan ataupun Badan Sosial.
 2. Hak guna usaha yang pemegang hak atas tanah tersebut merupakan warga negara Indonesia dan badan hukum yang terdiri dari apa yang dimaksud dari hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.
 3. Hak guna bangunan atas tanah negara dimana pihak sebagai pemegang hak atas tanah tersebut merupakan warga negara Indonesia dan badan hukum yang terdiri dari apa yang dimaksud dari pandangan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia.
- e. Hak atas tanah yang dapat dialihkan atau yang dapat dipindahkan hak atas tanah tersebut dari pihak yang berhak sebagai pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dengan persyaratan-persyaratan yang ada, adapun persyaratan-persyaratannya antara lain sebagai berikut:
1. Hak guna bangunan atas tanah dalam hak pengelolaan yang pemegang hak atas tanah merupakan warga negara Indonesia dan badan hukum yang terdiri sesuai apa yang dimaksudkan dari pandangan Hukum Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia yang diharuskan adanya persetujuan yang tertulis dari pihak yang berhak sebagai pemegang Hak Pengelolaan.
 2. Hak guna bangunan atas tanah dari hak milik yang pihak sebagai pemegang hak atas tanah merupakan warga negara Indonesia dan badan hukum yang terdiri dari apa yang dimaksud dari pandangan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia dengan diharuskan adanya persetujuan yang tertulis dari pihak yang berhak sebagai pemegang hak milik yang bersangkutan.
 3. Hak pakai atas tanah dari hak pengelolaan yang pemegang hak merupakan warga negara Indonesia dan badan hukum yang terdiri dari apa yang dimaksud dari pandangan hukum Indonesia yang berkedudukan di

Indonesia dengan diharuskan adanya persetujuan dari pihak yang berhak sebagai pemegang Hak Pengelolaan.³⁸

Dari uraian tentang peralihan hak atas tanah tersebut dapat disimpulkan bahwa ada hak atas tanah yang dapat beralih dari pemegang hak kepada pihak lain tanpa persyaratan apapun, dan ada hak atas tanah yang dapat dialihkan atau dipindahkan hak dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain dengan adanya syarat dimana yang berupa izin dari pejabat yang mempunyai wewenang dan adanya persetujuan yang tertulis dari pemegang hak pengelolaan dan dari pemegang hak milik yang bersangkutan dengan itu. Dan ada pula hak atas tanah yang tidak dapat dialihkan atau yang dapat dipindahkan hak dari pihak pemegang haknya kepada pihak lain.

2. Peralihan Hak Atas tanah dalam pandangan hukum adat karena jual beli tanah

Jual beli dalam pandangan hukum adat dalam hukum benda khususnya atau hukum tanah bukanlah yang termasuk dalam hukum perikatan yang khusus pada hukum perjanjian, dikarenakan jual beli tanah menurut pandangan hukum adat bukanlah suatu perjanjian yang mengharuskan pihak-pihak untuk melakukan jual beli karena menurut hukum adat tidak dapat menimbulkan hak atau kewajiban atas tanah tersebut, dalam arti pembeli ini baru akan membayar harga tanah sebagian dan tidak akan membayar sebagiannya atau sisanya, dengan itu penjual ini tidak dapat menuntut dengan terjadinya jual beli tanah itu.³⁹ Jual beli dalam Hukum adat ada tiga macam antara lain sebagai berikut:

- a. Jual Lepas merupakan dimana pemilik tanah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pihak yang lain yang sebagai pembeli dengan membayar

³⁸ Urip Santoso, *Objek Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Satuan Rumah Susun*, (Jakarta: Kencana 2019), h. 306.

³⁹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), h. 211.

susuai harga yang ditentukan dengan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli.

- b. Jual Gadai merupakan dimana pemilik tanah pertanian atau pembeli tanah gadai memberikan tanah miliknya untuk digarap kepada pihak yang berhak sebagai pemegang hak atas gadai tanah dengan menerima uang dari pihak lain yang memiliki hak sebagai hak gadai yang tanahnya dapat dikembalikan kepada pemiliknya yang berhak atas tanah tersebut jika pemilik hak atas tanah tersebut telah menebus uang gadai.
- c. Jual tahunan merupakan dimana pemilik hak atas tanah pertanian memberikan tanah miliknya untuk digarap kepada pihak lain yang memiliki hak sebagai pemegang hak atas sebagai pembeli dengan membayar sesuai apa yang menjadi kesepakatan antara pemilik tanah dan pembeli, dengan ketentuan setiap panen harus sesuai kesepakatan dan perjanjian antara kedua belah pihak diawal perjanjian, setelah perjanjian itu berakhir maka tanah tersebut dapat dikembalikan kepada pemilik tanah tersebut.⁴⁰

Dari uraian diatas jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang merupakan penyerahan hak milik untuk selama-lamanya oleh pemilik hak atas tanah atau penjual kepada pembeli dimana pembeli itu harus membayar harga tanah tersebut kepada pemilik tanah tersebut.

⁴⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), h. 359-360.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Dan Lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah Penelitian Lapangan (*field research*). Penelitian Lapangan merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan Pengumpulan Informasi yang diperoleh langsung dari masyarakat, dengan cara turun langsung kelapangan ntuk melihat dengan jelas objek yang diteliti.

2. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dan informasi yang sesuai dengan apa yang penulis permasalahan maka penelietian ini dilaksanakan di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan yuridis empiris yaitu dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat, atau suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Dan dalam penelitian ini peneliti juga menggunakan pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, karena dengan menggunakan pendekatan kualitatif dapat diperoleh secara langsung dengan cara wawancara dan observasi sehingga dapat disimpulkan sebagaimana adanya. Dan dalam penelitian ini peneliti juga menggunakan pendekatan syar'I yaitu pendekatan yang menelusuri syariat islam seperti Al-Qur'an, Hadist, Ijma, dan Fatwa yang relevan dengan masalah yang dibahas.

C. Sumber Data

Adapun Jenis-jenis Sumber data yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Sumber Data Primer

Data Primer adalah data yang didapatkan melalui *field research* atau dalam penelitian lapangan dengan cara wawancara atau Interview secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait. Untuk memberikan keterangan-keterangan yang dibutuhkan sesuai dengan Judul Penulis.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber Data Sekunder adalah data yang diperoleh, dari dokumen-dokumen buku, majalah, jurnal, Karya Tulis Ilmiah, Internet dan Peraturan PerundangUndangan yang relevan dengan materi Penulisan dari berbagai sumber terpercaya lainnya.

3. Sumber Data Tersier

Sumber Data Tersier adalah yang berupa bahan-bahan yang bersifat menunjang. Bahan-bahan yang dapat memberikan petunjuk atau pemahaman maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti Ensiklopedia, Kamus dan lain- lain.

D. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah antara lain sebagai berikut :

1. Observasi

Sebagai alat pengumpulan data, observasi merupakan sesuatu yang dilakukan secara sistematis bukan observasi secara kebetulan saja, dan adanya suatu pengamatan dalam keadaan yang wajar dan yang sebenarnya tanpa usaha yang

disengaja untuk mempengaruhi memanipulasi atau mengaturnya.¹

Observasi merupakan suatu tehnik dalam pengumpulan data sesuai dari hasil penelitian yang terkait obyek penelitian yang sedang dilakukan. Observasi merupakan salah satu proses yang kompleks, terdiri dari berbagai proses yang kompleks, terdiri dari berbagai proses yang kompleks, yang terdiri dari proses biologis dan psikologis melalui diskusi yang menggunakan indera.²

2. Wawancara

Wawancara merupakan suatu cara guna mendapatkan informasi lisan untuk mencapai tujuan tertentu yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi yang terkait tentang orang-orang dan pendapat mereka. Dalam hal ini, para peneliti melakukan wawancara dengan Tokoh Masyarakat, ataupun kepada keluarga- keluarga Atau individu yang menjadi fokus dalam penelitian ini.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu catatan tertulis atau gambar yang tersimpan tentang sesuatu yang sudah terjadi. Dokumentasi merupakan salah satu bukti fisik dimana yang berupa foto yang diambil pada saat mengadakan penelitian, dalam kegiatan observasi, wawancara dan pengamatan proses pembelajaran atau proses meneliti.

E. Instrumen Penelitian

Menurut saharini Arikato, Instrumen adalah suatu alat bantu bagi peneliti dalam mengumpulkan data. Oleh sebab itu, dalam penelitian lapangan dan wawancara (*field research*) yang meliputi wawancara dan observasi dengan daftar pertanyaan yang telah disediakan dibutuhkan alat tulis-menulis, berupa buku, pulpen, kamera dan alat perekam suara jika diperlukan.

F. Tehnik Pengelolaan Data Dan Analisis Data

Setelah data dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap berikutnya

¹ S. Nasution, *Metode Research*, (Cet. VII; Jakarta: Bumi Aksara, 2004), h. 106.

² Sutrisno Hadi, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1986), h. 172.

adalah mengolah dan menganalisis data, yang pada komponennya adalah sebagai berikut antara lain :

1. Pengelolaan Data

Pengelolaan data merupakan suatu proses penyederhanaan data yang sangat kompleks kedalam bentuk data yang lebih mudah dibaca dan ditafsirkan.

2. Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat dengan mudah dipahami dan temuannya dapat dengan mudah dipahami oleh orang lain.

3. Penarikan Kesimpulan

Analisis data merupakan suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat dengan mudah dipahami dan temuannya dapat dengan mudah dipahami oleh orang lain.



BAB IV

PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT DI TINJAU DARI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM DI KECAMATAN REOK KABUPATEN MANGGARAI NUSA TENGGARA TIMUR

A. *Gambaran Umum Kecamatan Reok*

1. Sejarah kecamatan Reok

Nusa Tenggara Timur merupakan sebuah Provinsi yang merupakan bagian dari atau yang terletak di Wilayah Timur Indonesia yang dimana masyarakatnya dimayoritas oleh masyarakat yang berkeyakinan Agama Kristen, dan Yang menganut Agama Islam dapat terbilang minoritas, adapun masyarakat yang menganut agama islam yang di NTT ini berada di pesisir pantai Nusa Tenggara Timur, yang dimana berada di Krcamatan Reok Kabupaten Manggarai. Kecamatan reok yang berada di Kabupaten Manggarai merupakan suatu kecamatan yang dijelaskan dalam sejarah Perkembangan Islam, yang awalnya di pengaruhi oleh para pedagang dari bugis yang menggunakan jalur laut yang kemudian telah diambil alih oleh Kerajaan Bima Raja Bugis.¹ Dengan itu banyak sekali hal yang ditinggalkan oleh bima dan bugis dikecamatan Reok ini, terutama dari segi Bahasa dan kebiasaan-kebiaasaannya. Adapun sebagian besar masyarakat reok banyak yang menganut Agama Islam, dikarenakan Agama Islam merupakan sebuah sistem norma dan dikatakan juga sebagai sistem nilai yang menjadika dasar atau tonggak dasar dalam hal pembentukan sikap dan kepribadian atau juga perilaku seluruh masyarakat. Masjid yang menjadi tempat untuk seluruh kegiatan keagamaan antara lain seperti kegiatan Mauludan, Isra' Mi'Raj, Idul Fitri, Idul Adha dan beberapa acara keislaman lainnya, dan dari sisi pendidikan terdapat madrasah yang berada dibawah naungan Kementrian Agama antara lain seperti TKI (Taman Kanak-Kanak Islam), MI (Madrasyah Ibtidaiyah),

¹ Siti Maryam, *Bo'Senggaji Kai*, (Catatan Kerajaan Bima), seri XVIII, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1999), h. Xiv-xxii.

