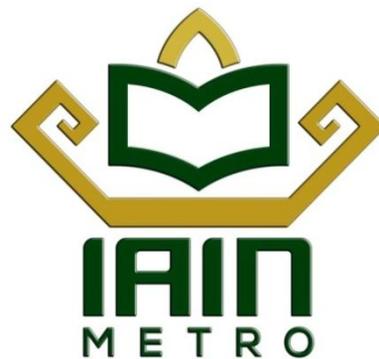


SKRIPSI

PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH (Studi Kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur)

Oleh:

**DELLA NANDA TRIASTIKA
NPM. 1602090087**



**Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1443 H / 2022 M**

**PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH
(Studi Kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung
Kabupaten Lampung Timur)**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

DELLA NANDA TRIASTIKA
NPM. 1602090087

Pembimbing: Husnul Fatarib, Ph.D

Jurusan Hukum Ekonomi Syaria'ah
Fakultas Syariah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1443 H / 2022 M

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan
Saudara Della Nanda Triastika**

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _____
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

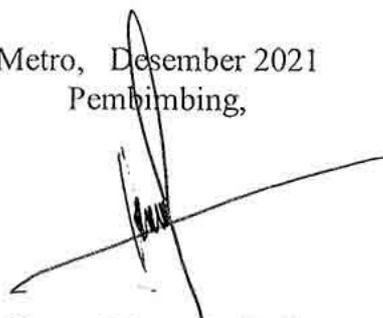
Setelah Kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **DELLA NANDA TRIASTIKA**
NPM : 1602090087
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Judul : **PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH
(Studi Kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung
Kabupaten Lampung Timur)**

Sudah dapat kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.
Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Metro, Desember 2021
Pembimbing,



Husnul Fatarib, Ph.D
NIP.19740104 199903 1 004

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH**
(Studi Kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung
Kabupaten Lampung Timur)

Nama : **DELLA NANDA TRIASTIKA**

NPM : 1602090087

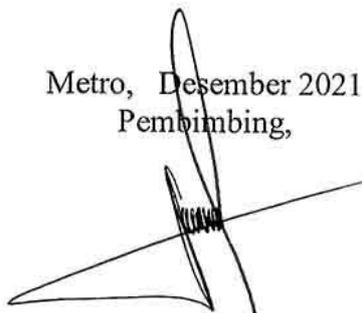
Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Metro, Desember 2021
Pembimbing,



Husnul Fatarib, Ph.D
NIP.19740104 199903 1 004

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: B-0076/In.28-2/0/PP.009/01/2022

Skripsi dengan Judul: PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH (Studi Kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur), disusun Oleh: DELLA NANDA TRIASTIKA, NPM: 1602090087, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah pada Hari/Tanggal: Rabu/29 Desember 2021.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator : Husnul Fatarib, Ph.D
Penguji I : Dr. Hj. Tobibatussaadah, M.Ag
Penguji II : Sainul, SH, MA
Sekretaris : Moelki Fahmi Ardiansyah, MH



(.....)
(.....)
(.....)
(.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah



H. Husnul Fatarib, Ph.D
NIP. 19740104 199903 1 004

ABSTRAK

PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH (Studi Kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur)

Oleh:

DELLA NANDA TRIASTIKA
NPM. 1602090087

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah bisa dilakukan dengan cara jual beli. Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli tanpa bukti berupa dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan seseorang, bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya jual di atas jual. dikemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian di selesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, adapula yang dibawa ke pengadilan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat, dan untuk mengetahui faktor yang menyebabkan jual beli tanah tanpa adanya dokumen kepemilikan, serta untuk mengetahui dampak jual beli tanah tanpa surat tanah di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Sedangkan sifat penelitiannya bersifat deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Data hasil temuan digambarkan secara deskriptif dan dianalisis menggunakan cara berpikir induktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dari jumlah keseluruhan penduduk Desa Sukoharjo, hanya 60% yang memiliki sertifikat dan 40% belum memiliki sertifikat. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Sukoharjo antara lain ialah: Faktor Pendidikan, yakni kurangnya pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat; Faktor Ekonomi, tingginya biaya pendaftaran tanah yang menyebabkan masyarakat tidak mampu; dan Faktor Kurangnya Sosialisasi dari Pemerintah. Jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Sukoharjo memiliki tiga dampak, yakni: tidak adanya kepastian hukum; menumbuhkan budaya yang melanggar tertib administrasi; dan menyebabkan sengketa berkepanjangan.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DELLA NANDA TRIASTIKA

NPM : 1602090087

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Desember 2021
Yang Menyatakan,



Della Nanda Triastika
NPM. 1602090087

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar (QS. Al-Baqarah ayat 282).*”

PERSEMBAHAN

Dengan kerendahan hati dan rasa syukur kepada Allah SWT, peneliti persembahkan skripsi ini kepada:

1. Ibunda Yuli Astuti dan Ayahanda Triono yang senantiasa berdo'a, memberikan kesejukan hati, dan memberikan dorongan demi keberhasilan peneliti.
2. Adikku tercinta Adam Bintang Mahesa & Azril Arkana Abhivandya yang senantiasa memberikan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Almamater IAIN Metro.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik hidayah dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini. Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag, PIA, sebagai Rektor IAIN Metro,
2. Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syariah, sekaligus Pembimbing yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
3. Bapak Muhamad Nasrudin, MH, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
4. Kepala Desa dan segenap warga Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur yang telah memberikan sarana dan prasarana kepada peneliti sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan diterima dengan kelapangan dada. Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Metro, Desember 2021
Peneliti,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Della Nanda Triastika', written in a cursive style.

Della Nanda Triastika
NPM. 1602090087

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Penelitian Relevan	8
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia	11
1. Pengertian Peralihan Hak	11
2. Dasar Hukum	13
3. Bentuk-bentuk Peralihan Hak Atas Tanah	13
4. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah	15
B. Pengertian Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah	16
1. Pengertian Jual Beli Tanah	16
2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah	18
3. Pengertian Sertifikat	19

4. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli	21
5. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Jual Beli.	23
C. Pembuktian dalam Penyelesaian Sengketa.....	27
1. Pengertian	27
2. Tujuan Pembuktian.....	29
3. Macam-macam Alat Bukti	29
BAB III METODE PENELITIAN	39
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	39
B. Sumber Data	40
C. Teknik Pengumpulan Data	41
D. Teknik Analisa Data	43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Gambaran Umum Desa Sukoharjo, Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur	44
1. Sejarah Berdirinya Desa Sukoharjo, Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur	44
2. Keadaan Penduduk Desa Sukoharjo, Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur	45
3. Kondisi Geografis di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur	47
B. Faktor-Faktor Penyebab terjadinya Jual Beli Tanah Tanpa Dokumen Kepemilikan di Desa Sukoharjo	48
C. Dampak Jual Beli Tanah Tanpa Dokumen Kepemilikan di Desa Sukoharjo.....	57
BAB V PENUTUP.....	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
4.1. Pejabat Kepala Desa Sukoharjo	45
4.2. Keadaan Penduduk Desa Sukoharjo.....	45

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan
2. Outline
3. Alat Pengumpul Data
4. Surat Research
5. Surat Tugas
6. Surat Lulus Uji Plagiasi
7. Surat Keterangan Bebas Pustaka
8. Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi
9. Foto-foto Penelitian
10. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup seperti manusia, hewan, dan tumbuhan. Manusia hidup di atas tanah dan memanfaatkan tanah dengan cara menanam tumbuh-tumbuhan untuk kebutuhan hidup dan pembangunan sebagai tempat tinggal. Semakin banyaknya populasi pertumbuhan manusia yang membutuhkan lahan untuk tempat tinggal maka mengakibatkan ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan atas tanah. Melihat perkembangan masyarakat yang cukup pesat maka status kepemilikan tanah pun harus memiliki kejelasan dan bersertifikat.

Hukum tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Apabila suatu hak atas tanah belum didaftarkan maka tanah tersebut tidak memiliki hak kepemilikan artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim pihak lain yang merasa tanah tersebut adalah miliknya.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin status kepemilikan, dan kepastian hukum. Adapun ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan “Peralihan hak atas tanah atas

satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.¹

Jual beli tanah atau rumah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1), pada dasarnya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta dari jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak. Akta peralihan hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan dasar untuk melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Apabila tidak didaftarkan serta perbuatan hukum yakni jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka perbuatan hukum tersebut bukanlah jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli atau pemegang hak baru.

Fungsi utama dari surat tanah adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat. Hal ini berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 Ayat (2) huruf c yang menyatakan “Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan

¹ Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37

kuat sepanjang data dalam sertifikat itu sesuai dengan data yang terdapat di dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.²

Macam-macam surat tanah yaitu pertama Sertifikat Hak Milik (SHM) jenis sertifikat ini adalah yang paling kuat dan bisa berlaku tanpa batas waktu. Kedua Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sertifikat ini hanya sebatas hak guna bangunan tidak sampai hak milik. Sertifikat hak guna bangunan memiliki waktu berlaku, jika masa sudah habis maka harus memperpanjangnya agar bisa menggunakan hak atas tanah tersebut. Ketiga Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) jenis sertifikat ini hanya berhak secara pribadi terhadap unit yang dibeli saja bukan terhadap lahannya. Keempat Girik (Tanah Adat) sertifikat yang akrab disebut petok ini memang masih diakui oleh pemerintah karena memang kebanyakan di desa adalah tanah adat, turun temurun, dan warisan. Kepemilikan tanah dengan sertifikat Girik ini harus ditunjang dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti kepemilikan. Kelima Akta Jual Beli (AJB) sebenarnya bukan sertifikat hanya saja ini adalah bukti yang paling rentan untuk menyatakan bahwa lahan tersebut adalah milik kita.

Salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah hak milik. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1) dan (2) mengenai hak milik, Menyatakan bahwa:

² Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 Ayat 2.

Hak milik merupakan hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.³

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah bisa dilakukan dengan cara jual beli.

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli tanpa bukti berupa dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan seseorang, bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah dijualnya, istilah kampungnya jual di atas jual. dikemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian di selesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, adapula yang dibawa ke pengadilan.

Dalam hal jual beli tanah yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, tidak ada masalah. Sebagai pembeli tinggal mengecek keabsahan sertifikat tanah itu di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat apakah sudah sesuai dengan data yang termuat dalam buku tanah. Jika tanah yang dibeli belum atau tidak bersertifikat, maka pembeli harus mengecek keberadaan status tanah tersebut ke Kantor Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat.

³ Jhon Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987),

Berdasarkan hasil pra-survey yang telah Peneliti lakukan di Desa Sukoharjo, Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur, masih banyak terjadi kasus jual beli tanah yang belum bersertifikat. Menurut Pak Tukiman selaku Kepala Desa Sukoharjo, masih banyak masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah. Tidak ada catatan data mengenai jumlah antara tanah yang bersertifikat dengan yang belum bersertifikat di Desa Sukoharjo. Namun demikian, Pak Tukiman mengatakan sebagian besar tanah yang dimiliki oleh masyarakat Desa Sukoharjo belum memiliki sertifikat. Hal tersebut diketahui saat ada jajak pendapat antara masyarakat dengan aparatur desa pada tahun 2021.⁴

Berdasarkan wawancara yang penulis dapatkan bahwa pada tahun 2010 terjadi jual beli barang-barang berharga yang tidak memiliki dokumen-dokumen resmi. Jual beli tersebut adalah jual beli tanah tanpa adanya sertifikat tanah melainkan hanya surat jual beli yang dibuat antara penjual dan pembeli tanpa di hadapan kepala desa, ada pula bukti kwitansi dan hanya sebatas akad saja. Contoh kasus :

Ditahun 2009 penjual menjual tanahnya kepada pembeli dengan ukuran 10x15 meter dengan harga Rp. 30.000.000 tanpa adanya sertifikat tanah. Pada tahun 2011 penjual meninggal dunia. Ditahun 2015 anak dari penjual mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya padahal tanah tersebut sudah di jual oleh penjual kepada pembeli. Tetapi pembeli tidak mempunyai bukti sertifikat dari tanah tersebut kemudian terjadilah sengketa

⁴ Wawancara dengan Pak Tukiman, Kepala Desa Sukoharjo, Pada Tanggal 3 Januari 2022

tanah. Upaya masyarakat dalam masalah ini yaitu sebagai penengah yang bersifat netral diantara para pihak sampai ditemukanya jalan keluar dari permasalahan ini.

Adapun faktor yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah tanpa surat tanah melalui jual beli yaitu kurangnya kesadaran orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah tanpa surat tanah.

Dampak yang timbul akibat transaksi tersebut yaitu tidak adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang diperjual belikan sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 Ayat (1) yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum, tanah tersebut harus terdaftar atau mempunyai sertifikat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah”.⁵

Jual beli yang hanya menggunakan bukti kwitansi dan perjanjian antara kedua belah pihak tidak dilakukan dihadapan kepala desa mengakibatkan peralihan hak tersebut tidak dapat didaftarkan sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 dan Pasal 23. Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yaitu tidak terjadinya peralihan hak atas tanah atau tidak adanya jaminan kepastian hukum. Untuk dapat memperoleh

⁵ Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 Ayat 1

kepastian hukum masyarakat harus melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Alasan penulis mengangkat judul mengenai peralihan hak milik tanah tanpa surat tanah melalui jual beli, karena maraknya jual beli tanah di Desa Sukoharjo tanpa adanya surat tanah hal ini tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Disebabkan karena ketidakpahaman masyarakat mengenai hal tersebut, yang kemudian hari dapat berdampak pada sistim adminitrasi pertanahan.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian yaitu:

1. Apa faktor penyebab terjadinya jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat tanah di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur?
2. Bagaimana dampak jual beli tanah tanpa dokumen kepemilikan di di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat, dan untuk mengetahui faktor yang menyebabkan jual beli tanah tanpa adanya dokumen kepemilikan

- b. Mengetahui dampak jual beli tanah tanpa dokumen kepemilikan di di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur.

2. Manfaat Penelitian

1. Sebagai sumber informasi bagi masyarakat agar lebih sadar akan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah, agar tanah tersebut dapat diperjual belikan secara sah dengan adanya dokumen-dokumen resmi berupa sertifikat tanah agar memiliki status hukum yang kuat di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur.
2. Manfaat dari penelitian ini dapat memberi ilmu pengetahuan, serta informasi dan penjelasan supaya masyarakat mendaftarkan tanahnya agar dapat diperjual belikan sesuai dengan Peraturan Pemerintah.
3. Memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan pengetahuan di bidang Hukum Ekonomi Syari'ah khususnya mengenai hukum praktek jual beli tanah tanpa sertifikat.

D. Penelitian Relevan

1. Skripsi Christmasco yang berjudul "Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah " pada penelitian ini bahwasanya peralihan hak milik tanah melalui hibah dikarenakan sifat hukum hibah adalah hukum yang tidak memaksa dan hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Pada

skripsi ini juga menjelaskan tentang larangan atau hal-hal yang tidak boleh dilakukan dalam penghibahan seperti tidak bolehnya si penghibah memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa untuk menjual atau menghibahkan tanah tersebut kepada pihak lain. sedangkan penelitian penulis tentang peralihan hak atas tanah tanpa surat tanah melalui jual beli lebih fokus kepada faktor-faktor penyebab masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikemudian hari dapat berdampak kepada status kepemilikan tanah tersebut yang dapat mengakibatkan permasalahan.⁶

2. Skripsi Agus Tiawan yang berjudul “Jual Beli Sepeda Motor Tanpa Dokumen” pada penelitian ini bahwasanya masyarakat membutuhkan sepeda motor sebagai kendaraan angkut, karena dinilai lebih memudahkan mereka dalam menunjang pekerjaannya ketika melewati lorong-lorong maupun jalan yang sempit. Beberapa kendaraan bekas yang dibeli masyarakat tidak semuanya sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Beberapa sepeda motor tersebut tidak memiliki STNK ataupun BPKB. Sepeda motor tanpa dokumen yang lengkap biasa dibeli dari orang yang berasal dari luar Kecamatan maupun luar Kabupaten. Minimal setiap tahun ada satu orang yang menawarkan sepeda motor tanpa dokumen yang lengkap kepada masyarakat. Ada yang berpendapat bahwa barang itu curian ada juga yang berpendapat bahwa mungkin saja dokumennya hilang, bahkan ada yang tidak memperdulikan hal itu. Masyarakat memilih

⁶ Christmasco, “*Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah (studi kasus di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang)*”. Skripsi Universitas Negeri Semarang Tahun 2011.

membeli sepeda motor bekas karena lebih murah dan sepeda motor tersebut dibeli hanya untuk kegiatan perkebunan, maka dari itu ketika ada pihak yang menawarkan kendaraan murah walaupun tidak memiliki dokumen lengkap mereka tertarik membelinya. Dampak bagi sipembeli jika terkena razia Satlantas kendaraan bermotor tidak dapat diambil kembali oleh pemiliknya tanpa bukti kepemilikan yang sah. Persamaan skripsi ini yaitu sama-sama memperjual belikan barang berharga tanpa adanya dokumen-dokumen resmi. Perbedaan skripsi ini terletak pada objek yang diperjual belikan.⁷

⁷ Agus Tiawan, "*Jual Beli Sepeda Motor Tanpa Dokumen (studi kasus di Kecamatan Tadu Raya Kabupaten Nagan Raya)*". Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Tahun 2018.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia

1. Pengertian Peralihan Hak

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.¹

Berkaitan dengan hak atas tanah, hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan). Peralihan hak atas tanah menurut Boedi Harsono adalah:

¹ Rahmat Kurnia, "Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 94/PDT/G/2007/PN.PBR)" (Skripsi, Riau, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, 2014), 18.

- a. Pewarisan tanpa wasiat, peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena perwarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.
- b. Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberi ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti kepemilikan oleh para ahli waris.²

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.³

² Handitya Kusuma Atmaja, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah" (Skripsi, Semarang, Universitas Islam Sultan Agung, 2017), 8.

³ Slamet Khudori, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pekalongan Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran" (Skripsi, Semarang, Universitas Islam Sultan Agung, 2018), 1.

2. Dasar Hukum

Sebagai ketentuan formalnya atau mengenai bentuk, isi dan cara pembuatan akta peralihan hak atas tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) dapat dilakukan dengan perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan pembuatan akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴ Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”

3. Bentuk-bentuk Peralihan Hak Atas Tanah

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, dikenal beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang

⁴ Nur Hayati, “Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),” *Lex Journalica* 13, no. 3 (Desember 2016): 284.

berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

- b. Jual beli tanah menurut UUPA. Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.
- c. Penghibahan tanah. Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.

d. Pewarisan tanah. Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.⁵

4. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

Perolehan hak, lazimnya terjadi karena pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum, tidak memakai perincian satu persatu. Hal ini terjadi pada suatu pewarisan atau perkawinan dengan percampuran kekayaan. Seorang ahli waris mendapat seluruh atau sebagian dari semua hak si meninggal. Seorang isteri yang kawin dalam percampuran kekayaan memperoleh separuh dari semua hak-hak suaminya.

Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya.

⁵ Putri Ayu Trisnawati, "Jenis -Jenis Peralihan Hak Atas Tanah," *Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan* (blog), 2020, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>.

Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut.

Dengan demikian, maka penguasaan terhadap hak milik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik. Apabila sertifikat hak milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut sudah berpindah kepada orang lain, dan penguasaan terhadap benda tersebut tidak dapat lagi dilakukan oleh orang yang kepemilikan sudah berganti dengan orang lain, dan orang lain yang mendapatkan hak milik tersebut yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.⁶

B. Pengertian Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

⁶ Kurnia, "Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor: 94/PDT/G/2007/PN.PBR)," 23–24.

- a. Jual beli, penukaran penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.⁷

Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (Hukum Agraria Nasional), yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 yaitu: “ Hukum agrarian 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 nasionalisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 355.

lainya, segala sesuatu dengan mengindahkan dengan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Berdasarkan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.

2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat jual beli tanah terbagi menjadi 2 macam yaitu :

a. Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan sahnyanya jual beli tanah tersebut yaitu:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya , harus jelas calon penjualnya, dalam hal penjual sudah berkeluarga maka suami istri harus hadir sebagai penjual, jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam jual beli dihadapan PPAT yaitu:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.⁸
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinanya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

3. Pengertian Sertifikat

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 huruf a adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

⁸ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 menyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak, dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak menyebut apa nama surat-surat tanda bukti hak tersebut.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 yang dimaksud dengan sertifikat yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.⁹

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Menurut Peraturan Pemerintah N0. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 20 menyatakan sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 Ayat (2) huruf c menyatakan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁰

⁹ Peraturan Pemerintah Nomer 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰ Abd Rahim Lubis dan Mhd. Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 79.

Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) disebutkan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan juga buku tanah hak yang bersangkutan.

Data yang dimuat dalam sertifikat yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah. Buku tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 19 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

4. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah dibagi menjadi dua bentuk yakni:

a. Beralih

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek hak), maka ahli warisnya memperoleh hak atas

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam beralih ini, pihak yang menerima hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang(subjek) hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun.

b. Dialihkan

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut berupa jual beli, tukar menukar, hubah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat dan lelang. Secara rinci objek pemindahan hak melalui jual beli dapat dijelaskan sebagai berikut:

Hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara dengan ijin dari pejabat yang berwenang, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan obyek jual beli.¹¹

Hak atas tanah yang tidak dapat diperjual belikan adalah hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Misalnya, Hak Pakai yang dimiliki oleh lembaga/instansi Pemerintah, Perwakilan Negara Asing atau Badan/Organisasi Internasional, dan

¹¹ Christiana Sri Murni, "*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*". Jurnal Ilmu Hukum. Vol 4, No 2, Juni 2018, 684.

Badan Sosial (Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 45). Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut. Disamping itu apabila suatu perbuatan jual beli hak atas tanah tidak memenuhi syarat, juga dapat berkonsekuensi tidak dapat didaftarkanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut. Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah maka pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanahnya dan pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.

5. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Tahapan-tahapan dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:

a. Persiapan Pembuatan Akta

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang

ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Pemeriksaan sertifikat dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertifikat ulang. Sertifikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan.¹²

b. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaries, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 375.

penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga, Surat Nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga, Surat Nikah. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan dengan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang member kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran, sedangkan penjual dan pembeli diberi salinanya.

c. Pendaftaran Pemindahan Hak

Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat, adalah:¹³

- 1) Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
- 4) Bukti identitas pihak penjual
- 5) Bukti identitas pembeli
- 6) Sertifikat hak atas tanah yang asli
- 7) Bukti pelunasan pembayaran.