MTS (Madrasyah Tsanawiyah), dan MA (Madrasyah Aliyah). Yang dapat dikatakan bahwa seluruh kehidupan masyarakat Kecamatan Reok didasarkan pada ajaran Islam. Dimana adat Istiadat dengan Agama Islam merupakan persatuan yang tidak dapat atau sulit untuk dipisahkan atau berpisah, masing-masing keduanya memiliki peran untuk menata sikap dan pola pikiran dari masyarakat yang berada dikecamatan Reok baik yang itu berupa tingkah laku atau sosial budaya ataupun dari kehidupan sosial budaya.

Reok merupakan suatu kecamatan yang berada di Kabupaten Manggarai tepatnya di Nusa Tenggara Timur di Indonesia. Wilayah Reok terbentuk dari 2 kecamatan antara lain kecamatan reok dan kecamatan reok barat, akan tetapi kecamatan yang terbagi ini dianggap menjadi satu kawasan dikarenakan pada saat ditetapkannya kebijakan kawasan tersebut masih dalam 1 kecamatan, kebijakan yang dibentuk yang terkait dengan kawasan Reok Ini yaitu merupakan suatu kawasan yang strategi, dan kawasan ini merupakan salah satu dari 7 kawasan yang strategis yang berada di Kabupaten Manggarai yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah RT/RW Nomor 6 Tahun 2012-2032. Dari rencana kawasan strategis kawasan Reok mempunyai tiga model rencana strategis antara lain yaitu;

- a. Sebagai kawasan yang dapat dijadikan sebagai penunjang dalam sektor strategis,
- b. Sebagai suatu kawasan yang strategis di perkotaan,
- c. Dan menjadi suatu kawasan yang strategis dalam hal menyelamatkan lingkungan.

Kebijakan Reok dalam perannya sebagai kawasan yang strategis di perkotaan dilandasi dengan ditetapkannya Struktur ruang kawasan dikarenakan kawasan Reok merupakan sebagai kawasan pusat kegiatan Lokal. Kecamatan Reok mempunyai ketinggian permukaan laut yang berkisar 0 m sampai dengan 600 m, dengan komposisi jenis tanah yang wilayah kecamatan Reoknya yang terdiri dari daerah yang merupakan daerah yang berbukit, dimana sebagian kecilnya merupakan daerah persawahan yang dapat dibilang cukup subur dan lebih cocok untuk berkebun ataupun untuk dijadikan lahan untuk bertani. Adapun luas wilayah kecamatan Reok

yaitu $226,8 \text{ km}^2$ yang berasal dari empat (4) kelurahan dan enam (6) Desa. Untuk lebih rincinya dapat dilihat dari tabel berikut ini antara lain sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah Desa/Kelurahan di Kecamatan Reok Pada Tahun 2021

No	DESA/KELURAHAN
1.	Desa Bajak
2.	Desa Salama
3.	Desa Ruiss
4.	Desa Robek
5.	Desa Watu Tanggo
6.	Desa Watu Baur
7.	Kelurahan Wangkung
8.	Kelurahan Baru
9.	Kelurahan Mata Air
10.	Kelurahan Reo

Sumber; Data Desa/Kelurahan Di Kecamatan Reok Tahun 2021

Tabel 2. Luas, Jumlah dan kepadatan penduduk serta rasio jenis kelamin di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT pada Tahun 2021

Luas Wilayah (km^2)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Jumlah Kartu Keluarga (KK)	Rasio Jenis Kelamin	
			Laki2	Pr
$226,8 \text{ km}^2$	21.286	5. 605	10.659	10.627

Sumber: Data Kependudukan Kecamatan Reok Pada Tahun 2021

Dengan luas wilayah yang cukup luas akan tetapi banyak tanah yang tidak bersertifikat, dan banyak masyarakat yang tidak memperdulikan bahwasannya sertifikat sangat penting adanya dikarenakan sertifikat merupakan bukti yang kuat.

2. Kondisi Ekonomi Kecamatan Reok

Akibat kondisi ekonomi yang tidak memadai untuk masyarakat di kecamatan reok ini yang mengakibatkan banyak tanah mereka yang tidak bersertifikat, dikarenakan biaya untuk pendaftaran tanah sangat mahal bagi mereka. Sehingga ketika mereka membutuhkan uang yang nilai besar untuk kebutuhan yang menurut mereka diharuskan untuk melakukan jual beli tanah, tanpa mereka berpikir panjang dan tanpa mereka sadari mereka melakukan jual beli hak milik atas tanah tanpa adanya sertifikat. Sebagian besar mata pencaharian penduduk Kecamatan Reok merupakan bercocok tanam di ladang atau pun di sawah, dengan adanya luas wilayah pertanian atau jumlah produksi pertanian kecamatan reok antara lain sebagai berikut yaitu:

Tabel 3. Luas Panen, Produktifitas, dan Produksi Tanaman Pangan di Kecamatan Reok:

NO	Tanaman Pangan	Luas panen (HA)	Produktifitas (KW/HA)	Produksi (TON)
1.	Padi Sawah	19 795	40.37	79.907
2.	Padi Ladang	2 171	40.86	8.871
3.	Jagung	3 000	26.35	7 906
4.	Kacang Tanah	217	6.14	133
5.	Kacang Hijau	125	11.92	149
6.	Ubi Kayu	1 159	97.29	11 276
7.	Ubi Jalar	773	62.38	4 822

Sumber: Dokumen kantor kecamatan Reok

3. Pendidikan di Kecamatan Reok

Sedari dulu masyarakat reok ini banyak sekali yang tidak berpendidikan, dikarenakan kurangnya semangat mereka untuk belajar dan dikarenakan biaya yang tidak bisa mereka jangkau. Sehingga dengan kurangnya pendidikan ataupun pengetahuan mereka yang mengakibatkan banyak tanah milik mereka tidak bersertifikat dan di saat mereka melakukan peralihan melalui jual beli hak milik atas tanah mereka tidak mengetahui bagaimana pentingnya sebuah sertifikat ketika tanah tersebut di sengkatakan, dikarenakan sertifikat adalah alat bukti yang kuat, akan tetapi bukan sebagai alat bukti yang mutlak. Pendidikan ini dapat menghasilkan Sumber Daya Manusia (SDM) yang terbilang berkualitas yang nantinya dapat berpengaruh atau juga dapat membantu dalam hal pelaksanaan terkhususnya dalam pembangunan pedesaan dengan kaitannya dalam partisipasi dari Masyarakat desa, adapun tingkat pendidikan dari Masyarakat Kecamatan Reok dari Jumlah sekolah, Guru dan Murid Di Kecamatan Reok yang tersebar di 10 Desa/Kelurahan antara lain sebagai berikut:

Tabel 4. Jumlah banyaknya sekolah, guru atau murid di Kecamatan Reok pada Tahun 2021.

No.	Pendidikan	Jumlah Penduduk		
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	Belum Sekolah	1.846	1.668	3.514
2.	SD/MI/Sederajat			
	- Tidak Tamat	820	759	1.579
	- Tamat	2.206	2.230	4.436
	- Sedang	1.486	1.400	2.886
3.	SLTP/MTS/Sederajat			
	- Tidak Tamat	339	402	741
	- Tamat	785	741	1.526

	- Sedang	793	749	1.542
4.	SLTA/MA/Sederajat			
	- Tidak Tamat	301	340	641
	- Tamat	1.057	293	1.980
	- Sedang	554	604	1.158
5.	Perguruan Tinggi			
	- Diploma I dan II	104	79	183
	- Diploma III dan SM	89	79	168
	- Sarjana/S1	240	199	439
	- Pasca Sarjana S2	31	22	53
	- S3	-	-	-
	Jumlah	11.284	9.565	20.846

Sumber; Dokumen Kantor Di Kecamatan Reok

B. Faktor Banyaknya Tanah Tidak Bersertifikat Di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT.

1. Pandangan narasumber terkait sertifikat

Banyak masyarakat di kecamatan reok ini yang belum mengenal atau yang kurang memahami terkait pentingnya sertifikat tanah, dan ada beberapa masyarakat juga yang mengetahui apa itu sertifikat dikarenakan pengetahuan beberapa masyarakat cukup memadai. Seperti hasil wawancara antara penulis dan narasumber yang bernama Sanusi H. Ishaka, beliau mengatakan bahwa:

“saya tidak begitu mengetahui apa itu sertifikat, yang saya ketahui untuk membuktikan tanah saya, saya cukup membayar pajak tiap bulannya, untuk

membuktikan kalau tanah ini adalah tanah milik saya, dan tanah saya adalah tanah yang diwariskan oleh bapak saya, dan saya sudah cukup lama menepati tanah ini”²

Sedangkan pendapat dari narasumber lain yang dilakukan wawancara oleh penulis yaitu dengan Bapak Abdul Hamid Hakim yang memiliki tanah tanpa adanya sertifikat, dan beliau juga yang menjual tanahnya tanpa adanya sertifikat hak milik atas tanah, dan beliau melakukan jual beli tanah hanya melalui pihak Desa/Lurah saja. Untuk lebih jelasnya berikut penjelasan dari Bapak Abdul Hamid Hakim, beliau mengatakan bahwa :

“ Karena saya tidak terlalu faham dengan sertifikat karena saya hanya lulusan SD, dan pengetahuan saya kurang terkait sertifikat tanah, tetapi saya tahu bahwa disaat saya membayar pajak dari semua tanah milik saya, berarti saya adalah pemilik yang sah, karena selama tanah itu ditempati oleh saya, saya selalu membayar pajak tiap bulannya, dan ketika saya membutuhkan uang disaat anak-anak saya ingin melanjutkan sekolahnya saya menjual tanah walaupun tanah saya belum memiliki sertifikat, tetapi saya menjual tanah saya melalui sepengetahuan Pihak Desa/Lurah saja, dengan saya membawa bukti KTP dan Surat Bukti pembayaran Pajak tanah saya, dan dari pihak lurah mengeluarkan surat bukti jual beli tanah yang bisa meyakinkan saya dan si pembeli tanah saya.”³

Berbeda dengan pendapat dari narasumber lain yang dilakukan wawancara oleh penulis yaitu dengan Bapak Tadu Ahmad, beliau mengatakan bahwa :

“ Saya cukup tahu apa itu sertifikat, menurut saya sertifikat itu yang akan menjadi bukti bahwa saya adalah pemilik tanah ini, tetapi yang menguatkan saya

² Sanusi, (68), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara 23 April 2021.