Adapun pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertifikat, dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- 1) Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- 2) Nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan kemudian ditanda tangani oleh Kepala Kantor

¹³ *Ibid*, 377.

Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

d. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.

C. Pembuktian dalam Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pembuktian adalah suatu proses, cara perbuatan membuktikan usaha menunjukkan benar atau salahnya terdakwa dalam sidang pengadilan. Sementara itu Ridwan Syahrani mendefinisikan pembuktian sebagai penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan di depan persidangan.¹⁴

Para ahli hukum akan memberikan definisi tentunya dengan terlebih dahulu mendefinisikan makna dari sebuah pembuktian tersebut. Beberapa pakar memberikan pandangannya terkait tentang arti dari istilah system pembuktian seperti berikut:

¹⁴ Ridwan Syahrani, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 83.

- a. Subekti yang berpandangan bahwa membuktikan adalah upaya untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.¹⁵
- b. Sudikno Mertokusumo memiliki pendapat berbeda yakni, yang disebut dalam arti yuridis dari konteks pembuktian adalah upaya untuk memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa hukum yang diajukan tersebut.¹⁶

Dari hal tersebut maka kita dapat mengambil benang merah bahwa, konteks hukum pembuktian dalam hal ini pembuktian merupakan upaya hukum yang dilakukan guna memberikan kejelasan berkaitan tentang kedudukan hukum bagi pihak-pihak dengan dilandasi dengan dalil-dalil hukum yang di utarakan oleh para pihak. Sehingga dapat memberikan gambaran jelas pada hakim untuk membuat kesimpulan dan keputusan tentang kebenaran dan kesalahan para pihak-pihak yang berperkara tersebut.¹⁷

Jadi dapat penulis simpulkan, definisi pembuktian yaitu keseluruhan aturan tentang pembuktian yang menggunakan alat bukti yang sah sebagai alatnya dengan tujuan untuk memperoleh kebenaran dari suatu peristiwa melalui putusan atau penetapan hakim. Pembuktian adalah upaya para pihak yang berperkara untuk meyakinkan hakim akan kebenaran

¹⁵ Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2001), 1.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2006),

¹⁷ Ali Imron dan Muhamad Iqbal, *Hukum Pembuktian* (Pamulang: UNPAM Press, 2019),

peristiwa atau kejadian yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa dengan alat-alat bukti yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

2. Tujuan Pembuktian

Pembuktian bertujuan untuk mendapatkan kebenaran suatu peristiwa atau hak yang diajukan kepada Hakim. Dalam hukum perdata, kebenaran yang dicari oleh hakim adalah kebenaran formal, sedangkan dalam hukum pidana, kebenaran yang dicari oleh hakim adalah kebenaran materiil. Dalam praktik peradilan, sebenarnya seorang Hakim dituntut mencari kebenaran materiil terhadap perkara yang sedang diperiksanya, karena tujuan pembuktian itu adalah untuk meyakinkan hakim atau memberi kepastian kepada hakim tentang adanya peristiwa-peristiwa tertentu, sehingga hakim dalam mengambil keputusan berdasarkan kepada pembuktian tersebut.

Kebenaran formal yang dicari oleh hakim dalam arti bahwa hakim tidak boleh melampaui batas-batas yang diajukan oleh pihak yang berperkara. Jadi, baik kebenaran formal maupun kebenaran materiil hendaknya harus dicari secara bersamaan dalam pemeriksaan suatu perkara yang diajukan kepadanya.¹⁸

3. Macam-macam Alat Bukti

Pasal 164 HIR/ 284 RBg mengatur secara limitatif mengenai alat bukti dalam perkara perdata, yaitu: alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Di luar itu,

¹⁸ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama* (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), 228.

terdapat alat-alat bukti yang dapat dipergunakan untuk memperoleh kepastian mengenai kebenaran suatu peristiwa yang menjadi sengketa, yaitu pemeriksaan setempat (*descente*) yang diatur dalam Pasal 153 HIR/180 RBg. dan keterangan ahli/ saksi ahli (*expertise*) yang diatur dalam Pasal 154 HIR/181 RBg. Berikut adalah penjelasan dari macam-macam alat bukti.

a. Alat Bukti Surat

Menurut Sudikno Mertokusumo, alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda baca, dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dengan demikian maka segala sesuatu yang tidak memuat tanda-tanda baca, atau meskipun memuat tanda-tanda baca akan tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidaklah termasuk dalam pengertian alat bukti tertulis atau surat.¹⁹

Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 137, 138, 165, 167 HIR; Pasal 164, 285, 305 RBg. Dengan memperhatikan pasal-pasal ini, maka alat bukti tertulis/surat pada dasarnya dapat dibedakan menjadi alat bukti tulisan/surat berupa akta dan alat bukti tulisan/surat berupa tulisan/surat bukan akta. Alat bukti tulisan berupa akta masih dapat dibedakan lagi menjadi akta autentik dan akta dibawah tangan. Dengan demikian, dikenal ada tiga macam alat bukti tertulis/surat yaitu: a)

¹⁹ Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 141.

akta, yang terdiri dari akta autentik dan akta di bawah tangan, dan b) alat bukti tertulis/surat bukan akta.

1) Akta autentik

Dalam Pasal 285 RBg dideskripsikan akta autentik sebagai berikut: *“Sebuah akta autentik, yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapat hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu”*.

Pasal 165 HIR merumuskan akta autentik (yang disebutkan dengan surat/akta yang sah) sebagai berikut: *“Surat (akta) yang sah, ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akta) itu”*.

Sementara dalam Pasal 1868 BW menentukan: *“Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”*.

Dengan memperhatikan Pasal 285 RBg, Pasal 165 HIR dan Pasal 1868 BW, maka suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta autentik apabila akta tersebut memenuhi syarat:

- a) Akta tersebut dibuat dengan campur tangan pejabat umum yang berwenang untuk itu, yaitu campur tangan dalam bentuk dibuat oleh atau dibuat di hadapan pejabat umum. Seperti contohnya sertifikat tanah.
 - b) Akta tersebut dibuat dengan bentuk tertentu, yaitu dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁰
- 2) Akta di bawah tangan

Ketentuan dalam Pasal 286 ayat (1) RBg menyatakan: *“Akta- akta di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, daftar-daftar, surat-surat mengenai rumah tangga dan surat-surat lain yang dibuat tanpa campur tangan pejabat pemerintah”*.

²⁰ Endang Hadrian dan Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi* (Yogyakarta: Deepublish, 2020), 40.

Akta dibawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Segala bentuk tulisan atau akta yang bukan akta otentik disebut akta di bawah tangan, atau dengan kata lain segala jenis akta yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum termasuk rumpun akta di bawah tangan.²¹

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, maka undang-undang menentukan bahwa akta dibawah tangan juga dapat merupakan alat bukti yang lengkap sepanjang tanda tangan didalam akta tersebut diakui keasliannya. Sedangkan apabila tanda tangan atau tulisannya dipungkiri, maka proses pemeriksaan kepalsuan harus diselesaikan terlebih dahulu.²²

3) Alat bukti tertulis/surat bukan akta

Dengan merumuskannya secara negatif, alat bukti tulisan/surat bukan akta dapat dirumuskan sebagai tulisan-tulisan/surat-surat yang sudah memenuhi kriteria sebagai alat bukti tetapi tidak memenuhi syarat untuk dapat dikategorikan sebagai akta.

Suatu akta setidaknya harus memenuhi tiga syarat, yaitu menyangkut tujuannya (yaitu sejak semula dimaksudkan untuk pembuktian), menyangkut isinya dan harus ditandatangani. Kalau

²¹ Efa Laela Fakhriah, "Perkembangan Alat Bukti dalam Penyelesaian Perkara Perdata di Pengadilan Menuju Pembaruan Hukum Acara Perdata," *Jurnal Hukum Acara Perdata ADHAPER* 1, no. 2 (Juli 2015): 140.

²² Imron dan Iqbal, *Hukum Pembuktian*, 48.

salah satu atau lebih syarat ini tidak dipenuhi, maka tulisan atau surat tersebut tidak dapat disebut sebagai akta, dan tulisan/surat tersebut dikategorikan sebagai alat bukti tertulis/surat bukan akta. Kekuatan pembuktian tulisan/surat bukan akta diserahkan kepada pertimbangan hakim.²³

b. Alat Bukti Saksi

Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim di persidangan tentang peristiwa yang disengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil di persidangan. Keterangan yang diberikan oleh saksi harus tentang peristiwa atau kejadian yang dialaminya sendiri, sedangkan pendapat atau dugaan yang diperoleh melalui berpikir tidaklah merupakan kesaksian. Demikian dapat disimpulkan dari bunyi Pasal 171 ayat (2) HIR, 308 ayat (2) RBg, dan 1907 BW.

Terhadap kewajiban memberi kesaksian ini ada pembatasannya, yaitu mereka yang oleh undang-undang dianggap tidak mampu untuk bertindak sebagai saksi, baik tidak mampu secara mutlak seperti keluarga sedarah dan semenda menurut keturunan yang lurus dari salah satu pihak, dan suami atau istri dari salah satu pihak meskipun sudah bercerai; maupun yang tidak mampu secara relatif yaitu mereka yang boleh didengar tetapi tidak sebagai saksi seperti anak-anak yang belum

²³ Hadrian dan Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, 42.

mencapai umum 15 tahun dan orang gila meskipun kadang-kadang ingatannya sehat. Keterangan mereka hanya boleh dianggap sebagai penjelasan saja.²⁴

c. Alat Bukti Persangkaan

Dalam Pasal 1915 KUH Perdata, persangkaan adalah kesimpulan yang ditarik oleh Undang-Undang atau hukum atau oleh hakim dari peristiwa yang jelas atau terang ke arah peristiwa yang belum terang atau jelas. Dari peristiwa yang terang dan nyata ini ditarik kesimpulan bahwa suatu peristiwa lain yang harus dibuktikan. Alat bukti persangkaan dalam hukum acara perdata terdapat 2 macam yaitu sebagai berikut

- 1) Persangkaan Hukum atau Undang-Undang (*wettelijke vermoeden*)
Kesimpulan yang ditarik oleh undang-undang dari peristiwa yang jelas ke arah peristiwa yang belum terang atau jelas, yang berdasarkan suatu ketentuan khusus yang ada didalam Undang-Undang yang dihubungkan dengan perbuatan-perbuatan tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu.
- 2) Persangkaan Hakim atau Kenyataan (*Rechtelijk vermoeden*).
Kesimpulan yang ditarik oleh hakim dari peristiwa yang jelas ke arah peristiwa yang belum terang atau jelas. Alat bukti persangkaan akan diterapkan oleh hakim apabila ternyata dalam perkara yang ditangani oleh pengadilan ternyata tidak ada alat

²⁴ Fakhriah, "Perkembangan Alat Bukti dalam Penyelesaian Perkara Perdata di Pengadilan Menuju Pembaruan Hukum Acara Perdata," 141.

bukti saksi yang mendengar, mengalami, dan menyaksikan langsung terjadinya peristiwa hukum yang dialami oleh para pihak yang sedang berperkara.

Dalam praktik alat bukti persangkaan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan hakim dalam hal menentukan putusan, namun pertimbangan keputusan diawali dengan adanya persangkaan saja tidaklah cukup harus ada persangkaan-persangkaan lain yang berhubungan dengan peristiwa hukumnya, sehingga dari beberapa persangkaan yang saling berhubungan tersebut dapat dijadikan bahan pertimbangan hakim untuk menentukan siapakah yang salah dalam suatu perkara.²⁵

d. Alat Bukti Pengakuan

Mengenai alat bukti Pengakuan (*bekentenis, confession*) diatur dalam Pasal 311, Pasal 312, Pasal 313 RBg, Pasal 174, Pasal 175, Pasal 177 HIR, dan Pasal 1923 sampai dengan Pasal 1928 BW. Sebagai alat bukti, pengakuan harus diberikan di depan persidangan. Pasal 311 RBg menyatakan: "*Pengakuan yang dilakukan di depan hakim merupakan bukti lengkap, baik terhadap yang mengemukakannya secara pribadi, maupun lewat seorang kuasa khusus*".

Ketentuan dalam Pasal 174 HIR menyatakan: "*pengakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan*

²⁵ Novita Dyah Kumala Sari dan Syafrudin Yudowibowo, "Kekuatan Pembuktian Persangkaan Sebagai Alat Bukti Yang Sah Pada Perkara Perceraian di Pengadilan Agama," *Jurnal Verstek* 4, no. 3 (2016): 153.

*orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu”.*²⁶

e. Alat Bukti Sumpah

Sumpah pada umumnya adalah suatu pernyataan yang khidmat, diberikan atau diucapkan pada waktu memberikan janji atau keterangan dengan mengingat sifat maha kuasa dari Tuhan, dan percaya bahwa siapa yang memberi keterangan atau janji atau keterangan yang tidak benar akan dihukum oleh Tuhan. Terdapat dua macam sumpah, yaitu sumpah untuk berjanji melakukan atau tidak melakukan sesuatu disebut sumpah *promissoir*, dan sumpah untuk memberi keterangan guna meneguhkan bahwa sesuatu itu benar atau tidak yang disebut sumpah *assertoir*.

Sumpah yang diucapkan oleh seorang saksi atau saksi ahli sebelum memberi kesaksian atau pendapatnya, termasuk ke dalam sumpah *promissoir* karena diakhiri dengan janji akan memberikan keterangan yang benar dan tidak lain dari yang sebenarnya; sedangkan sumpah sebagai alat bukti termasuk ke dalam sumpah *assertoir* karena fungsinya untuk meneguhkan suatu peristiwa.

HIR/RBg menyebutkan ada tiga macam sumpah sebagai alat bukti, yaitu sumpah pelengkap (*suppletoir eed*), sumpah pemutus (*decisoir eed*) dan sumpah penaksir (*aestimatoir eed*), yang diatur

²⁶ Hadrian dan Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, 46.

dalam Pasal 155–158, Pasal 177 HIR; dan Pasal 182–185, Pasal 314
RBg.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini dapat digolongkan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu suatu penelitian yang bermaksud mengetahui mengenai situasi dan kondisi yang ada. Karena penelitian ini berupaya mengumpulkan fakta-fakta yang ada.

Penelitian lapangan ini dilakukan dengan meneliti objek secara langsung kelokasi lapangan yang akan diteliti agar mendapat hasil yang maksimal. ¹Dalam penelitian ini peneliti melakukan penelitian dengan berkunjung langsung di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang bermaksud memberikan gejala-gejala, fakta-fakta, atau kejadian-kejadian secara sistematis dan akurat.²

Dalam penelitian ini, pengguna deskriptif maksudnya memberikan data yang sesuai dengan peristiwa atau kejadian dan juga memberikan gambaran laporan-laporan terperinci mengenai Jual Beli Tanah Tanpa

¹ Cholid Narbuko Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013),55

² Nurul Zuriyah, *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2009),

Dokumen Kepemilikan (studi kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur). Hasil dari penelitian ini bukan bersifat data secara statistic ataupun nominal-nominal, melainkan deskriptif hasil temuan lapangan.

B. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu informasi yang langsung dikumpulkan oleh peneliti melalui kuesioner, kelompok fokus, dan panel atau juga data hasil wawancara peneliti dengan narasumber.³ Pada penelitian ini sumber data primer yaitu pihak-pihak yang terlibat langsung yang dapat memberikan informasi, di antaranya yaitu: penjual, pembeli, kepala desa, dan kepala dusun (bayan) di Desa Sukoharjo Kecamatan sekampung kabupaten Lampung Timur.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder dapat diperoleh dengan mempelajari dan mengkaji mengenai literature-literatur dan perundang-undangan. Sumber data sekunder berupa:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang bersumber dari Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

³ Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), 93

- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan-bahan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer, meliputi buku-buku ilmiah dibidang hukum agrarian, jurnal ilmiah, dan hasil ilmiah dari para sarjana serta literatur dan hasil penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yakni bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, misalnya bahan dari media internet, ensiklopedia dan sebagainya.

C. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan akan menggunakan akan menggunakan beberapa metode:

1. Wawancara

Wawancara merupakan alat re-checking atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam. Wawancara mendalam (*in-dept interview*) adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab saling bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan social yang relative lama.⁴

Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun

⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2017).

dengan menggunakan telepon. Dalam menentukan narasumber yang akan diwawancara, Peneliti menggunakan metode *purposive sampling*, yakni menurut teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.⁵ Dalam hal ini, Peneliti mempertimbangkan beberapa hal seperti: informan adalah pihak yang berkaitan langsung dengan jual beli tanah tanpa sertifikat; pejabat resmi yang memiliki kapabilitas dalam memberikan informasi terkait sertifikat tanah; dan masyarakat yang ikut terlibat dalam menyelesaikan permasalahan jual beli tanah tanpa sertifikat.

Berdasarkan kriteria di atas, maka pihak-pihak yang akan diminta keterangan dalam wawancara ialah sebagai berikut:

- a. Bpk Sutris sebagai penjual atau pemilik tanah di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur.
- b. Bpk Edi sebagai pembeli tanah di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur.
- c. Bpk Tukiman selaku Kepala Desa di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur.
- d. Bpk Wahyu selaku Kepala Dusun I di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur
- e. Bpk Saefudin sebagai Kepala Dusun II di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur.

⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: CV Alfabeta, 2013), 122.

2. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu cara untuk mengumpulkan data dengan cara melihat dokumen atau catatan yang ada pada subjek atau lokasi peneliti mencari data, mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, perasasti, notulen rapat, lengger, agenda, dan sebagainya. Dokumentasi adalah pelengkap dari pengguna yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu dokumen-dokumen yang dikumpulkan dan diolah sehingga relevan dengan objek penelitian. Dokumentasi dalam penelitian ini meliputi pengumpulan data atau informasi melalui bahan-bahan tertulis baik dari peraturan perundangundangan, kitab atau buku, arsip, maupun catatan lapangan atau hasil wawancara serta foto-foto selama penelitian.⁶

D. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan kegiatan yang sangat penting dan memerlukan ketelitian serta kekritisian dari peneliti. Teknik analisis data yang peneliti gunakan ialah teknik analisis data kualitatif, penelitian yang bersifat atau memiliki karakteristik bahwa datanya dinyatakan sebagaimana adanya dengan tidak merubah dalam bentuk symbol atau bilangan, sedangkan perkataan penelitian pada dasarnya berarti rangkaian kegiatan atau proses pengungkapan rahasia atau sesuatu yang belum diketahui dengan mempergunakan cara kerja atau metode yang sistematis, terarah, dan dapat dipertanggung jawabkan.

⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian dan Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Gema Isani, 2001). 231.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Sukoharjo, Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur

1. Sejarah Berdirinya Desa Sukoharjo, Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur

Pada awal terbentuknya Desa Sukoharjo masih berupa hutan belantara, masyarakat yang tinggal di daerah ini awalnya pendatang dari tanah Jawa yaitu pada masa colonial Hindia Belanda, mereka pertama kali datang ke daerah ini pada tahun 1941. Sebagian besar penduduknya adalah pindahan dari Jawa Tengah (Banyu Mas) dan sebagian kecil dari Jawa Timur (Blitar). Pada waktu itu Pembentukan desa serta pemilihan kepala Desa dan Carik (Sekretaris Desa) dilakukan secara musyawarah mufakat.

Pemilihan nama “Sukoharjo” Sebagai daerah ini diambil dari bahasa Jawa yang terdiri dari “Suko” yang artinya “Senang” dan “Harjo” yang berarti Makmur. Pada hari Jumat tanggal 2 Februari 1941 nama Sukoharjo diresmikan sebagai nama Desa ini dan setiap tanggal tersebut di jadikan tanggal hari jadi/hari lahirnya Desa Sukoharjo.

Adapun Kepala desa Sukoharjo sejak terbentuk sampai sekarang adalah:

Tabel 4.1.
Pejabat Kepala Desa Sukoharjo

No	Nama Kepala Desa	Tahun Memerintah
1.	Said	1941-1946
2.	Ripangi	1946- 1948 (Federal)
3.	Tamar CiptoUtomo	1948-1970
4.	S.Masjuri	1970-1982
5.	Miskun	1979-1982
6.	Muhadi	1982-2000
7.	Darsom	2008-2008
8.	Hermawan	2008-2013
9.	Darsom	2014- 2019
10.	Tukiman	2020 - Sekarang

2. Keadaan Penduduk Desa Sukoharjo, Kecamatan Sekampung, Kabupaten Lampung Timur

Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur diketahui berjumlah 1.130 kepala keluarga dengan penduduk sebesar 4.120 jiwa, dengan jenis kelamin laki-laki 2.077 dan perempuan 2.043 jiwa.

Tabel 4.2.
Keadaan Penduduk Desa Sukoharjo

No	Uraian	Jumlah	Keterangan
1	Kependudukan		
	A. Jumlah Penduduk (Jiwa)	4120	Orang
	B. Jumlah KK	1130	Orang
	C. Jumlah laki-laki		
	a. 0-12 bulan	21	Orang
	b. 1-15 tahun	230	Orang
	c. 16-30 tahun	335	Orang
	d. 31-45 tahun	710	Orang
	e. 46-60 tahun	542	Orang
	f. 61 tahun keatas	344	Orang
	D. Jumlah Perempuan		
	a. 0-12 bulan	24	Orang
	b. 1-15 tahun	340	Orang
c. 16-30 tahun	430		

No	Uraian	Jumlah	Keterangan
	d. 31-45 tahun	732	Orang
	e. 46-60 tahun	259	Orang
	f. 61 tahun keatas	153	Orang
2	Tingkat pendidikan		
	A. Tidak tamat SD	522	Orang
	B. SD	1358	Orang
	C. SMP	950	Orang
	D. SMA	400	Orang
	E. Diploma/Sarjana	40	Orang
	F. Masih Tk/Paud	150	Orang
	G. Masih sekolah SD	300	Orang
	H. Masih sekolah SMP	250	Orang
	I. Masih sekolah SMA/SMK	150	Orang
3	Mata Pencarian		
	A. Buruh Tani	998	Orang
	B. Petani	3000	Orang
	C. Peternak	5	Orang
	D. Pedagang keliling	5	Orang
	E. Montir	10	Orang
	F. Bidan Swasta	2	Orang
	G. Pensiunan PNS/TNI/POLRI	10	Orang
	H. PNS	35	Orang
	J. TNI/Polri	5	Orang

Dari tabel di atas dapat disimpulkan bahwa:

a. Kependudukan

Jumlah usia produktif lebih banyak dibanding dengan usia anak-anak dan lansia. Tingginya presentase usia produktif baik laki-laki maupun perempuan di desa Sukoharjo menjadi sebuah peluang bagi masyarakatnya untuk lebih berkembang.

b. Tingkat Pendidikan

Kesadaran tentang pentingnya pendidikan nampaknya masih menjadi masalah klasik terutama pendidikan wajib 9 (sembilan) tahun

baru terjadi beberapa tahun ini sehingga jumlah masyarakat yang tidak sekolah, lulusan SD dan SMP masih mendominasi peringkat pertama.

c. Mata pencarian

Mayoritas mata pencarian penduduk adalah petani dan buruh tani. Hal ini disebabkan karena sudah turun temurun sejak dulu masyarakat adalah petani dan juga minimnya tingkat pendidikan menyebabkan masyarakat tidak punya keahlian lain dan akhirnya tidak punya pilihan selain menjadi petani dan buruh tani.

d. Lahan

Desa Sukoharjo memiliki lahan persawahan yang cukup luas dibandingkan dengan lahan-lahan yang lain. Sehingga pertanian padi nampaknya menjadi primadona yang tak pernah telat untuk ditanam oleh masyarakat Desa Sukoharjo.

e. Agama

Islam menjadi Agama yang masih mendominasi di negara Indonesia, tidak terkecuali dengan Desa Sukoharjo yang menempatkan agama Islam menjadi agama yang banyak dianut oleh masyarakat Desa Sukoharjo.