³ Abdul Hamid Hakim (59), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 24 April 2021.

untuk tidak membuat sertifikat yaitu karena saya merasa bahwa tanah saya bisa dibuktikan dengan saya menempati tanah ini cukup lama dan saya mendapatkan tanah ini dikarenakan dulu saya bersama bapak saya menebang tanah ini yang dulunya hutan, karena menurut orang terdahulu siapa yang rajin menebang hutan dia yang mendapatkan tanah itu, dan kebetulan tanah ini dulu langsung diberikan kepemilikan oleh pemerintah setempat yaitu Kepala Desa yang pertama kali, dan yang menjadi keturunan dari Raja Bima.”⁴

Lain halnya dengan pendapat narasumber lain yang dilakukan wawancara oleh penulis yaitu dengan bapak Durhaman Hasan, beliau mengatakan bahwa :

“ Saya tahu apa itu sertifikat, menurut saya sertifikat itu alat bukti yang kuat yang bisa membuktikan bahwa tanah saya adalah tanah milik saya, saya mendapatkan tanah ini karena saya membeli dari pemilik tanah yang sebelumnya, dan pemilik sebelumnya tidak mendaftarkan tanahnya untuk dibuatkan sertifikat, karena itu saya juga tidak bisa membuat sertifikat karena sebelumnya tanah ini belum bersertifikat, dan kami melakukan jual beli tanah hanya dengan sepengetahuan Desa/Lurah saja, tanpa sampai Kepada kantor Pertanahan. Dan kebetulan pihak Desa/Lurah memberikan surat bukti jual beli kepada kami yang melakukan jual beli untuk meyakinkan saya sebagai pembeli dan pihak penjual bahwa tanah ini sudah menjadi milik saya.”⁵

Selain itu ada juga pendapat dari narasumber lain yang dilakukan wawancara oleh penulis yaitu dengan Bapak Lurah yaitu Bapak Rita Udin, beliau mengatakan bahwa:

⁴ Tadu Ahmad (61), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 26 April 2021.

⁵ Durhaman (45), Pembeli Tanah yang tidak bersertifikat, Wawancara, 28 April 2021.

“ Saya tahu apa itu Sertifikat Tanah, dan saya tahu bagaimana kekuatan sertifikat tanah, menurut saya sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti tanah yang dapat menguatkan bukti dari kepemilikan hak atas tanah, dan saya juga mengetahui bahwasannya sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, bukan berarti yang bisa dikatakan bukti yang mutlak yha, dikarenakan ketika ada yang bisa membuktikan bahwasannya tanah itu milik orang lain, itu bisa mengakibatkan sengketa tanah atau bisa dibilang bahwa tanah itu belum jelas kepemilikannya karena memiliki sertifikat yang sama atau bisa dibilang sertifikat Ganda. Dan saya juga yang menjelaskan kepada beberapa masyarakat ketika mereka melakukan jual beli tanah itu cukup dengan bukti Pajak yang mereka bayar dan KTP mereka, dengan itu saya melihat apakah tanah itu milik si penjual, baru saya buat akta jual belinya.”⁶

Berbeda dengan pendapat yang diberikan narasumber lain yang dilakukan wawancara oleh penulis yaitu dengan Bapak atas nama Fransiskus Sumarli, yang membeli tanah dari pemilik tanah yang tidak memiliki sertifikat dan yang melakukan pembuatan sertifikat dengan melalui kuasa hukum di bawah tangan, untuk lebih jelasnya berikut pendapat beliau:

“ Menurut saya Sertifikat Tanah itu sangat penting adanya untuk meyakinkan dan memberikan kepastian hukum untuk saya agar lebih tenang ketika saya menempati tanah yang sebelumnya tidak memiliki sertifikat, untuk saya mengambil jalan pintas untuk menyelamatkan hak milik saya dengan meminta bantuan kepada pihak yang bersedia untuk menjadi kuasa hukum dibawah tangan untuk membantu saya untuk mendaftarkan tanah baru saya untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah. Karena menurut saya sertifikat yaitu suatu akta tanah yang dapat membuktikan tanah saya adalah milik saya dan akta tanah itu memiliki kekuatan secara hukum.”⁷

⁶ Rita Udin (47), Lurah/ASN, Wawancara, 29 April 2021.

⁷ Fransiskus Sumarli (45), Wiraswasta, Pembeli Tanah Yang Belum Bersertifikat, Wawancara, 30 April 2021.

Selain itu penulis juga melakukan wawancara kepada narasumber yang menjadi kuasa hukum dibawah tangan, yang diberikan kepercayaan oleh beberapa masyarakat yang membeli tanah dari pemilik sebelumnya yang tidak memiliki sertifikat, dan meminta bantuan kepada beliau untuk membantu mereka guna dilakukannya pendaftaran taah agar tanah mereka memiliki sertifikat yang menjadi alat bukti hak milik atas tanah, untuk lebih jelasnya berikut penjelasan dari Bapak Ishaka Abubakar sebagai Kuasa Hukum dibawah Tangan, beliau mengatakan bahwa:

“ Menurut saya sertifikat tanah adalah alat bukti yang kuat yang dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanah, dan saya juga mengetahui bahwasannya banyak masyarakat dikecamatan ini, yang hampir setengah masyarakat yang tanahnya tidak bersertifikat, dan mereka melakukan jual beli hak milik atas tanah tanpa terlebih dahulu memiliki sertifikat tanah, untuk itu saya membantu mereka ketika mereka meminta bantuan untuk menjadi kuasa hukum di bawah tangan guna membantu mendaftarkan tanah mereka, dan untuk mendapatkan kuasa itu saya harus membuat surat dengan sepengetahuan Camat dan pihak Desa/Lurah, untuk dapat tidaknya saya membantu untuk mendaftarkan sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan. “⁸

Selain itu penulis juga melakukan wawancara kepada salah satu narasumber yang menjadi Sekretaris Camat yang biasa memberikan surat Kuasa Hukum dibawah tangan ketika ada pihak yang ingin membantu masyarakat untuk membuat sertifikat, untuk lebih jelasnya berikut penjelasan langsung dari Ibu Ester Senem selaku Sekretaris Camat di Kecamatan Reok, beliau mengatakan bahwa :

“ Kalau menurut saya sertifikat itu adalah surat tanda bukti atau akta bukti hak kepemilikan seseorang akan tanah yang dia tempati atau dia miliki, tetapi sertifikat bukan bukti yang mutlak ketika ada pihak lain yang memberikan bukti sertifikat juga, akan tetapi ketika ada masyarakat atau pihak yang ingin mendaftarkan atau meminta

⁸ Ishaka Abubakar (59), Kuasa Hukum dibawah Tangan , Wiraswasta, Wawancara, 03 Mei 2021.

kuasa hukum dibawah tangan untuk di daftarkan tanahnya, saya selaku sekretaris camat memberikan surat keterangan bahwa pihak yang akan menjadi kuasa hukum dibawah tangan dapat melakukan tugasnya, dan bisa membantu masyarakat yang kurang pengetahuannya untuk melakukan pendaftaran tanah.”⁹

Sertifikat merupakan suatu alat bukti hak milik atas tanah yang dapat menjadi alat bukti yang kuat untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat, dari bebrapa narasumber, penulis dapat menyimpulkan bahwasannya pengetahuan mereka belum cukup memadai sehingga tanah yang mereka tempati belum bersertifikat. Dikarenakan juga mereka menganggap bahwa tanah mereka bisa terbilang menjadi hak milik mereka yang sah apabila mereka selalu membayar Pajak tanah mereka. Dan ketika mereka ingin melakukan jual beli hak milik atas tanah mereka ketika mereka membutuhkan biaya yang cukup besar untuk melanjutkan sekolah anak-anak mereka, sampai mereka langsung saja menjual tanah hanya melalui pihak lurah saja tanpa sampai kepada Kantor Pertanahan, dikarenakan mereka tidak memiliki sertifikat hak milik atas tanah. Dan selain itu ketika ada pembeli tanah yang sedikit khawatir dengan bukti kepemilikan hak tanah yang baru dibelinya, sehingga dia meminta bantuan kepada Pihak yang biasa menjadi Kuasa Hukum Dibawah tangan untuk membantu masyarakat guna mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah, dengan sepengetahuan Pihak Camat. Peralihan atau jual beli hak atas tanah dengan dibuktikan dengan akta dibawah tangan, sudah pasti tidak bisa dijadikan dasar hukum untuk melakukan jual beli hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah dan tidak dapat untuk dilakukannya pendaftaran untuk peralihan haknya, terkecuali jika melakukan pembuatan akta surat keterangan perjanjian yang outentik yang dapat dibenarkan yang dibuat dihadapan pejabat yang diberikan wewenang untuk membuat surat perjanjian tersebut, atau yang disebut dengan in casu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁹ Ester Senem (57), Sekcam (Kasi Kessos), Wawancara, 04 Mei 2021.