3. Kondisi Geografis di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur

a. Batas wilayah

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Sumber gede Kecamatan Sekampung

- 2) Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Wonokarto Kecamatan Sekampung
- 3) Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Giri Klopomulyo Kecamatan Sekampung
- 4) Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Trimulyo Kecamatan Sekampung

b. Luas Wilayah Menurut Penggunaan

- 1) Luas Pemukiman: 350 Ha/m²
- 2) Luas Persawahan: 112,5 Ha/m²
- 3) Luas Perkebunan: 40 Ha/m²
- 4) Luas Kuburan: 2 Ha/m²
- 5) Luas Perkantoran: 0,25 Ha/m²

B. Faktor-Faktor Penyebab terjadinya Jual Beli Tanah Tanpa Dokumen Kepemilikan di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur

Kepemilikan hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat merupakan suatu hal yang sangat penting bagi masyarakat. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Selain itu, legalitas kepemilikan tanah juga berguna untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah. Hal ini dilakukan agar

Pemerintah mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.¹

Namun demikian, tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang diharapkan oleh pemerintah Republik Indonesia tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya jual beli tanah tanpa sertifikat yang terjadi di masyarakat Desa Sukoharjo. Tindakan ini bukan hanya menyalahi tertib administrasi, tetapi di sisi lain sangat berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Namun perlu diperhatikan bahwa tindakan masyarakat yang memperjualbelikan tanah tanpa sertifikat tersebut juga dilatarbelakangi oleh berbagai hal, mulai dari aspek prosedural hingga aspek sosial. Oleh sebab itu, untuk mencari solusinya maka sangat penting untuk menguraikan faktor-faktornya terlebih dahulu. Berikut ini adalah penjelasannya.

1. Faktor Pendidikan dan Kurangnya Pemahaman

Secara umum jual beli tanah yang telah dibukukan (sudah terbit sertifikat), maka sertifikat hak milik atas tanah tersebut disertakan dalam pendaftaran jual beli tanah itu. Namun tidak demikian jika obyek jual belinya berupa tanah yang belum dibukukan sehingga belum terdapat sertifikat hak milik atas tanah itu. Maka, sebagai ganti daripada sertifikat tersebut harus dilengkapi dengan surat-surat pendukung lainnya. Adapun prosedurnya ialah dengan terlebih dahulu melengkapi warkah-warkah

¹ Arie Hardian, "Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)," *Jurnal Notarius* 3, no. 2 (Oktober 2017): 33.

tanah (obyek) sebagaimana disebut dalam Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997, dokumen subyeknya, dan pelunasan pajak-pajak.²

Jual beli Hak atas Tanah juga harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Kemudian dihadapan PPAT, para pihak (penjual-pembeli) menandatangani AJB (Akta Jual Beli). Akta tersebut kemudian didaftarkan di kantor Pertanahan untuk proses pembuatan sertifikatnya.³

Prosedur jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tersebut relatif sangat sulit dipahami karena prosesnya yang sangat panjang. Bagi masyarakat Desa Sukoharjo yang hanya mengenyam pendidikan sampai Sekolah Menengah Akhir (SMA), sertifikat tanah merupakan suatu hal yang masih asing. Hal ini dikarenakan wawasan mengenai hukum pertanahan hanya dipelajari pada tingkat pendidikan tinggi. Oleh sebab itu, mayoritas masyarakat masih belum memahami ketentuan-ketentuan mengenai jual beli tanah seperti prosedur, syarat-syarat, dan berkas-berkas yang perlu dipersiapkan.

Kurangnya pemahaman masyarakat Desa Sukoharjo tersebut menyebabkan mereka lebih memilih prosedur yang mereka sepakati. Pak

² I Gusti Ngurah Hadi Indrawan Wijaya, I Wayan Wiryawan, dan I Ketut Westra, "Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Denpasar," *Kertha Semaya* 1, no. 1 (Januari 2013): 3.

³ Hendryan Thendean, "Keabsahan Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KuhPerdata," *Lex Privatum V*, no. 2 (April 2017): 61.

Sutris selaku anak dari warga Desa Sukoharjo yang menjual tanahnya tanpa sertifikat mengatakan bahwa prosedur jual beli tanah dilakukan di hadapan dua orang warga lainnya sebagai saksi. Tidak ada pejabat berwenang seperti Kepala Desa atau PPAT. Menurutnya, cara ini lebih mudah dan sudah cukup kuat secara hukum sebagai dasar kepemilikan tanah. Dalam penjelasannya, beliau mengatakan sebagai berikut:

“Tidak ada pilihan lain selain menggunakan cara ini (jual beli tanah tanpa di hadapan pejabat berwenang). Mayoritas masyarakat juga sudah lama menggunakan cara ini dan seperti menjadi kebiasaan. Karena kalau mau dilakukan di hadapan PPAT atau Kepala Desa, pasti ada syarat-syarat lainnya yang belum tentu bisa kami persiapkan. Ya salah satu contohnya sertifikat tanah itu tadi. Sementara itu, tanah yang dijual orang tua saya tidak ada sertifikatnya dan di sisi lain mereka segera membutuhkan uang dari hasil penjualan tanah tersebut”⁴

Senada dengan pendapat Pak Sutris, Pak Edi selaku pembeli tanah juga mengatakan bahwa prosedur jual beli tanah cukup dengan akad yang disaksikan oleh minimal dua orang saksi. Bahkan Pak Edi juga mengatakan bahwa ia belum mengetahui fungsi dari sertifikat tanah sebagai salah satu keabsahan pengalihan hak atas tanah melalui jual beli. Beliau menuturkan sebagaimana berikut.

“Ya sejujurnya, saya juga belum paham tentang kedudukan sertifikat tanah. Saya tau hanya sekilas saja. Saya pikir dengan adanya kuitansi jual beli dan tanda tangan pihak-pihak serta saksi sudah cukup jadi bukti pengalihan hak tanah. Saat akad jual beli, kami membuat surat pernyataan jual beli tanah yang dibuat sebanyak dua rangkap. Maka dari itu, masing-masing dari kami (Penjual dan Pembeli) punya surat tersebut. Untuk jaga-jaga saja,

⁴ Hasil wawancara Bapak Sutris selaku penjual tanah tanpa sertifikat, wawancara, pada tanggal 3 November

apabila di kemudian hari ada sengketa atau klaim dari orang lain terhadap tanah yang sudah saya beli”.⁵

Kurangnya pemahaman masyarakat Desa Sukoharjo terhadap sertifikat tanah menyebabkan mereka menggunakan cara lain yang dianggapnya mewakili legalitas jual beli tanah. Bahkan cara tersebut sudah menjadi kebiasaan di masyarakat. mereka tidak menyadari bahwa terdapat potensi sengketa dibalik jual beli tanah tanpa sertifikat. Hal ini tentunya juga akan menyulitkan para pihak apabila penyelesaian sengketa tanah dilakukan di Pengadilan, karena tidak ada alat bukti otentik yang bisa dijadikan alat klaim terhadap tanah.

2. Faktor Ekonomi

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disebut dengan (PPAT) sebagaimana yang tersirat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

⁵ Hasil wawancara Bapak Edi selaku pembeli tanah tanpa sertifikat tanah, wawancara, pada tanggal 3 November

Jadi Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁶

Meskipun keberadaan PPAT bertujuan untuk memberikan kepastian hukum di masyarakat, namun untuk menggunakan jasanya juga dikenakan tarif biaya. Honorarium PPAT tergantung dari masing-masing PPAT. Akan tetapi menurut Pasal 32 ayat (1) PP 24/2016, uang jasa PPAT termasuk uang jasa saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.⁷

Apabila dilihat dari ketentuan tersebut, jasa PPAT sebenarnya relatif tidak terlalu memberatkan bagi para pihak. Namun masyarakat Desa Sukoharjo memiliki pandangan lain terkait tarif jasa PPAT tersebut. Biaya tentunya menjadi penghambat dalam pembuatan sertifikat hak milik atas tanah terutama bagi masyarakat yang kekurangan dalam segi ekonomi. Oleh sebab itu, mereka lebih memilih cara yang tidak terlalu memakan biaya.

Menurut Pak Sutris, terdapat beberapa alasan dari orang tuanya yang tidak melakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu sebelum

⁶ Sukma Edy Putri, "Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli" (Skripsi, Jember, Universitas Jember, 2020), 2–3.

⁷ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4b97359bae457/biaya-jual-beli-tanah/>

menjualnya. Salah satunya ialah prosesnya yang berbelit-belit dan memakan biaya yang banyak. Biaya tersebut salah satunya ialah penggunaan jasa PPAT. Pak Sutris mengatakan seperti berikut ini.

“Orang tua saya dulu berpikirnya secara praktis dan tidak mau dibebani biaya-biaya lainnya. Apalagi kalau harus lewat PPAT, pasti prosedurnya banyak. Akhirnya waktu untuk mengurus jual belinya juga lama. Saya juga sependapat dengan orang tua saya, karena bagaimanapun juga keuntungan dari hasil jual beli tanah itu nanti akan berkurang akibat penggunaan jasa PPAT. Sementara keadaan ekonomi saat itu sedang dalam kondisi menurun. Lebih baik pakai dua orang saksi saja, meskipun mereka juga dibayar, tapi tidak sebesar kita membayar jasa PPAT.”⁸

Secara garis besar, Pak Edi selaku pembeli tanah juga setuju dengan pendapat Pak Sutris. Ia mengatakan bahwa memang sejak awal ia berniat membeli tanah tersebut karena harganya yang murah. Maka dari itu, dia juga tidak ingin dibebani dengan biaya-biaya lainnya seperti pembuatan akta jual beli melalui PPAT. Berikut ini adalah penjelasan beliau.

“Dari awal memang niat saya ingin pakai cara yang murah saja sih. Saya memaklumi juga keputusan penjual untuk tidak menjualnya di hadapan PPAT. Karena kita (penjual dan pembeli) sama-sama dalam kondisi ekonomi yang sedang menurun. Makanya, saya juga tidak ingin membebani penjual dengan mengharuskan jual beli lewat PPAT. Saya juga tau, biaya itu nantinya juga akan jadi tanggungan saya kalau lewat PPAT.”⁹

Menurut pendapat Penulis, kondisi ekonomi tidak seharusnya dijadikan alasan oleh warga Desa Sukoharjo untuk melakukan jual beli tanah di bawah tangan. Karena hal tersebut justru akan merugikan para

⁸ Hasil wawancara Bapak Sutris selaku penjual tanah tanpa sertifikat, wawancara, pada tanggal 3 November

⁹ Hasil wawancara Bapak Edi selaku pembeli tanah tanpa sertifikat tanah, wawancara, pada tanggal 3 November

pihak. Mengingat bahwa kedudukan sertifikat tanah sangat penting, salah satunya ialah sebagai bukti kepemilikan yang sah dan sifatnya otentik. Jadi, apabila suatu hari terdapat sengketa, maka sertifikat akan memudahkan pihak pemilik tanah untuk menyelesaikannya. Namun sebaliknya, apabila jika tidak ada sertifikat tanah, penyelesaian sengketa akan menjadi panjang dan berbelit-belit.

3. Kurangnya Sosialisasi dari Pemerintah

Pada dasarnya, Pemerintah telah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini. Mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah.¹⁰

Sebagai dasar hukumnya, juga sudah ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Namun upaya Pemerintah dalam menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan tersebut masih kurang maksimal. Langkah yuridis

¹⁰ Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2010), 104.

pemerintah tersebut tidak diiringi dengan upaya menimbulkan kesadaran hukum di masyarakat mengenai jual beli tanah. Realitanya, kurangnya kesadaran hukum masyarakat tersebut menjadi salah satu penyebab banyaknya jual beli tanah tanpa sertifikat. Sehingga dalam hal ini, Pemerintah perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang urgensi sertifikat tanah.

Pak Saefudhin selaku Kepala Dusun di salah satu dusun Desa Sukoharjo mengatakan bahwa untuk menertibkan masyarakat dalam hal pertanahan bukan hanya dengan mengeluarkan peraturan tertulis saja. Lebih dari itu, Pemerintah juga harus turun tangan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya tertib administrasi pertanahan. Pak Saefudhin mengatakan sebagai berikut.

“Tentunya bukan hal yang mudah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan bila hanya berpangku pada peraturan. Karena pemahaman masyarakat tidak akan begitu saja muncul dengan dikeluarkannya peraturan tersebut. Apalagi wawasan tentang hukum pertanahan bukan suatu hal yang semua orang bisa mengaksesnya. Karena itu hanya dipelajari di bangku kuliah. Oleh karena itu, Pemerintah perlu turun tangan dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat secara langsung.”¹¹

Dalam hal ini Penulis setuju dengan pendapat Pak Saefudhin. Berdasarkan uraian dari hasil wawancara kepada para pihak, dapat diketahui bahwa secara garis besar ada kesalahpahaman mengenai kedudukan sertifikat tanah. Mulai dari anggapan bahwa pengurusan sertifikat tanah adalah penghambat jual beli tanah, menambah biaya proses

¹¹Hasil wawancara Bapak Saefudhin selaku Kepala Dusun (Bayan) Desa Sukoharjo, pada tanggal 4 november

jual beli, itu semua disebabkan adanya pemahaman yang masih minim dari masyarakat. Oleh sebab itu, perlu diadakan sosialisasi dari Pemerintah kepada masyarakat dengan menghadirkan praktisi hukum yang berkompeten di bidang pertanahan.

Sosialisasi ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman kepada masyarakat desa mengenai pentingnya legalisasi tanah. Setelah itu diharapkan adanya tindak lanjut dari perangkat desa dengan dukungan masyarakat desa agar melengkapi berkas administrasi agar bisa diikutkan ke dalam program sertifikasi massal. Dengan demikian, potensi sengketa di masyarakat akibat jual beli tanah tanpa sertifikat dapat dihindari.

C. Dampak Jual Beli Tanah Tanpa Dokumen Kepemilikan di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur

Jika ketentuan Pasal 5 UUPA dihubungkan dengan Pasal 26 UUPA jo Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 maka akan menimbulkan berbagai penafsiran yang berbeda-beda. Menurut Boedi Harsono, peralihan hak atas tanah kepada pembeli didasarkan pada Pasal 5 UUPA adalah hukum adat. Sehingga ditafsirkan sebagai hukum adat yang sistemnya masih konkret atau tunai (kontan). Berpatokan pada tunai maka peralihan hak atas tanah di Kantor pendaftaran tanah merupakan persyaratan administratif belaka.

Namun dalam hal ini, Peneliti setuju dengan pendapat yang dikemukakan oleh Sunarjati Hartono. Ia mengatakan bahwa sudah tiba saatnya kita berpegang pada sistem positif, menjadikan sertifikat tanah satu-satunya

alat untuk membuktikan hak milik atas tanah.¹² Bagaimanapun juga, sertifikat tanah memiliki kedudukan yang sangat penting. Salah satu manfaatnya ialah untuk menghindari adanya sengketa tanah.

Pendapat Peneliti tersebut semakin kuat setelah adanya dampak nyata dari jual beli tanah tanpa sertifikat di masyarakat Desa Sukoharjo. Menurut Peneliti, ketiadaan sertifikat tanah dalam pengalihan hak tanah akan menimbulkan konflik yang sangat panjang. Mengingat bahwa di negara kita konflik di masyarakat akibat sengketa tanah cukup marak terjadi. Hal ini tentunya harus dihindari. Fenomena di Desa Sukoharjo merupakan representasi dari dampak jual beli tanah tanpa sertifikat, berikut adalah penjelasannya.

1. Tidak Adanya Kepastian Hukum

Dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa tujuan pendaftaran tanah yaitu: “Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Oleh sebab itu, segala bentuk pengalihan hak atas tanah harus dilakukan melalui prosedur yang berlaku dan sah secara hukum.

Apabila penguasaan hak atas tanah tidak dilakukan melalui langkah-langkah yuridis, maka akan menimbulkan problematika hukum

¹² Karolus K. Medan, “Jual-Beli Tanah Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA, ” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 1, no. 1 (Juni 1987): 286.

bagi subjek pemilik tanah. Perbuatan ini menimbulkan permasalahan hukum pada saat dilakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Karena untuk melakukan peralihan dan pendaftaran hak atas tanah diperlukan bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT.¹³ Problem inilah yang terjadi di Desa Sukoharjo.

Menurut penuturan dari Kepala Dusun (Bayan), bahwasanya dampak dari jual beli tanah tanpa sertifikat tanah tidak memiliki kekuatan hukum. Secara hukum, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak dapat dilakukan di bawah tangan. Maka dari itu, akta di bawah tangan tetap diakui sebagai alat bukti yang dapat digunakan di pengadilan ketika terjadi sengketa. Namun, kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta otentik. Artinya ini akan berdampak pada kepastian hukum.

Kwitansi menjadi bukti jual beli tanah yang digunakan oleh masyarakat Desa Sukoharjo. Hal ini dilakukan oleh para pihak karena kwitansi dianggap sebagai bukti jual beli yang sah dan sudah umum digunakan. Sebagai pihak pembeli tanah, Pak Edi mengatakan sebagai berikut.

“Pada saat itu, kwitansi merupakan bukti jual beli yang sah. Berbagai jual beli barang juga menggunakan kwitansi, misalkan kendaraan, perabotan rumah tangga, termasuk tanah. Di dalam kwitansi juga ada tanda tangan penjual dan pembeli. Ada juga nominal harga tanahnya. Makanya, kami sebagai pembeli dan

¹³ Husnul Munfarid, Imam Kuswahyono, dan Suhariningsih, “Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT Terhadap Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg), ” *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya* 1, no. 1 (Juli 2014): 1.

penjual merasa bahwa itu sudah cukup jadi alat bukti dan sah secara hukum”¹⁴

Anggapan masyarakat tentang keabsahan jual beli tanah dengan kwitansi tersebut merupakan anggapan yang keliru. Meskipun dapat digunakan sebagai alat bukti, kedudukan kwitansi hanya sebagai akta di bawah tangan. Alat bukti ini tentunya tidak lebih kuat dari sertifikat tanah yang dibuat di hadapan PPAT. Apabila terjadi sengketa, penyelesaiannya pun juga akan memakan waktu dan proses yang panjang.

Di sisi lain, Pak Sutris yang melakukan klaim terhadap tanah orang tuanya karena tidak ada konfirmasi dari orang tua terkait status kepemilikan tanah. Oleh sebab itu, ia mengajukan klaim kepada Kepala Desa terhadap tanah orang tuanya tersebut. Berikut adalah penuturan dari Pak Sutris.

“Alasan saya mengajukan klaim adalah karena tidak ada informasi atau pemberitahuan dalam bentuk apa pun dari orang tua saya mengenai tanah tersebut. Tanah itu merupakan tanah yang dibeli orang tua saya dari orang lain, dan sampai sekarang saya masih punya kwitansi-nya. Kemudian saya lapor ke Pak Kades dengan membawa kwitansi itu.”¹⁵

Menurut Peneliti, problem kepastian hukum dalam jual beli tanah di Desa Sukoharjo terdapat pada alat bukti jual beli. Hal ini disebabkan oleh prosedur jual beli yang tidak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan di hadapan pejabat yang berwenang. Sehingga dalam mengajukan klaim, para pihak sama-sama menggunakan alat bukti yang

¹⁴ Hasil wawancara Bapak Sutris selaku penjual tanah tanpa sertifikat, wawancara, pada tanggal 3 November

¹⁵ Hasil wawancara Bapak Edi selaku pembeli tanah tanpa sertifikat tanah, wawancara, pada tanggal 3 November

tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti sertifikat tanah. Alat bukti tersebut hanya berupa kwitansi jual beli tanpa cap resmi dari PPAT atau Kepala Desa.

2. Menumbuhkan Budaya yang Melanggar Tertib Administrasi

Selain bertujuan untuk memberi kepastian hukum, pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk menyelenggarakan tertib administrasi. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 3 huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni: “Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut A.P. Parlindungan jika dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, karena:

- a. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. Dengan Informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah akan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.

c. Dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana.¹⁶

Langkah yuridis telah dilakukan Pemerintah untuk menyelenggarakan tertib administrasi di bidang pertanahan melalui peraturan perundang-undangan. Namun pada kenyataannya, masih banyak warga Desa Sukoharjo yang tidak mendaftarkan tanahnya. Banyaknya tanah yang belum memiliki sertifikat menyebabkan pengalihan haknya tidak dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Demikian halnya setelah pembelian tanah, pihak pembeli juga tidak segera mendaftarkan tanah yang dibelinya dengan alasan bahwa pendaftarannya sangat sulit dan berbelit-belit. Hal ini sebagaimana dikatakan oleh Pak Edi:

“Saya kurang paham dengan prosedur pendaftaran tanah. Di sisi lain, saya juga sudah punya kwitansi pembelian, saya kira itu saja sudah cukup. Jadi, menurut saya tidak perlu mendaftarkan tanah ke BPN kalau penjual sudah menyerahkan tanahnya ke saya. Yang penting masyarakat sudah tau, kalau tanah tersebut sudah jadi milik saya. Nanti kalau mau didaftarkan, saya khawatir justru akan ada proses-proses yang menyulitkan pemindahan hak milik atas tanah”¹⁷

Pengalihan hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat sudah menjadi hal yang biasa bagi masyarakat Desa Sukoharjo. Menurut Kepala Dusun, hal ini disebabkan karena tidak ada sanksi tegas terhadap masyarakat yang tidak mendaftarkan tanahnya. Pendaftaran tanah masih dianggap sebatas pada anjuran, bukan kewajiban. Oleh karena itu, mereka

¹⁶ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* (Bandung: Mandar Maju, 2012), 112.