2. Faktor yang membuat narasumber tidak melakukan pendaftaran tanah untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah di kecamatan reok

Hampir banyak sekali tanah dikecamatan Reok ini yang tidak bersertifikat, lantaran banyak sekali faktor-faktor yang mengakibatkan sehingga masyarakat tidak melakukan pendaftaran tanah milik mereka untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah. Untuk itu penulis melakukan wawancara kepada beberapa masyarakat yang menjadi narasumber yang dimana tanahnya itu tidak bersertifikat, dan bahkan ketika mereka melakukan peralihan hak milik atas tanah mereka tidak mengetahui bahkan tidak memperdulikan ada dan tidaknya sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi sebagai alat bukti yang kuat. Dan penulispun melakukan wawancara terkait apa saja Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat sehingga banyak masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran tanah atau banyak tanah yang tidak didaftarkan untuk dibuatkan sertifikat. Seperti hasil wawancara antara penulis dan narasumber yang bernama Bapak Tadu Ahmad, beliau mengatakan bahwa :

“Alasan saya kenapa tanah saya tidak bersertifikat, dikarenakan saya kurang faham bagaimana cara untuk membuat sertifikat tanah, dan saya tidak mengetahui bagaimana cara untuk melakukan pendaftaran akta tanah supaya saya memiliki sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah saya, dan buat saya hanya dengan bukti pajak saja saya sudah cukup tenang karena selama saya menempati tanah ini saya selalu membayar pajak.”¹⁰

Berbeda dengan argumen dari narasumber lain yang memberikan penjelasan atas apasaja faktor yang mempengaruhi narasumber tidak melakukan pendaftaran tanah atau tanah mereka tidak bersertifikat, sebagaimana penjelasan dari narasumber

¹⁰ Tadu Ahmad (61), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 24 April 2021.

berikut yang dilakukan wawancara oleh penulis dengan narasumber yang bernama Bapak Sanusi H. Ishaka, beliau mengatakan bahwa:

“Tanah saya tidak bersertifikat karena saya tidak tahu bagaimana cara mendaftarkan untuk dibuatkan sertifikat tanah, dan saya tidak tahu dimana saya akan mendaftarkan tanah saya untuk dibuatkan sertifikat, karena memang saya tidak ada pengetahuan tentang sertifikat tanah, saya sudah cukup yakin dengan surat bukti pajak yang saya selalu bayar, dan juga saya tidak cukup uang untuk membayar supaya saya memiliki sertifikat tanah.”¹¹

Sedangkan ada narasumber lain yang memberikan alasan mengapa mereka tidak melakukan pendaftaran hak milik atas tanah untuk dibuatkan sertifikat yang dilakukan wawancara oleh penulis dengan narasumbernya adalah Bapak Abdul Hamid Hakim, beliau mengatakan bahwa :

“ Saya tidak melakukan pendaftaran tanah karena saya tidak cukup biaya dan saya tidak punya pengetahuan untuk melakukan pendaftaran tanah supaya saya memiliki sertifikat tanah-tanah saya. Dan saya melakukan jual beli tanpa adanya sertifikat karena buat saya akan butuh biaya yang banyak lagi kalau saya buat dulu sertifikat tanah baru saya jual tanah saya, karena saat saya menjual tanah saya, saya membutuhkan biaya untuk anak-anak saya. Dan saya juga tidak tahu dimana saya akan mendaftarkan tanah saya untuk dibuatkan sertifikat.”¹²

Dengan berbagai alasan yang diberikan oleh para narasumber ketika penulis melakukan wawancara, dapat penulis simpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi mereka tidak mendaftarkan tanahnya untuk dibuatkan sertifikat, yang

¹¹ Sanusi, (68), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara 23 April 2021.

¹² Abdul Hamid Hakim (59), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 24 April 2021.

pertama dikarenakan biaya yang tidak cukup bagi mereka untuk melakukan pendaftaran guna untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah mereka, dan yang kedua dikarenakan pengetahuan mereka tentang dimana mereka akan melakukan pendaftaran hak milik atas tanah untuk dibuatkan sertifikat mereka tidak mengetahuinya, karena menurut mereka, tanah-tanahnya itu sudah terbilang dapat menjadi hak milik mereka apa bila mereka memiliki bukti pajak selama mereka membayar sedari menempati tanah itu.

3. Fungsi Sertifikat tanah sebagai alat bukti untuk kepemilikan tanah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan narasumber terkait fungsi sertifikat sebagai alat bukti untuk kepemilikan dari tanah mereka, penulis medapatkan hasil dari wawancaranya yaitu dengan jawaban-jawaban dari narasumber yang di ambil. Salah satunya yaitu penulis melakukan wawancara dengan narasumber yang bernama Bapak Durhaman Hasan yang dimana beliau adalah pemilik tanah yang tidak bersertifikat tetapi cukup faham tentang sertifikat dan fungsi sertifikat sebagai alat bukti. Beliau mengatakan bahwa :

“ Menurut saya sertifikat berfungsi untuk memberikan kepastian hukum ketika tanah saya disengketakan, karena saya tahu sertifikat merupakan alat bukti yang kuat untuk tanah saya, tetapi saya tidak mendaftarkannya karena saya tidak cukup biaya dan karena tanah ini sebelumnya tidak memiliki sertifikat tanah, pada saat saya membelinya.”¹³

Selain itu ada pendapat lain dari narasumber yang berbeda dari hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan narasumber yang bernama Bapak Kuslana, dimana beliau adalah seorang prajurit negara yang memiliki pemahaman tentang

¹³ Durhaman (45), Pembeli Tanah yang tidak bersertifikat, Wawancara, 28 April 2021.

hukum, dan beliau membeli tanah dimana tanah tersebut tidak memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Beliau mengatakan bahwa:

“ Menurut saya sertifikat sangat berfungsi untuk kepemilikan hak atas tanah yang sedang saya miliki sekarang, karena menurut saya sertifikat yaitu bukti yang kuat untuk menjadi bukti ketika tanah itu disengketakan, alasan mengapa saya tidak mendaftarkan tanah saya karena sebelumnya tanah ini juga belum bersertifikat, saya membeli tanah ini karena saya percaya kepada penjual tanah ini, karena beliau memberikan keyakinan kepada saya akan bukti pajak dan bukti bahwa dia sudah lama menempati tanah itu.”¹⁴

Berbeda dengan pendapat dari narasumber yang menjelaskan tentang apa fungsi sertifikat yang dilakukan wawancara oleh penulis dengan narasumbernya yaitu Bapak Tadu Ahmad, dimana beliau adalah pemilik tanah yang tanahnya tidak bersertifikat, untuk lebih jelasnya berikut penjelasan dari Bapak Tadu Ahmad, Beliau mengatakan bahwa :

“ Menurut yang saya tahu sertifikat berfungsi untuk menjadi suatu alat bukti disaat tanah saya disengketakan, tetapi saya juga tahu dengan bukti pajak saja saya sudah bisa membuktikan bahwa tanah yang saat ini saya tempati adalah Sah untuk saya miliki.”¹⁵

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan beberapa narasumber terkait fungsi sertifikat sebagai alat bukti, dapat disimpulkan bahwa ada juga masyarakat yang mengetahui bagaimana fungsi sertifikat yang sebenarnya, akan tetapi dikarenakan faktor keuangan dan faktor pengetahuan yang tidak memadai untuk mereka melakukan pendaftaran tanah sehingga mengakibatkan tanah mereka tidak

¹⁴ Kuslana (47), Pembeli Tanah (TNI AD), Wawancara, 05 Mei 2021.

¹⁵ Tadu Ahmad (61), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 26 April 2021.

bersertifikat. Walaupun berbeda dengan fungsi Sertifikat yang sebenarnya akan tetapi mereka cukup faham akan fungsi sertifikat, karena fungsi sertifikat yang sebenarnya adalah untuk mendapatkan hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk menjadikan alat bukti yang kuat bagi pemilikinya, dengan maksud bahwa selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwasannya tanah itu telah bersertifikat, dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima dengan adanya datayang sesuai dan data yang benar.

4. Alasan masyarakat sehingga melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli hak milik atas tanah tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti hak milik atas tanah

Ketika penulis melakukan wawancara dan tinjauan langsung ke lokasi wawancara, penulis banyak sekali menemukan bukti masyarakat yang tanahnya belum bersertifikat tapi sudah dilakukannya peralihan hak atas tanah melalui jual beli hak milik atas tanah tanpa adanya sertifikat, dan ketika penulis mewawancarai beberapa narasumber yang memiliki tanah yang tidak bersertifikat, dari situ penulis banyak mendapat jawaban atau menemukan alasan mengapa mereka melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hak milik atas tanah tanpa adanya sertifikat tanah. Dengan itu ada narasumber yang memberikan keterangan terkait pertanyaan yang diberikan oleh penulis, dimana narasumber ini yaitu pemilik tanah yang tanahnya belum bersertifikat tapi sudah melakukan jual beli tanah. Untuk lbih jelasnya berikut hasil wawancara anatar penulis dengan narasumber yang bernama Bapak Abdul Hamid Hakim, beliau mengatakan bahwa :

“ Alasan saya kenapa saya melakukan jual beli tapi tanah saya yang belum bersertifikat itu karena disaat saya melakukan jual beli saat itu saya sangat membutuhkan uang yang cukup besar dan saya tidak punya harta yang lain yang bisa

dijual kecuali tanah, karena itu saya memberanikan diri untuk menjual tanah walaupun tanah saya belum punya sertifikat.”¹⁶

Dan hampir sama dengan pendapat dari narasumber yang diwawancarai oleh penulis yaitu dengan Bapak Sanusi H. Ishaka, yang mana beliau juga termasuk pemilik tanah yang tanahnya belum bersertifikat tapi beliau sudah menjual atau melakukan peralihan hak milik atas tanahnya. Untuk lebih jelasnya berikut keterangan yang diberikan oleh narasumber. Beliau mengatakan bahwa:

“ Saya melakukan jual beli tanah saya karena pada saat saya menjual tanah itu saya membutuhkan uang untuk biaya kuliah anak saya, dan disaat itu saya tidak punya uang yang cukup, karena itu saya menjual tanah saya walaupun tanah saya belum punya sertifikat, tetapi saya punya bukti pembayaran pajak untuk menjadi bukti disaat saya menjual tanah saya dan di ketahui langsung oleh Desa/Lurah.”¹⁷

Dan ada juga keterangan dari narasumber lain yang memberikan keterangan terkait pertanyaan yang diberikan penulis kepada narasumber yang bernama Bapak Tadu Ahmad, dimana beliau adalah pemilik hak atas tanah yang tanahnya di jual tapi belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah, beliau mengatakan bahwa :

“ Sebenarnya untuk menjual tanah adalah bukan kebiasaan saya, alasan saya menjual tanah itu karena anak saya yang sudah berkeluarga memiliki tanah rumahnya sendiri yang saya berikan akan tetapi dia meminta saya untuk menjual karena dia membutuhkan biaya untuk pengobatan istrinya yang cukup mahal, disaat itu juga saya membutuhkan uang karena anak saya membutuhkan uang untuk biaya kuliah akhirnya, karena itu saya menjual tanah saya dengan agak murah dengan alasan karena yang membeli tanah saya adalah abdi negara yang tempat kelahirannya sama

¹⁶ Abdul Hamid Hakim (59), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 24 April 2021.

¹⁷ Sanusi H. Isaka, (68), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara 23 April 2021.

dengan saya, jadi saya menjual tanah saya dengan murah kepada pembeli tanah saya itu.”¹⁸

Dari hasil wawancara oleh penulis dengan beberapa narasumber yang memberikan jawaban dari pertanyaan penulis, ternyata alasan mereka mengapa mereka melakukan peralihan disaat tanah mereka belum bersertifikat, itu dikarenakan mereka membutuhkan biaya untuk melanjutkan pendidikan anak mereka dan dikarenakan biaya pengobatan untuk keluarga mereka. Dengan itu sehingga mereka memberanikan diri untuk melakukan jual beli atau Peralihan hak atas tanah tanpa adanya sertifikat tanah yang membuktikan bahwa tanah itu adalah tanah milik mereka. Selain itu juga alasan mereka itu karena, kurangnya pengetahuan akan prosedur atau tata cara untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah, dan karena kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat jauh dari kecamatan Reok ini, dan dikarenakan biaya yang tidak bisa dijangkau. Hal ini terjadi karena pihak BPN dan PPAT tidak pernah bersosialisasi langsung untuk memberikan wawasan atau pengetahuan kepada masyarakat bagaimana pentingnya Sertifikat hak milik atas tanah di mata hukum. Karena sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat yang bisa memberikan kekuatan hukum kepada pemilik hak atas tanah, walaupun sertifikat hak atas tanah tersebut bukanlah alat bukti yang mutlak, karena kapan saja ketika ada bukti lain dari pihak lain tanah tersebut bisa dikatakan bersengketa. Banyak masyarakat dikecamatan reok ini yang belum mengenal pendaftaran tanah, dengan dibuktikan dengan adanya sebagian dari beberapa masyarakat dimana tanah itu akan dijadikan sebagai alat untuk mendapatkan perolehan tanah yang sudah dikelolanya mereka yang mengelola atau mengusahakan tanah milik orang lain bertahun-tahun, sebgaimana yang dipandang dalam Hukum Perdata berdasarkan pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁸ Tadu Ahmad (61), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 26 April 2021.

5. Pengetahuan masyarakat terkait keberadaan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki peran penting dalam hal pembuatan sertifikat dan Akta peralihan tanah atau jual beli hak milik atas tanah.

Pengetahuan masyarakat akan keberadaan Kantor Badan Pertanahan Nasional, dan Pejabat pembuat akta tanah yang memiliki wewenang dalam hal pembuatan sertifikat dan akta jual beli hak milik atas tanah sangat minim atau sangat kurang dan ada juga yang mengetahui keberadaan BPN dan PPAT, sebagaimana yang diperoleh dari wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada beberapa narasumber terkait keberadaan kantor BPN dan PPAT dan bagaimana kinerjanya. Untuk itu penulis langsung terjun dan melakukan wawancara kepada salah satu narasumber yang dapat memberikan jawaban atas pertanyaan yang di lontarkan oleh penulis, adapun narasumbernya yaitu Bapak Abdul Hamid Hakim dimana beliau adalah salah seorang narasumber yang memiliki tanah yang tidak bersertifikat, beliau mengatakan bahwa :

“ Saya tidak tahu apa itu BPN dan PPAT, dan saya tidak tahu dimana tempatnya, dan juga saya tidak tahu bagaimana tugasnya BPN dan PPAT. Karena memang pengetahuan saya yang tidak sampai, untuk mendengarnya saja saya mendengarnya, apalagi mengetahui apa artinya.”¹⁹

Hampir sama dengan pendapat atau jawaban dari narasumber lain yang dilakukan wawancara oleh penulis yaitu dengan Bapak Sanusi H.Ishaka yang mana beliau adalah pemilik tanah yang tanahnya belum bersertifikat, beliau mengatakan bahwa:

“ Saya tidak tahu apa itu BPN atau PPAT tetapi yang saya tahu hanya Kantor Pertanahan, dan saya tidak tahu bagaimana tugasnya itu karena memang pengetahuan saya kurang soal itu, dan saya baru dengar itu BPN dan PPAT, dan sebelumnya saja

¹⁹ Abdul Hamid Hakim (59), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 24 April 2021.

belum ada yang menyinggung soal BPN dan PPAT, jadi saya tidak tahu apa yang dimaksud dengan BPN dan PPAT.”²⁰

Dan berbeda dengan pendapat dari narasumber lain yang sedikit faham tentang keberadaan BPN dan PPAT yang dilakukan wawancara oleh penulis dengan Narasumbernya yaitu dengan Bapak Tadu Ahmad, dimana beliau adalah pemilik tanah yang tanahnya tidak bersertifikat, yang memiliki anak yang masih menempuh pendidikan di fakultas Syariah dan Hukum, yang sedikit mengetahui akan penjelasan dari anaknya terkait BPN dan PPAT, tetapi karena keterbatasan pengetahuannya beliau sulit untuk mengucapkannya, untuk lebih jelasnya lagi berikut penjelasan langsung dari Narasumber yang bernama Bapak Tadu Ahmad, beliau mengatakan bahwa:

“Saya sedikit tahu tentang dimana keberadaan BPN dan PPAT karena anak saya memberitahu saya dimana keberadaan BPN dan PPAT dan dia juga memberitahu saya apa itu BPN dan PPAT dan juga apa fungsinya BPN dan PPAT, yang saya tahu BPN dan PPAT itu berada di ibukota dan tempatnya itu di Ruteng, DIMANA Ruteng itu adalah Ibukota dari Kabupaten Manggarai, dan BPN itu adalah Badan Pertanahan Nasional dan PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, memiliki tugas untuk dilakukan pendaftaran dan dibuatkan akta jual beli hak milik atas tanah, kalau ada masyarakat yang melakukan pendaftaran untuk dibuatkan sertifikat dan kalau ada masyarakat yang mau menjual tanahnya.”²¹

Dan berbeda dengan pendapat dari narasumber lain yang faham dan yang punya pengetahuan lebih terkait BPN dan PPAT, beliau adalah Bapak Rita udin, dimana beliau adalah selaku Lurah yang bertugas disalah satu kelurahan yang ada di kecamatan reok ini, beliau mengatakan bahwa:

²⁰ Sanusi H. Isaka, (68), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara 23 April 2021.

²¹ Tadu Ahmad (61), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 26 April 2021.

“ BPN dan PPAT itu adanya di ruteng, dan BPN Dan PPAT itu bertugas untuk membuat sertifikat tanah dan membuat akta jual beli tanah, ketika ada masyarakat yang mendaftarkan tanah mereka untuk dibuatkan sertifikat atau jika ada tanah masyarakat yang akan dilakukan jual beli hak milik atas tanah, saya sedikit kritikan terkait kinerja dari BPN dan PPAT, mereka tentunya tahu bagaimana pengetahuannya masyarakat didesa terpencil, tetapi tidak sekalipun mereka turun untuk bersosialisasi langsung dengan masyarakat dan bertanya apa kendala masyarakat sehingga masyarakat tidak melakukan pendaftaran untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah.”²²

Dari hasil wawancara dengan beberapa narasumber yang dilakukan oleh penulis, penulis mendapatkan jawaban dan penulis mengetahui ada juga masyarakat yang mengetahui dan ada juga masyarakat yang pengetahuannya kurang. Dari hasil wawancara penulis mengambil kesimpulan bahwa menurut narasumber PPAT dan BPN itu merupakan, BPN itu adalah Badan Pertanahan Nasional dan PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, memiliki tugas untuk dilakukan pendaftaran dan dibuatkan akta jual beli hak milik atas tanah, kalau ada masyarakat yang melakukan pendaftaran untuk dibuatkan sertifikat dan kalau ada masyarakat yang mau menjual tanahnya, dan ada narasumber yang tidak puas dengan kinerja BPN dan PPAT, dimana beliau mengatakan kritikan terkait kinerja dari BPN dan PPAT, mereka tentunya tahu bagaimana pengetahuannya masyarakat didesa terpencil, tetapi tidak sekalipun mereka turun untuk bersosialisasi langsung dengan masyarakat dan bertanya apa kendala masyarakat sehingga masyarakat tidak melakukan pendaftaran untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah.

C. Kekuatan Hukum Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam

1. kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut Hukum positif

²² Rita Udin (47), Lurah/ASN, Wawancara, 29 April 2021.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat yang bisa membuktikan bahwasannya tanah adalah hak milik orang yang menempatinya, tetapi apabila tanah tersebut belum memiliki sertifikat, maka tidak ada kepastian hukum untuk tanah itu. Untuk itu Pendaftaran tanah dilakukan bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan juga memberikan perlindungan hukum terhadap pihak sebagai pemegang hak atas tanah, yang sebagaimana dijelaskan pada Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 sudah terwujudnya akan jaminan kepastian Hukum terhadap hak atas tanah, akan tetapi belum dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, karena kapan saja tanah tersebut bisa saja digugat atau disengketakan oleh pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya juga dan telah ada diterbitkan sertifikat hak atas tanah dari tanah yang sama. Pemilik hak atas tanah tidak bisa mendapatkan rasa aman walaupun ia telah memiliki sertifikat dikarenakan kapan saja ia akan mendapatkan gugatan ataupun keberatan dari pihak lain yang merasa bahwa tanah tersebut miliknya, dan dapat membatalkan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Apabila sertifikat hak atas tanah tersebut dibatalkan itu mengakibatkan haknya atas tanah tersebut pada saat itu juga dihilangkan. Seperti halnya jawaban dari narasumber yang dilakukan wawancara oleh penulis dimana terkait kekuatan sertifikat menurut hukum positif yang mereka ketahui, beliau mengatakan bahwa : “Sertifikat bukanlah alat bukti yang mutlak, akan tetapi sertifikat hanyalah menjadi alat bukti yang kuat bagi pihak yang sebagai pemilik hak atas tanah.”²³

Kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat tidak bisa menjamin bahwasannya tanah itu adalah tanah milik orang yang menempatinya walaupun sertifikat hanya sebagai alat bukti yang kuat tetapi bukan sebagai alat bukti yang mutlak, selain bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah, sertifikat juga bisa mencegah adanya sengketa tanah yang sering terjadi di kecamatan reok ini, sebagaimana yang

²³ Rita Udin (47), Lurah/ASN,Wawancara, 29 April 2021.

dijelaskan oleh salah seorang narasumber yang memberikan keterangan bahwasannya, “sering sekali sengketa tanah disini terjadi dikarenakan banyak pemilik tanah yang tanahnya tidak bersertifikat, sehingga ketika mereka ingin membuktikan tanah itu milik mereka mereka membawa masalah sengketa tanah ini sampai kepada kecamatan saja, dengan itu kami memakai cara membuktikan tanah itu milik siapa dengan dibuktikannya adanya pembayaran pajak selama mereka menempati tanah itu, disitu kami bisa mengambil kesimpulan bahwa yang memiliki sertifikat adalah pemilik tanah tersebut, akan tetapi kami memberi saran jika tidak ingin hal ini terjadi kembali maka kami minta kepada pemilik tanah yang sebenarnya untuk melakukan pendaftaran tanah, agar menghindari masalah yang sama.”²⁴

Tanah juga akan memberikan jaminan kepastian hukum jika tanah tersebut memiliki sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atau yang outentik, karena telah diatur dalam Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan ketentuan-ketentuan bahwa tanda bukti hak atas tanah yang termuat dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria antara lain :

- a. Untuk Menjamin Kepastian Hukum Oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia Menurut Ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran Tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi
- c. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- d. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
- e. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

²⁴ Ester Senem (57), Sekretaris Camat (KASI/KESSOS), Wawancara, 04 Mei 2021.

f. Pendaftaran tanah dilaksanakan harus sesuai dengan keadaan Negara dan masyarakat, dan mementingkan keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, sesuai dengan pertimbangan Menteri Agraria.²⁵

Hal ini mengharuskan masyarakat yang memiliki tanah untuk dilakukan pendaftaran hak milik untuk dibuatkannya sertifikat hak milik atas tanah. Dikarenakan sertifikat Sertifikat sangat berfungsi untuk mendapatkan hak milik atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk menjadikan alat bukti yang kuat bagi pemilikinya, dengan maksud bahwa selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwasannya tanah itu telah bersertifikat, dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima dengan adanya datayang sesuai dan data yang benar.

Sepertihalnya penjelasan dari narasumber yang mengetahui terkait kekuatan sertifikat tanah sebagai alat bukti yaitu bapak Rita Udin, dimana beliau memiliki pengetahuan terkait Hukum, beliau mengatakan bahwa :

“Dengan adanya Sertifikat Tanah Dapat mencegah Meluasnya masalah sengketa tanah, oleh sebab itu Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang akan menjadi Sertifikat tanah yang termasuk bukti kuat untuk setiap pihak yang memiliki bidang tanah. Dan dengan diterbitkannya sertifikat tanah dapat menjadi alat bukti kuat, dan Hakim berkewajiban untuk Mempertimbangkan alat bukti sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dan sah yang bukan sebagai alat bukti yang mutlak, disamping dipertimbangkannya bukti-bukti lain oleh Hakim, ketika ada masalah sengketa tanah.”²⁶

Dengan itu tanah bisa saja menjadi hak milik walaupun tidak memiliki sertifikat, akan tetapi tanah tersebut tidak menjamin akan kepastian hukum. Karena

²⁵ Republik Indonesi, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria “ *tentang Pendaftaran Tanah* “. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

²⁶ Rita Udin (47), Lurah/ASN,Wawancara, 29 April 2021.

dengan adanya sertifikat saja tanah itu masih bisa disengketakan apalagi jika tidak memiliki sertifikat.

2. Kekuatan Hukum Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Islam

Tanah adalah bagian dari harta yang dapat dimiliki, dengan Syarat bahwa tanah itu disebut dengan harta yang dapat dikuasai dan dapat dimanfaatkan, dikarenakan tanah adalah Harta untuk setiap manusia. Menurut pandangan Hukum Islam langit, bumi dan tanah merupakan milik Allah SWT, Dengan dikaruniakan kepada seluruh mahluk ciptaannya terutama manusia untuk memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan mereka, dengan diikutinya Hukum-Hukum Allah SWT dalam Memanfaatkan atau mengelola tanah tersebut. Tanah adalah salah satu yang paling penting untuk dimanfaatkan secara optimal, tanah dapat dimanfaatkan untuk bercocok tanam, industry, dan dapat dimanfaatkan untuk membangun rumah guna untuk ditempati tinggal. Dalam Al-Qur'an dijelaskan tentang tanah atau bumi yang telah dikarunikan Allah SWT untuk manusia. Dalam Al-Qur'an ada tiga kata yang menjelaskan tentang tanah sesuai yang telah Allah SWT firmankan. Selain kata *al-ardhun* ada kata *al-thin*, Dan juga ada kata *al-thurab*, dan ada pula kata *al-ard* yang menjelaskan atau memiliki makna tentang tanah. Al-ard diungkap dalam QS. Al-Nahl/16: 52,73, yang berbunyi sebagai berikut:

a. Firman Allah SWT dalam QS. Al-Nahl/16: 52

وَلَهُ مَا فِي السَّمُوتِ وَالْأَرْضِ وَلَهُ الدِّينُ وَاصِبًا أَفَغَيْرَ اللَّهِ تَتَّقُونَ

Terjemahan:

“Dan Milik-Nya yang meliputi segala apa yang ada dilangit dan di bumi, dan Kepada-Nyalah (ibadah dan) ketaatan selama-lamanya. Mengapa kamu takut kepada selain Allah.”²⁷

²⁷ Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi, (Semarang:PT Karya Toha Putra), h. 149.

b. Firman Allah SWT dalam QS. Al-Nahl/16: 73

وَيَعْبُدُونَ مِنْ دُونِ اللَّهِ مَا لَا يَمْلِكُ لَهُمْ رِزْقًا مِّنَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ شَيْئًا
وَلَا يَسْتَطِيعُونَ^ج

Terjemahan:

“Dan mereka menyembah selain Allah, sesuatu yang sama sekali tidak dapat memberikan rezeki kepada mereka, dari langit dan bumi, dan tidak akan sanggup (berbuat apa pun).”

Sedangkan kata *al-thin* dijelaskan dalam QS.Al-An’am/6: 2, dan QS.Al-A’raf/7: 12, dan lain-lainnya, yang sama menjelaskan tentang tanah :

a. Al-thin dijelaskan dalam QS. Al-An’am/6: 2 yang berbunyi :

هُوَ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ طِينٍ ثُمَّ قَضَىٰ أَجَلًا مُّسَمًّىٰ عِنْدَهُ ثُمَّ أَنْتُمْ تَمْتَرُونَ

Terjemahan:

“Dialah yang menciptakan kamu dari tanah, kemudian dia telah menetapkan ajal (kematianmu, dengan batas waktu tertentu yang hanya diketahui oleh-Nya. Namun demikian kamu masih meragukannya.

b. Al-Thin juga telah dijelaska atau disebutkan dalam QS.Al-A’raf/7: 12 yang berbunyi :

قَالَ مَا مَنَعَكَ إِلَّا تَسْجُدَ إِذْ أَمَرْتُكَ قَالَ أَنَا خَيْرٌ مِّنْهُ خَلَقْتَنِي مِن نَّارٍ وَخَلَقْتَهُ مِن طِينٍ

Terjemahan:

“(Allah) Berfirman,”Apakah yang menghalangimu (sehingga) kamu tidak bersujud (kepada Adam) ketika Aku menyuruhmu?”(iblis) menjawab “Aku lebih baik dari pada dia. Engkau Ciptakan aku dari api, sedangkan dia Engkau ciptakan dari Tanah.”²⁸

²⁸ Al-Qur’an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi, (Semarang:PT Karya Toha Putra), h. 152.

Sedangkan kata *Al-Thurab* telah dijelaskan dalam QS.Ali-Imran/3: 59, dan juga dalam QS.Al-Hajj/22: 35 antara lain sebagai berikut:

a. Al-thurab yang dijelaskan dalam QS. Ali-Imran/3: 59 yang berbunyi :

إِنَّ مَثَلَ عِيسَىٰ عِندَ اللَّهِ كَمَثَلِ آدَمَ ۖ خَلَقَهُ مِنْ تُرَابٍ ثُمَّ قَالَ لَهُ كُنْ فَيَكُونُ

Terjemahan:

“Sesungguhnya perumpamaan (penciptaan) Isa bagi Allah, seperti (penciptaan) Adam. Dia menciptakannya dari tanah, kemudian dia berkata kepadanya, “Jadilah!” maka jadilah sesuatu itu”.²⁹

b. Al-Thurab juga dijelaskan dalam QS.Al-Hajj/22: 35 yang berbunyi:

الَّذِينَ إِذَا ذُكِرَ اللَّهُ وَجِلَّتْ قُلُوبُهُمْ وَالصَّابِرِينَ عَلَىٰ مَا أَصَابَهُم وَالْمُقِيمِي الصَّلَاةِ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنْفِقُونَ

Terjemahan:

“(yaitu) orang-orang yang apabila disebut nama Allah diliputi mereka bergetar, orang yang sabar atas apa yang menimpa mereka, dan orang yang melaksanakan shalat dan orang yang menginfakkan sebagian rezeki yang kami karuniakan kepada mereka.”

Masalah tanah telah dijelaskan secara rinci dalam hukum islam dimana telah ditemukannya hukum-hukum yang ditetapkan agar tanah dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan rakyat atau seluruh masyarakat. Dengan terjaminnya pencapaian untuk tujuan politik ekonomi islam dengan adanya jaminan kebutuhan pokok untuk setiap masyarakat, dengan terjaminnya adanya peluang guna memenuhi kebutuhan pelengkap bagi masyarakat. Tanah dalam pandangan Hukum Islam merupakan hukum yang membahas tentang hukum-hukum tanah dengan kaitannyadengan hak kepemilikan, pendistribusian tanah, dan pengelolaan tanah.

²⁹ Al-Qur’an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi, (Semarang:PT Karya Toha Putra), h. 155.

Menurut salah seorang narasumber yang bernama Bapak Rita Udin, ketika penulis memberikan pertanyaan terkait jual beli tanah tanpa sertifikat menurut hukum islam, beliau mengatakan bahwa:“Kalau dilihat dari hukum islam, hukum islam hanya menegaskan bahwa ketika melakukan jual beli dianjurkan untuk dilakukannya akad jual beli, dengan itu jual beli bisa sah menurut hukum islam.”³⁰ Di dalam hukum islam cara untuk mendapatkan hak milik atas tanah yaitu dengan cara jual beli hak milik atas tanah atau peralihan hak atas tanah. Tanah merupakan suatu objek yang tidak dapat bergerak, dikarenakan itu dalam proses jual beli hak milik atas tanah itu diberlakukan hukum jual beli barang. Dalam melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah ini dapat dilakukan secara sederhana oleh masyarakat yaitu dengan memenuhi syarat dan rukun jual beli.



³⁰ Rita Udin (47), Lurah/ASN, Wawancara, 29 April 2021.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, maka hasil dari penelitian ini dapat di tarik kesimpulan dari pembahasan yang sudah disusun ke dalam bentuk Bab sebelumnya bahwa anatara lain sebagai berikut:

1. Faktor Banyaknya Tanah Tidak Bersertifikat Di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT dikarenakan biaya yang tidak cukup bagi mereka untuk melakukan pendaftaran guna untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah mereka, dan yang kedua dikarenakan pengetahuan mereka tentang dimana mereka akan melakukan pendaftaran hak milik atas tanah untuk dibuatkan sertifikat mereka tidak mengetahuinya, karena menurut mereka, tanah-tanahnya itu sudah terbilang dapat menjadi hak milik mereka apa bila mereka memiliki bukti pajak selama mereka membayar sedari menempati tanah itu.
2. Kekuatan Hukum Tanah Tanpa Sertifikat Menurut Hukum Positif Kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat tidak bisa menjamin bahwasannya tanah itu adalah tanah milik orang yang menempatinnya walaupun sertifikat hanya sebagai alat bukti yang kuat tetapi bukan sebagai alat bukti yang mutlak, untuk itu dianjurkan untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah. Sedangkan menurut hukum islam hanya menegaskan bahwa ketika melakukan jual beli dianjurkan untuk dilakukannya akad jual beli, dengan itu jual beli bisa sah menurut hukum islam.

B. Implikasi Penelitian

1. Untuk masyarakat yang tidak memiliki biaya untuk melakukan pendaftaran tanah diharapkan jangan melakukan jual beli karena belum adanya kepastian hukum terhadap tanah tersebut.

2. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Badan Pertanahan Nasional serta Selaku Camat dan Kepala Desa/Lurah agar mensosialisasikan terlebih dahulu terkait sertifikat tanah yang menjadi bukti kuat ketika tanah masyarakat itu disengketa, dan memberikan keringanan terkait biaya untuk melakukan pendaftaran pembuatan Sertifikat tanah. Agar ketika masyarakat ingin menjual atau melakukan peralihan hak atas tanah tidak mendapatkan masalah atau resiko.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Al-Qur'an dan Terjemahan

Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*,
(Semarang: PT. Karya Toha Putra, t.t)

Afzalur, Rahman. *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*, (Yogyakarta :PT, Dana Bhakti Wakaf, 1995)

Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Bumi Bakti Adhi guna,1993)

Hadikusuma, Hilma. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, (Bandung: Bandar Maju, 2003)

Hermit, Herman *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Mandar Maju*, (Bandung)

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta :Gaya Media Pratama 2000)

Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis,Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015)

Hadi, Sutrisno. *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1986)

Machfudh Zarqoni, Mohammad. *Hak Atas Tanah (Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta kaitannya dengan jaminan Keopastian Hukum Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya)*,(Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2015)

Ibn Idris Asy-Syafi'iy, Muhammda *Al-Um*, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1983)

Ismail, Mahli. *Hak Milik Atas Tanah Negara*, (Yogyakarta: Kaubaka, 2013)

Muhammad, Abu bakar. *Subulus Salam*, (Indonesia: Maktabah Dahlan)

Nasution, S. *Metode Research*, (Cet. VII;Jakarta: Bumi Aksara, 2004)

- Pasaribu,Chairuman. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafik, 1996)
- Santoso, Urip. *sertifikat sebagai tanda bukti hak*, Kencana Prenada Media Group,(Jakarta: 2012)
- Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: bina Cipta,2006)
- Soeprato, R. *Undang-undang Pokok Agraria dalam praktek*, (Jakarta:Mitra Sari, 1986)
- Sumardjono,Maria S.W. *Puspita Serangkum Masalah Hukum Agraria*, (Yogiakarta, Liberti, 1892)
- Soerjono, Soekanto dan Siti Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995)
- Sabiq, Sayid. *Fiqh As-Sunnah*, Vol 111, (Libanon: Darul Fiqr 1981)
- Yamin, Muhamad. *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembiayaan Rakyat Kecil*, (Medan:Pustaka Bangsa Press, 2004)
- Zuhaily, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillathu*, (Damsyik :Dar Al-Fikr, 1989)
- Zuhdi, Masyfuk. *Masail Fiqhiyah*, (Jakarta: cv. Haji Mas Agung, 1994)

B. Jurnal

- Syahyuti, *Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adatdi Indonesia*, (Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi, Vol. 24, No.2, juli 200)
- Nurhikmah, muh. Jamal Jamil, *Fungsi Novum Terhadap Sengketa Tanah Sebagai Dasar Pengajuan Upaya Hukum Peninjauan Kembali*, Jurnal Qadaunah No. 1 Vol. 04 Desember 2020

- Wahdaniah, Muh. Jamal Jamil, *Perspektif Hukum Islam Terhadap Pengalihan Hak Cipta Melalui Hibah*, Jurnal hukum Keluarga Islam NO. 2 Vol. 28 April 2020
- Malik Fajar, Satrio. Hartini Tahir, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Bagi Hasil Dalam Sistem Tumpang Di Kecamatan Palangga Kabupaten Gowa*, jurnal Qadaunah No. 1, Vol. 3, 2020
- Anggriyani, Kiki. Erlina Erlina, ST. Nurjannah, *Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Di Bebani Hak Tanggungan*, Jurnal Alauddin Law Development Journal No. 1 Vol. 05 maret 2019.
- Nurjannah, St. *Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Sebagai Induk Landreform*, Jurnal Al-Daulah No. 2 Vol. 24 Desember 2014.
- Saputra, Randi, Ashabul Kahfi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Gadai Sawah*, Jurnal Iqtishaduna No1 Vol. 2,05 april 2020
- Nurapriani, Nurapriani, Ashabul Kahfi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Gabah Dengan Pembayaran Sebelum Panen*, Jurnal Iqtishaduna, No. 2 Vol. 2, 05 Agustus 2020.
- Erlina Erlina, *Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jurnal El-Iqthisadi No. 1 Vol. 1 april 2019
- Neneng Hafidah, Rahman Syamsuddin, *Problematika Sempa Tanah Pasca Perceraian Perspektif Kompilasi Hukum Islam di Desa Waji Kecamatan Tellu Siattinge Kabupaten Bone*, Jurnal Shautuna No. 3 Vol.1 september 2020.
- Ashar Sinilele, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Makassar*, Jurnal Al-Qadau, No. 1 Vol. 25 juli 2017
- Sutrian, Sutriani. Andi Safriani, Ashar Sinilele, *Tinjauan Hukum Terjadinya Wanprestasi Gadai Sawah*, Jurnal Iqtishaduna, No.1, Vol.2 april 2020

Nur Asmi, Ashar Sinilele, *Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Dilakukan Didepan Kepala Desa*, Alauddin Law Development Journal, No. 2, Vol.2, 2020

Siti Maryam, *Bo'Senggaji Kai*, (Catatan Kerajaan Bima), seri XVIII, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1999), h. Xiv-xxii

C. Undang- Undang

Republik Indonesia, Ketetapan Majelis Pemusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor:IX/MPR/2001 Tentang pembaharuan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Pasal 4 (d).

Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, lembaran Negara tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara No. 204.

Republik Indonesi, Undang-Undang No. 24 Tahun 1997, "*Peraturan Pemerintahan tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah*", Pasal 3.

Republik Indonesia, Ketetapan Majelis Pemusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor:IX/MPR/2001 Tentang pembaharuan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Pasal 4 (d).

Republik Indonesi, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria " *tentang Pendaftaran Tanah* ". Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

C. Narasumber

H. Ishaka, Sanusi. (68), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 23 April 2021

Hamid Hakim, Abdul. (59), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 24 April 2021

Ahmad, Tadu. (61), Pemilik Tanah atau Pelaku Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, Wawancara, 26 April 2021

Durhaman (45), Pembeli Tanah yang tidak bersertifikat, Wawancara, 28 April 2021

Udin, Rita. (47), Lurah/ASN, wawancara, 29 April 2021

Sumarli, Fransiskus. (45), Wiraswasta, Pembeli Tanah Yang Belum Bersertifikat, Wawancara, 30 April 2021

Abubakar, Ishaka. (59), Kuasa Hukum dibawah Tangan , Wiraswasta, Wawancara, 03 Mei 2021

Senem, Ester. (57), Sekcam (Kasi Kessos), Wawancara, 04 Mei 2021

Kuslana (47), Pembeli Tanah (TNI AD), Wawancara, 05 Mei 2021

LAMPIRAN-LAMPIRAN



Gambar 1:

Wawancara dengan pemilik tanah yang tidak bersertifikat, (Sanusi H. Ishaka)



Gambar 2:

Wawancara dengan selaku penjual tanah yang belum bersertifikat (Abdul Hamid Hakim)



Gambar 3 :

Wawancara dengan pemilik tanah yang tidak bersertifikat (Tadu Ahmad)



Gambar 4 :

Wawancara dengan pembeli tanah yang tidak bersertifikat (Abdurhaman Hasan)



Gambar 4 :

Wawancara dengan selaku Lurah Mata Air (Rita Udin)



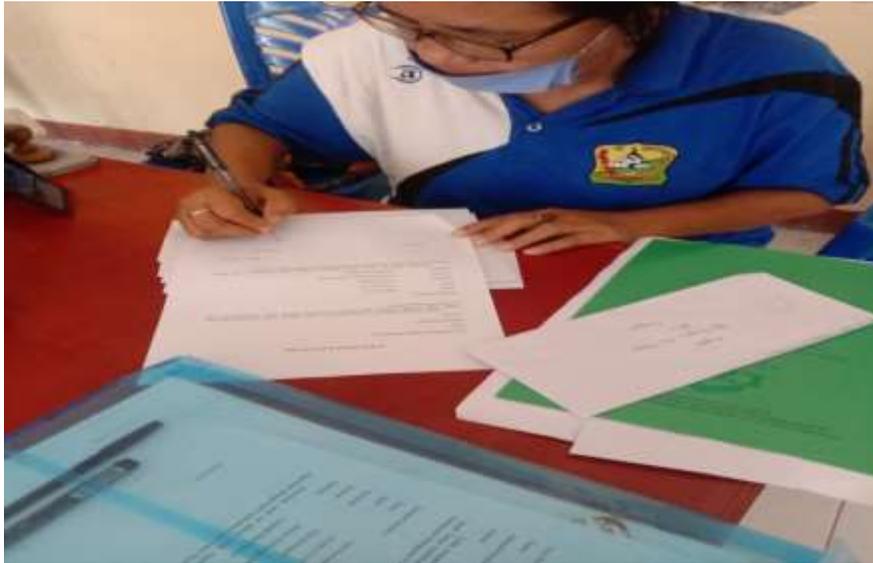
Gambar 5 :

Wawancara dengan selaku pembeli tanah yang tidak bersertifikat (Fransiskus Sumarli)



Gambar 6 :

Wawancara dengan selaku kuasa hukum di bawah tangan (Ishaka Abu Bakar)



Gambar 7 :

Wawancara dengan selaku Sekretaris Camat (Kasi Kessos), (Ester Senem)





Gambar 8 :

Wawancara dengan selaku pembeli tanah yang tidak bersertifikat (Kuslana)

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan di bawah ini:

Nama : *Samsi H. Shuka*
 Jabatan/Pekerjaan : *Tani*
 Alamat : *Cadong, Dem Salama*

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT"

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani
 NIM : 10100117110
 Semester : VIII (Delapan)
 Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)
 Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok, 24 April 2021

Mahasiswa

Sny
 (Siti Nuryani.....)

Narasumber

[Signature]
 (...Samsi H. Shuka)

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan duibawah ini:

Nama : ABDUL HAMID HAKIM

Jabatan/Pekerjaan : RW 01/ PETANI

Alamat : KEL. MATA AIR. DUSUN TENGGUROMOT

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT”

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani

NIM : 10100117110

Semester : VIII (Delapan)

Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)

Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok, 24 April 2021

Mahasiswa

Narasumber

Siti Nuryani

(Siti Nuryani.....)

Abdul Hamid Hakim

(ABDUL HAMID HAKIM)

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan duibawah ini:

Nama : TADU AHMAD

Jabatan/Pekerjaan : PETANI

Alamat : BARANGKOLONG, KEL. MATA AIR.

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT”

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani

NIM : 10100117110

Semester : VIII (Delapan)

Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)

Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok, 26 April 2021

Mahasiswa

Siti Nuryani
(Siti Nuryani.....)

Narasumber

Tadu Ahmad
(TADU AHMAD.....)



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
ALAUDDIN
M A K A S S A R

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan di bawah ini:

Nama : ABDURAHMAN HASAN
 Jabatan/Pekerjaan : PETANI
 Alamat : LINGR. TANAH PUTIH KET. MATA AIR

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT"

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani
 NIM : 10100117110
 Semester : VIII (Delapan)
 Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)
 Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok, 29 April 2021

Mahasiswa

Siti
 (Siti Nuryani.....)

Narasumber

Abdurahman
 (ABDURAHMAN.....)

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan duibawah ini:

Nama : RITA UDIN
 Jabatan/Pekerjaan : LURAH/ASN
 Alamat : KEL. MATA AIR.

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT”

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani
 NIM : 10100117110
 Semester : VIII (Delapan)
 Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)
 Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok, 29 April 2021

Mahasiswa

Narasumber

Siti Nuryani
 (Siti Nuryani)

Rita Udin
 (Rita Udin)

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan duibawah ini:

Nama : FRANSISKUS SUMARLI

Jabatan/Pekerjaan : WIRASWASTA

Alamat : KEL. MATA AIR.

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT”

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani

NIM : 10100117110

Semester : VIII (Delapan)

Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)

Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok, 30 April 2021

Mahasiswa


 (Siti Nuryani)

Narasumber


 (FRANSISKUS SUMARLI)

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan duibawah ini:

Nama : ISHAKA ABUBAKAR
 Jabatan/Pekerjaan : KUASA/WIRASWASTA
 Alamat : BARANGKOLONG, KEL. MATA AIR.

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT”

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani
 NIM : 10100117110
 Semester : VIII (Delapan)
 Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)
 Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok,03 Mei 2021

Mahasiswa

Siti Nuryani
 (Siti Nuryani.....)

Narasumber

Ishaka Abubakar
 (Ishaka Abubakar.....)

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan duibawah ini:

Nama : ESTER SENEM

Jabatan/Pekerjaan : KASI KESSOS

Alamat : REO

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT”

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani

NIM : 10100117110

Semester : VIII (Delapan)

Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)

Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok,04 Mei 2021

Mahasiswa


 (Siti Nuryani.....)

Narasumber


 (...Ester Senem...)

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang Bertanda Tangan duibawah ini:

Nama : KUSLANA
 Jabatan/Pekerjaan : TNI - AD
 Alamat : KORAMIL REOK

Telah menjadi Narasumber dalam penelitian skripsi dengan Judul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT”

Dengan Saudara :

Nama : Siti Nuryani
 NIM : 10100117110
 Semester : VIII (Delapan)
 Jurusan : Hukum Keluarga Islam (HKI)
 Fakultas : Syariah Dan Hukum

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagai bukti wawancara agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Reok, 05 Mei 2021

Mahasiswa

Siti Nuryani
 (Siti Nuryani.....)

Narasumber

Kuslana
 (KUSLANA.....)



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Kampus I : Jalan Sultan Alauddin No.63 Telp. (0411) 864928-864930 Fax.864923
Kampus II : Jl. H.M. Yasin Limpo No.36, Romangpolong-GowaTelp. 0411-841879, Fax: 0411-82211400

Nomor : B- 3441 /SH.01 /PP.00.9/04/2021
Sifat : Penting
Lamp. : Proposal
Hal : *Permohonan Izin Penelitian*

Gowa, 15 April 2021

**Kepada Yth :
CAMAT REOK
di**

Manggarai Flores

Assalamu 'Alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat disampaikan bahwa mahasiswa UIN Alauddin Makassar yang tersebut di bawah ini :

Nama : Siti Nuryani
Nim : 10100117110
Fakultas : Syariah dan Hukum
Jurusan/prodi : Hukum Keluarga
Islam Semester : VIII (Delapan)
Alamat : Desa Salama Manggarai NTT

Bermaksud melakukan Penelitian dalam rangka penyusunan Skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana, dengan judul skripsi :

"Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat Ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT".

Dosen Pembimbing : 1. Dr. Musyrikah Ilyas, M.H.I.
2. St. Nurjannah, S.H., M.H.

Untuk maksud tersebut kami memohon kepada Bapak kiranya berkenan memberi izin untuk melakukan penelitian di **Kec. Reok, Kab. Manggarai NTT**, terhitung mulai tanggal 15 April 2021 s.d. 15 Mei 2021

Demikian permohonan kami, atas perhatian dan bantuan bapak diucapkan terima kasih.

Wassala



Dr. H. Muammar Muhammad Bakry, Lc.,
M.Ag. Nip. 19731122 200012 1 002

Tembusan:
- Rektor UIN Alauddin
Makassar di Gowa



PEMERINTAH KABUPATEN MANGGARAI
KECAMATAN REOK
Jln. REO – KEDINDI : - ☎ : 61001
R E O

SURAT KETERANGAN
Nomor : Pem.070/KCR/118/V/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini Camat Reok, dengan ini Menerangkan bahwa :

Nama	: SITI NURYANI
NIM/KTP	: 10100117110
Pekerjaan	: Mahasiswi
Universitas	: Universitas Islam Negeri Alaudin Makassar
Fakultas/Prodi	: Syariah dan Hukum / Hukum keluarga Islam Jurusan Peradilan

Yang bersangkutan benar-benar telah melakukan penelitian di Kecamatan Reok, Kabupaten Manggara, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Mulai tanggal 15 April 2021 s/d 15 Mei 2021. dengan judul **“Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten manggarai Provinsi Nusa Tenggara Timur”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Reo, 17 Mei 2021

An. CAMAT REOK
SEKCAM
ub. Kasi Kessos


ESTER SENEM
PENATA TK. I
NIP. 19631119 198703 2 008

Tembusan : disampaikan dengan hormat kepada :

1. Bupati Manggarai di Ruteng (sebagai laporan);
2. Kepala Badan KesbangPol dan Linmas Kabupaten Manggarai di Ruteng ;
3. Kepala Dinas Penanaman Modal, KUKM, dan Tenaga kerja Kab. Manggarai di Ruteng;
4. Dekan Fakultas Universitas Islam Negeri AlauddinMakassar;
5. Yang bersangkutan di tempat.

PEDOMAN WAWANCARA

Daftar Pertanyaan Wawancara Peneliti Skripsi “PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT DI TINJAU DARI HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM DI KECAMATAN REOK KABUPATEN MANGGARAI NUSA TENGGARA TIMUR”

Hari/Tanggal : 15 April- 15 Mei 2021

Masalah yang akan diteliti dalam skripsi ini yaitu :

1. Faktor penyebab banyaknya tanah tidak bersertifikat di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT ?
2. Bagaimana kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut hukum positif dan hukum islam ?

Adapun pertanyaan-pertanyaannya yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana menurut pandangan Bapak/Ibu tentang sertifikat?
2. Apa saja faktor yang membuat Bapak/Ibu tidak melakukan Pendaftaran untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah ?
3. Apakah Bapak/Ibu tahu fungsi sertifikat sebagai alat bukti untuk tanah Bapak/Ibu ?
4. Apa alasan Bapak/Ibu sehingga melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli hak milik atas tanah tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti hak milik atas tanah ?
5. Apakah Bapak/Ibu mengetahui akan keberadaan Badan Pertanahan Nasional (BPN), atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang memiliki peran penting dalam hal pembuatan sertifikat dan Akta peralihan tanah atau jual beli hak milik atas tanah?
6. Apakah Bapak/ Ibu Tahu tentang kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut Hukum positif ?

7. Apakah Bapak/Ibu tahu terkait kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut hukum islam ?



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Siti Nuryani, Lahir pada tanggal 10 Oktober 1999 di Desa Salama Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai. Penulis memulai pendidikannya di Sekolah Dasar Impres (SDI) Jati, setelah tamat dari Sekolah Dasar Impres Jati kemudian melanjutkan pendidikannya di Madrasah Tsanawiyah Negeri Reok, setelah tamat dari MTSN Reok lalu melanjutkan ketingkat atas di Madrasah Aliyah Negeri Reok, tidak sampai disitu semangat penulis dalam melanjutkan studinya tidak pernah padam. Sehingga penulis berjuang keras untuk masuk ke kampus dan pada akhirnya penulis lolos sebagai Mahasiswa UIN Alauddin Makassar dengan Jurusan

Hukum Keluarga Islam di Fakultas Syariah dan Hukum.

Rasa syukur tak henti penulis ucapkan, karena diberikan kesempatan untuk menggapai pendidikan perguruan tinggi di UIN Alauddin Makassar dan berharap untuk dikemudian hari ilmu yang diberikan oleh para dosen, dan para teman seperjuangan jurusan peradilan dapat menjadi bekal didunia dan akhirat, dan mengamalkannya juga.