¹⁷ Hasil wawancara Bapak Edi selaku pembeli tanah tanpa sertifikat tanah, wawancara, pada tanggal 3 November

beranggapan bahwa selagi masih belum ada permasalahan, jual beli ini masih dianggap sah. Pak Saefudhin mengatakan sebagai berikut.

“Jual beli tanah (tanpa sertifikat) ini seakan-akan sudah menjadi budaya bagi masyarakat Sukoharjo. Kita tau, bahwa pendaftaran tanah itu sangat penting. Misalkan, jika suatu saat di Sukoharjo akan diadakan proyek Pemerintah yang turut menggunakan lahan warga, maka untuk mendapatkan ganti ruginya harus ada sertifikat tanah. Nah, karena mungkin hal seperti itu belum pernah dialami oleh masyarakat di sini, mereka masih menganggap bahwa hal ini masih aman-aman saja untuk dilakukan. Mungkin ada beberapa sengketa tanah, tapi itu sifatnya individu dengan individu saja. Yang dampaknya tidak melibatkan masyarakat luas”¹⁸

Peneliti setuju dengan pendapat Kepala Dusun, bahwa pada hakikatnya pendaftaran bukanlah sekedar formalitas belaka. Hal ini juga sebagai antisipasi agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari, baik sengketa antar individu atau individu dengan negara. Apabila sudah menimbulkan dampak seperti ini, maka masyarakat sendiri yang akan dirugikan. Oleh sebab itu, budaya jual beli tanah tanpa sertifikat harus dihindari untuk mencegah potensi konflik dan kerugian di masyarakat.

3. Menyebabkan Sengketa Berkepanjangan

Pada tanggal 18 Desember 1971, Mahkamah Agung mengeluarkan keputusan No. 598/Sip/1971, menegaskan bahwa jual-beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yang dimaksudkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yakni Notaris atau Camat merupakan jualbeli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum.¹⁹

¹⁸ Hasil wawancara Bapak Saefudhin selaku Kepala Dusun (Bayan) Desa Sukoharjo, pada tanggal 4 november

¹⁹ Medan, “Jual-Beli Tanah Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA,” 287.

Implikasi dari putusan Mahkamah Agung tersebut ialah alat bukti yang diakui keabsahan hukumnya adalah akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh dan dihadapan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan alat bukti pembayaran melalui kwitansi atau surat keterangan kepala desa merupakan alat bukti yang kekuatan pembuktiannya dikategorikan sebagai akta di bawah tangan. Perbuatan hukum jual beli tanah hanya dengan bukti surat keterangan kepala desa atau kwitansi sebagai akta di bawah tangan, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.²⁰

Berdasarkan penjelasan di atas, maka jual beli tanah tanpa sertifikat sebagaimana yang dilakukan oleh masyarakat Desa Sukoharjo termasuk dalam jualbeli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum. Sangat sulit untuk memperjelas status kepemilikan tanah, meskipun secara nyata suatu tanah sudah dibeli. Seiring berjalannya waktu, klaim tanah akan bermunculan dari pihak-pihak yang tidak mengetahui proses jual belinya, seperti yang dilakukan oleh seorang anak yang tidak mengetahui perpindahan hak milik tanah orang tuanya yang telah dijual.

Selanjutnya, apabila sengketa ini diajukan ke Pengadilan, maka proses pembuktian juga akan sulit. Hal ini dikarenakan masing-masing pihak hanya memiliki alat bukti kwitansi untuk menyatakan kepemilikan tanah.

²⁰ Putri, "Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli, " xii.

Dalam hukum perdata, kwitansi termasuk dalam alat bukti akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dalam perkara perdata, sepanjang akta di bawah tangan tidak disangkal atau dipungkiri oleh para pihak maka akta di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik, sedangkan apabila kebenaran tanda tangan dalam akta di bawah tangan di sangkal akan kebenarannya maka akta tersebut harus dibuktikan kebenarannya dengan menggunakan alat bukti yang lain seperti saksi, persangkaan dan pengakuan.²¹ Proses pembuktian ini tentunya akan memakan biaya dan waktu yang banyak.

Di sisi lain, pembuktian dengan akta otentik juga memungkinkan putusan hakim kurang memberikan keadilan bagi para pihak. Hal ini dikarenakan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan hanya berlaku terhadap orang untuk siapa pernyataan itu diberikan, sedangkan terhadap pihak lain, kekuatan pembuktiannya tergantung pada penilaian Hakim (pembuktian bebas).²² Hakim sebagai pihak yang berhak memutus perkara, dalam hal ini bisa saja keliru atau khilaf, hal ini juga dipengaruhi oleh para pihak dalam kemampuan masing-masing pihak dalam membuktikan dalil-dalilnya di persidangan.

²¹ Richard Cisanto Palit, "Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan," *Lex Privatum* III, no. 2 (Juni 2015): 144.

²² Febri Rahmadhani, "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia," *Recital Review* 2, no. 2 (2020): 103.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan bahwa dari jumlah keseluruhan penduduk Desa Sukoharjo, sebagian besar masih belum memiliki sertifikat. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Sukoharjo antara lain ialah: Faktor Pendidikan, yakni kurangnya pemahaman dan kesadaran hukum masyarakat; Faktor Ekonomi, tingginya biaya pendaftaran tanah yang menyebabkan masyarakat tidak mampu; dan Faktor Kurangnya Sosialisasi dari Pemerintah.

Jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Sukoharjo memiliki tiga dampak, yakni: tidak adanya kepastian hukum; menumbuhkan budaya yang melanggar tertib administrasi; dan menyebabkan sengketa berkepanjangan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan dari hasil pembahasan, maka Peneliti memberikan saran kepada para pihak berikut ini.

1. Kepada Pemerintah, agar mengadakan sosialisasi secara langsung kepada masyarakat mengenai urgensi pendaftaran tanah sebagai upaya menyelenggarakan tertib administrasi. Hal ini bertujuan untuk

menghindari potensi konflik atau sengketa akibat klaim tanah di masyarakat.

2. Kepada masyarakat, hendaknya segera mendaftarkan tanah agar mendapatkan kepastian hukum atas hak atas tanah. Apabila kurang memahami prosedur pendaftaran, dapat berkonsultasi dengan lembaga bantuan hukum atau secara langsung menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Kepada peneliti selanjutnya, agar melakukan penelitian terkait hal-hal yang dapat menjadi pelengkap dari kajian pendaftaran tanah, seperti kolaborasi antara masyarakat dan Pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang hukum pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian dan Pendekatan Praktek*. Jakarta: Gema Isani, 2001.
- Atmaja, Handitya Kusuma. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah" Skripsi. Semarang. Universitas Islam Sultan Agung, 2017.
- Christmasco. "*Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Hibah studi kasus di Kelurahan Jatibarang Kecamatan Mijen Kota Semarang*". Skripsi Universitas Negeri Semarang Tahun 2011.
- Damang. *Efektifitas Hukum*. <http://www.negarahukum.com/hukum/efektivitas-hukum-2>
- Farisi, Ammar Khalid. "Efektifitas Pelaksanaan Ketentuan Tentang Pemasangan Lampu LED Atau HID Fariasi Modifikasi Lampu Utama Studi Pelaksanaan Pasal 285 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan Di Wilayah Hukum Polres Malang Kota" Skripsi. Malang. Univeritas Muhammadiyah Malang, 2017.
- Hardian, Arie. "Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan. " *Jurnal Notarius* 3. no. 2 Oktober 2017
- Hayati, Nur. "Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional." *Lex Jurnalica* 13. no. 3 Desember 2016
- <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4b97359bae457/biaya-jual-beli-tanah/>
- Jimly Asshiddiqie. "Penegakan Hukum." 2019. 1. http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/Penegakan_Hukum.pdf.
- Khudori, Slamet. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT Kabupaten Pekalongan Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran" Skripsi. Universitas Islam Sultan Agung, 2018.
- Kurnia, Rahmat. "Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Studi Kasus Putusan Nomor: 94/PDT/G/2007/PN.PBR" Skripsi. Riau. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, 2014.

- Kurnia. "Tinjauan Yuridis Tentang Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Studi Kasus Putusan Nomor: 94/PDT/G/2007/PN.PBR."
- Lubis, Abd Rahim dan Mhd. Yamin Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdur Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah* Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Medan, Karolus K. "Jual-Beli Tanah Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA. " *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 1. no. 1 Juni 1987
- Munfarid, Husnul, Imam Kuswahyono, dan Suhariningsih. "Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT Terhadap Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Analisis Putusan No. 18/Pdt.G/2012/PN.Lmg. " *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya* 1. no. 1 Juli 2014
- Muriani. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Efektifitas Penegakan Atau Penerapan Hukum" Universitas Trisakti, 2020. 5–7. <http://libprint.trisakti.ac.id/id/eprint/1646>.
- Murni, Christiana Sri. "*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol 4. No 2. Juni 2018.
- Narbuko, Cholid Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013.
- Palit, Richard Cisanto. "Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan. " *Lex Privatum* III. no. 2 Juni 2015
- Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Peraturan Pemerintah Nomer 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Putri, Erza. *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. <http://erzaputri.blogspot.com>.
- Putri, Sukma Edy. "Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli" Skripsi. Jember. Universitas Jember, 2020.
- Putri. "Kekuatan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Adanya Akta Jual Beli. " xii.
- Rahmadhani, Febri. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia. " *Recital Review* 2. no. 2 2020:

- Salindeho, Jhon. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sanyoto. "Penegakan Hukum Di Indonesia." *Jurnal Dinamika Hukum* 8. No. 3 September 2008
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif. Kualitatif. dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.
- Sukanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Suryabrata, Sumadi. *Metode Penelitia*. Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- Tiawan, Agus. "*Jual Beli Sepeda Motor Tanpa Dokumen studi kasus di Kecamatan Tadu Raya Kabupaten Nagan Raya*". Skripsi Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh Tahun 2018.
- Trisnawati, Putri Ayu. "Jenis -Jenis Peralihan Hak Atas Tanah." *Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan* blog, 2020. <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>.
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Waramiranti, Katharina Dewi. "Penegakan Peraturan Daerah Perda Nomor 22 Tahun 2002 Tentang Minuman Keras Terhadap Peredaran Minuman Keras Di Kabupaten Pati" Skripsi. Yogyakarta. Universitas Atma Jaya, 2019
- Wheny, Novi Dwi Ria. "Penegakan Hukum Bagi Penyalahguna Narkoba Saat Proses Penyidikan Studi Kasus Di Polres Bangil" Skripsi. Malang. Univeritas Muhammadiyah Malang, 2017.
- Wijaya, I Gusti Ngurah Hadi Indrawan, I Wayan Wiryawan, dan I Ketut Westra. "Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat di Denpasar. " *Kertha Semaya* 1. no. 1 Januari 2013
- Zuriyah, Nurul. *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara, 2009.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47286; Website www.metrouniv.ac.id; email: syariah.iainmetro@gmail.com

Nomor : B-1059/In.28.2/D.1/PP.00.9/09/2020

23 September 2020

Lampiran : -

Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth:

Husnul Fatarib, Ph.D.

di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu ditunjuk sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa :

Nama : DELLA NANDA TRIASTIKA

NPM : 1602090087

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Peralihan Hak Milik Tanah tanpa Surat Tanah (DESA SUKOHARJO
KECAMATAN SEKAMPUNG KABUPATEN LAMPUNG TIMUR)

Dengan ketentuan :

1. Membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi.
2. Pembimbing mengoreksi Proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi.
3. Bimbingan Proposal terdiri dari : A). Latar Belakang Masalah, B). Rumusan Masalah, C). Tujuan dan Manfaat Penelitian, D). Kerangka Teori, E). Metode Penelitian, F). Penelitian Relevan, G).Outline, H). Rancangan Waktu Penelitian.
4. Membimbing revisi Proposal pasca seminar.
5. Membimbing APD dan menyetujuinya.
6. Membimbing Bab IV dan Bab V.
7. Mengoreksi kelengkapan berkas Skripsi secara keseluruhan sebelum dinunqasyahkan.
8. Memastikan kevalidan data penelitian kepada informan/Lembaga tempat penelitian (jika penelitian lapangan).
9. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
10. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
11. Diwajibkan memperhatikan jumlah besaran plagiarisme dengan ambang batas maksimal 25 %, sesuai Surat Edaran Rektor IAIN Metro No.017 tahun 2020.
12. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Wakil Dekan
Bidang Akademik dan Kelembagaan,


SITI Zulaikha

OUTLINE

PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH (Studi Kasus di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur)

HALAMAN SAMPUL
HALAMAN JUDUL
HALAMAN PERSETUJUAN
HALAMAN NOTA DINAS
HALAMAN PENGESAHAN
HALAMAN ABSTRAK
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN
HALAMAN MOTTO
HALAMAN PERSEMBAHAN
KATA PENGANTAR
DAFTAR ISI
DAFTAR GAMBAR
DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
 - 1. Tujuan penelitian
 - 2. Manfaat penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan di Indonesia
 - 1. Pengertian Peralihan Hak
 - 2. Dasar Hukum
 - 3. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah
 - 4. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah
- B. Pengertian Jual Beli Tanah Tanpa Dokumen Kepemilikan
 - 1. Pengertian Jual Beli Tanah
 - 2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah
 - 3. Pengertian Sertifikat

4. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli
 5. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Jual Beli
- C. Efektifitas Hukum & Penegak Hukum
1. Efektifitas Hukum
 - a. Pengertian Efektifitas Hukum
 - b. Faktor Efektifitas Hukum
 2. Penegak Hukum
 - a. Pengertian Penegak Hukum
 - b. Penunjang Penegak Hukum
 - c. Penghambat Penegak Hukum

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
1. Jenis Penelitian
 2. Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
1. Sumber Data Primer
 2. Sumber Data Sekunder
- C. Teknik Pengumpulan Data
1. Wawancara
 2. Dokumentasi
- D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur
- B. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Tanpa Dokumen Kepemilikan di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur
- C. Dampak Jual Beli Tanah tanpa Dokumen Kepemilikan di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

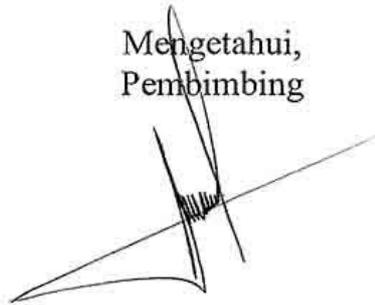
B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Mengetahui,
Pembimbing



Husnul Fatarib, Ph.D
NIP.19740104 199903 1 004

Metro, 04 Oktober 2021

Mahasiswa Ybs.



Della Nanda Triastika
NPM. 1602090087

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH (Studi Kasus Di Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur)

A. Wawancara

1. Wawancara Kepada Penjual Tanah

- a. Apakah anda mengetahui alasan orang tua anda tidak mendaftarkan tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional?
- b. Apakah tidak ada konfirmasi dari orang tua anda terkait status kepemilikan tanah tersebut?
- c. Apa yang melatarbelakangi anda mengklaim tanah yang juga diklaim sudah dibeli oleh pembeli?
- d. Bagaimana prosedur yang anda lakukan dalam mengklaim tanah orang tua anda?
- e. Bukti apa saja yang anda ajukan dalam mengklaim tanah milik orang tua anda?
- f. Apa yang anda lakukan supaya tanah tersebut memiliki dasar hukum yang kuat sebagai tanah milik orang tua anda?
- g. Apa saja dampak yang timbul akibat klaim pembelian tanah orang tua anda yang tidak memiliki sertifikat?

2. Wawancara Kepada Orang yang Membeli Tanah

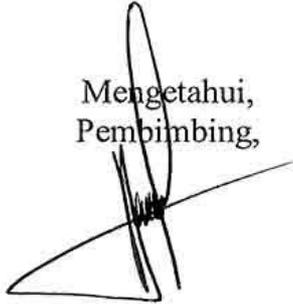
- a. Apa yang melatarbelakangi anda membeli tanah dari penjual?
- b. Apa yang melatarbelakangi anda membeli tanah yang belum memiliki sertifikat tersebut?
- c. Bagaimana prosedur jual beli tanah yang dilakukan antara anda dengan penjual?
- d. Mengapa jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan pihak yang berwenang?
- e. Mengapa anda tidak mendaftarkan tanah tersebut kepada BPN setelah membelinya dari penjual?
- f. Apa saja dampak yang timbul akibat jual beli tanah yang tidak memiliki sertifikat tersebut?
- g. Bagaimana cara anda mengatasi permasalahan yang timbul dari pembelian tanah tanpa sertifikat tersebut?
- h. Bukti apa saja yang anda ajukan dalam menanggapi klaim dari anak si penjual tanah?

B. Dokumentasi

1. Profil dan Sejarah Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur
2. Keadaan Penduduk Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur

3. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur
4. Kondisi geografis Desa Sukoharjo Kecamatan Sekampung Kabupaten Lampung Timur

Mengetahui,
Pembimbing,



Husnul Fatarib, Ph.D
NIP. 19740104 199903 1 004

Metro, November 2021

Mahasiswa Ybs.



Della Nanda Triastika
NPM. 1602090087



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : 2793/In.28/D.1/TL.00/12/2021
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
KEPALA DESA SUKOHARJO
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 2792/In.28/D.1/TL.01/12/2021, tanggal 07 Desember 2021 atas nama saudara:

Nama : **DELLA NANDA TRIASTIKA**
NPM : 1602090087
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`h

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di DESA SUKOHARJO, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH (STUDI KASUS DI DESA SUKOHARJO KECAMATAN SEKAMPUNG KABUPATEN LAMPUNG TIMUR)".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 07 Desember 2021
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 2792/In.28/D.1/TL.01/12/2021

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro,
menugaskan kepada saudara:

Nama : **DELLA NANDA TRIASTIKA**
NPM : 1602090087
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di DESA SUKOHARJO, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH (STUDI KASUS DI DESA SUKOHARJO KECAMATAN SEKAMPUNG KABUPATEN LAMPUNG TIMUR)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 07 Desember 2021



Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
M E T R O Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-1441/In.28/S/U.1/OT.01/12/2021**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : DELLA NANDA TRIASTIKA
NPM : 1602090087
Fakultas / Jurusan : Syari'ah/ Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2021 / 2022 dengan nomor anggota 1602090087

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 20 Desember 2021
Kepala Perpustakaan

Dr. As'ad, S. Ag., S. Hum., M.H.
NIP.19750505 200112 1 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (SIMILARITY CHECK)

No.B-1967/In.28.2/J-HESy/PP.00.9/08/2021

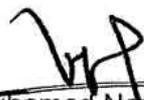
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : DELLA NANDA TRIASTIKA
NPM : 1602090087
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Dokumen : Proposal Skripsi
Pembimbing : 1. Husnul Fatarib, Ph.D
2. -
Judul : PERALIHAN HAK MILIK TANAH TANPA SURAT TANAH (STUDI KASUS DI DESA SUKOHARJO KECAMATAN SEKAMPUNG KABUPATEN LAMPUNG TIMUR)

Karya ilmiah yang bersangkutan dengan judul di atas, telah melalui proses uji kesamaan (*similarity check*) menggunakan aplikasi *Turnitin*, dengan hasil presentase kesamaan :**23 %**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 19 Agustus 2021
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah,


Muhamad Nasrudin, M.H.
NIP. 19860619 201801 1 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Della Nanda Triastika**
NPM : 1602090087

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : XI / 2021-2022

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin 24/4/2021	✓	Ace APD / Instrument dikjeth penyimpulan daku ds lemping-	
	Senin 20/12/2021	✓	Ace skripsi utl dnyikan	

Dosen Pembimbing

Husnul Fatarib, Ph.D
NIP.19740104 199903 1 004

Mahasiswa Ybs.

Della Nanda Triastika
NPM. 1602090087



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Della Nanda Triastika**
NPM : 1602090087

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : XI / 2021-2022

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin 25/10/2021		<ul style="list-style-type: none">- Pelajari kekekatan dan AIB & dokumen tanah lainnya yg bisa ditunjukkan sbg dokumen kepemilikan.- Pelajari apakah CAMAT termasuk PPAT sebagaimana yg tertuang dlm PP 24/97.- Teori/narasi ttg analisis data dlm perbaiki.	
	Rabu 15/11/2021		<ul style="list-style-type: none">- Acc BAB III dilengkapi ke APP/Intanet	

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs.

Husnul Fatarib, Ph.D
NIP.19740104 199903 1 004


Della Nanda Triastika
NPM. 1602090087



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp.(0725) 41507; faksimili (0725)47296; website: www.syariah.metrouniv.ac.id; E-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Della Nanda Triastika**
NPM : 1602090087

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : XI / 2021-2022

No	Hari / Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Jumat	✓	- Penambahan teori efektivitas hukum. - Mengubah dari peralihan hak atas tanah tanpa surat tanah, menjadi peralihan hak atas tanah tanpa dokumen kepemilikan	
	Senin 4/11/2021	✓	Acc outline skripsi dibayarkan ke penulisan skripsi dari BAB I	
	Selasa 5/11/21	✓	Perangin penulisan diperbaiki kemi di LBM Acc BAB I dibayarkan ke BAB II & III	

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs.

Husnul Fatarib, Ph.D
NIP.19740104 199903 1 004

Della Nanda Triastika
NPM. 1602090087

FOTO DOKUMENTASI WAWANCARA



Gambar 1 Wawancara dengan Kepala Dusun (Bayan)



Gambar 2 Wawancara dengan Pembeli



Gambar 3 Wawancara dengan Penjual

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Della Nanda Triastika, lahir pada tanggal 12 Desember 1997 di Giriklopomulyo, dari pasangan Bapak Triono dan Yuli Astuti. Peneliti merupakan anak pertama dari 3 bersaudara.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di SD Negeri 1 Giriklopomulyo, lulus pada tahun 2010. Jenjang sekolah menengah pertama dilanjutkan oleh peneliti di SMP Negeri 1 Sekampung, lulus pada tahun 2013, kemudian melanjutkan pada SMA Negeri 2 Sekampung, lulus pada tahun 2016. Selanjutnya peneliti melanjutkan pendidikan pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro dimulai pada Semester I Tahun Ajaran 2016/2017, yang kemudian pada Tahun 2017, STAIN Jurai Siwo Metro beralih status menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung, sehingga Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam berubah menjadi Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah.