

## **BAB IV**

### **PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN, DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan dipaparkan hasil temuan yang ada di lapangan, baik berupa observasi, wawancara dan dokumentasi dengan menyesuaikan pada fokus penelitian yang telah ditentukan, mengenai Problematika Jual Beli Tanah Tanpa sertifikat Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan Kabupaten Sumenep, yang mana dalam pembahasannya meliputi dua fokus kajian tersebut

#### **A. Paparan Data**

##### **1. Profil Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan Kabupaten Sumenep**

###### **a. Sejarah Desa Prancak**

Desa ini menurut legenda rakyat, Pada zaman dulutempat ini dijadikan ajang perlombaan seni bela diri yang di sebut dengan pencak silat. Pada waktuitu P. Molantas mempunyai perguruan silat yang bernama RANCAK PUTIH.

Makadari itu nama Prancak diambil dari Istilah Rancak Putih (Nama sebuahPerguruan Silat).Sekitar tahun 1880 sudah terbentuk pemerintahan desa Prancak atas kesepakatan musyawarah dan tokoh tokoh pada saat itu yang diambilkan dari nama Prancak.

###### **b. Pemerintahan Desa Prancak**

Berdasarkan cerita dariorang-orangtua (sesepuh) di Desa Prancak bahwaSemenjaktahun 1880sampaidengansekarang (2014) Pemerintahan Desa Prancaksudahmengalami (Enam)kalipergantianPimpinan/Kepala Desa yaitu:

Kepala Desa Prancak

1. K. MOLANTAS = Umur 50 tahun tahun 1880–1990

Asal usulnya sesepuh yang dianggap paling tua

2. GantinyaPutranya sendiri

Yang bernama P. LITA = 48 tahun th. 1910 – 1945

3. Gantinya Cucunya sendiri

Yang bernama H. SALEHODDIN = 42 Tahun. Thn 1945 - 1990

### **Tokoh masyarakat yang paling dihormati**

4. Gantinyaputra H.SalehoddinH. NuruL = 45 Tahun Thn 1990 -1998

5. Gantinya keponakan H. Nurul Abd. Halim = 46 Tahun. Thn 1998 - 2006 sampai sekarang

6. Gantinya sepupu Abd. Halim

**SUBHAN= 36 Tahun. Thn 2013 -sampai sekarang**

#### **a. geografis**

Desa Prancaktermasuk dalam wilayah Kecamatan Pasongsongan yang terletak sekitar 300 m dari Kecamatan dan kurang lebih 21,06 km dari Kabupaten Sumenep ke arah Barat. Secara geografis daerah pelayanan terletak disebelah selatan laut jawa, dengan Kondisi wilayah desa Prancakterdiri dari tanah bengkok seluas 19.421 Ha. Tanah pangan seluas 29.55, pekarangan seluas 145.5 Ha, perladangan seluas 91.00 Ha, tegalan seluas 345.6 Ha, dan tanah pekuburan seluas 8.7 Ha dengan batas-batas sebagai berikut:

#### **Batas Wilayah**

Batas sebelah utara:Desa Lebeng Barat

Batas sebelah selatan: Desa Bragung

Batas sebelah barat :Desa Campaka

Batas sebelah timur :Desa Montorna

#### e. Data Monografi

- 1) Desa :Prancak
- 2) Kecamatan: Pasong-songan
- 3) Kabupaten:Sumenep
- 4) Provinsi: Jawa Timur
- 5) Luas desa: 639.771 Ha
- 6) Kode pos: 69457
- 7) Orbitasi (jarak dari pusat pemerintahan)
  - Jarak dari pusat pemerintahan Kecamatan :300m
  - Jari dari ibu kota Kabupate : 21,06 km
  - Jarak dari ibu kota Provinsi : 950Km
- 8) Jumlah penduduk
  - Laki-lak: 2748 jiwa.
  - Perempuan:2.826 jiwa
  - Total : 5.574 jiwa
  - Jumlah kepala keluarga : 2.132 KK

#### a. Sarana dan Prasana

Berikut adalah sarana dan prasarana yang ada di Desa Prancak:<sup>1</sup>

- 1) Sarana pendidikan
  - Jumlah Taman Kanak-Kanak (TK 2buah
  - Jumlah Sekolah Dasar (SD) /sederajat
    - Sekolah Dasar Negeri: 2buah

---

<sup>1</sup> *Ibid.*, hlm. 3.

- Sekolah Dasar Swasta: 5 buah

Jumlah SLTP/ sederajat

- SLTP Negeri : 1 buah
- SLTP Swasta : 3 buah
- SMA Negeri: (0)
- MA 2 buah: 2 buah

## 2) Sarana ibadah

Jumlah masjid: 11 buah

Jumlah musholla: ± 50

## 3) Sarana kesehatan

Jumlah puskesmas: 1 buah

Jumlah polides : 1 buah

Jumlah posyandu : 4 buah

## b. Kondisi Pendidikan

Dilihat dari keadaan sosial pendidikan, masyarakat Desa Prancak tergolong cukup maju dalam bidang pendidikan. Pola pikir masyarakat Desa Prancak sudah tidak primitif lagi, mereka cukup sadar mengenai pentingnya pendidikan di masa sekarang dan masa yang akan datang, baik bagi mereka sendiri ataupun bagi putra-putri mereka.

Hal ini terbukti dengan banyaknya pemuda-pemudi di Desa Prancak yang telah menyelesaikan pendidikan di Sekolah Menengah Atas (SMA) atau Madrasah aliyah (MA) dan melanjutkan pendidikannya ke Perguruan Tinggi, baik Perguruan Tinggi yang terletak di dalam maupun di luar Pulau Madura. Selain itu, majunya pendidikan di Desa Prancak terbukti dengan tersedianya sekolah-sekolah dari berbagai tingkatan, mulai dari tingkat Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD)/sederajat, dan Sekolah Menengah Pertama

(SMP)/ sederajat. Sedangkan tingkat Sekolah Menengah Atas (SMA)/ sederajat dan Perguruan Tinggi para pemuda-pemudi harus belajar di luar desa.<sup>2</sup>

**Tabel 1.1 Daftar Instansi Pendidikan Di Desa Prancak<sup>3</sup>**

| No. | Tingkat | Jumlah | Nama Sekolah   |
|-----|---------|--------|--|
| 1   | TK      | 2      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• K Assa'adah</li> <li>• K Assalamah</li> </ul>   |
| 2   | SD/MI   | 7      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• DN Prancak II</li> <li>• DN Prancak III</li> <li>• I Al Mu'ien</li> <li>• I Nurul Makmun</li> <li>• I Assa'adah</li> <li>• I Assalamah</li> <li>• arul Jihad I</li> </ul> |
| 3   | SMP/MTs | 3      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• TS Almu'ien</li> <li>• TS AL-Azhar</li> <li>• TS Nurul Makmun</li> </ul>  |
| 4   | MA/MA   | 2      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Almu'ien</li> <li>•</li> </ul>  |

<sup>2</sup> Peneliti, Observasi Langsung, (08Juni 2020).

<sup>3</sup>Data Monografi Desa,10.

c.

Kondisi

### Budaya

Masyarakat Desa Prancak sebagai masyarakat yang beretnis Jawa memiliki budaya yang sebagian besar dipengaruhi oleh ajaran Islam, budaya tersebut dipertahankan oleh masyarakat Desa Prancak sejak dahulu sampai sekarang. Adapun budaya tersebut adalah:<sup>4</sup>

- 1) Yasinan,  
budaya ini dilaksanakan setengah bulan sekali oleh masyarakat Desa Prancak, tepatnya hari Selasa untuk kelompok perempuan sedangkan malam Jum'at untuk kelompok laki-laki dengan membaca Surat Yasin seminggu 1 kali.
- 2) *Muslimatan,*  
kegiatan pengajian yang biasa dilaksanakan 1 kali dalam setengah bulan Budaya ini hanya untuk kaum perempuan, dan tempatnya di musalla dengan pembayaran iuran sebesar Rp. 10.000,-
- 3) Tahlil, budaya  
ini merupakan kegiatan membaca kalimat toyyibah yang dilaksanakan pada saat masyarakat Desa Prancak mempunyai hajat, kematian dan selamatan malam jumaat. Bacaan tahlil tersebut dilakukan oleh kelompok laki-laki di rumah yang mempunyai hajat tersebut.
- 4) Sholawatan,  
kegiatan ini merupakan kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok anak muda maupun orang tua, biasanya dilakukan di masjid-masjid atau mushola-mushola pada malam Selasa dan Jum'at.

---

<sup>4</sup> Peneliti, Observasi Langsung, (08 Juni 2020).

d.

Mata

#### Pencapaian

Masyarakat Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan Kabupaten Sumenep memiliki beragam mata pencapaian, hal ini tidak lain adalah upaya untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya, sesuai dengan data yang peneliti dapatkan dari Kepala Desa Prancak. Dalam memenuhi kebutuhan sehari-harinya, masyarakat Desa Prancak memiliki beragam profesi diantaranya meliputi petani, buruh tani, peternak, PNS, TNI, Polri, perangkat desa, wirausaha, ustadz/ustadzah, dokter, bidan, perawat dan lainnya.

**Tabel 1.2 Mata Pencapaian Masyarakat Desa Prancak<sup>5</sup>**

| No. | Profesi           | Jumlah Jiwa |
|-----|-------------------|-------------|
| 1   | Petani            | 1.456       |
| 2   | Buruh Tani        | 1.087       |
| 3   | Peternak          | 54          |
| 4   | PNS               | 0           |
| 5   | TNI               | 0           |
| 6   | Polri             | 0           |
| 7   | Perangkat Desa    | 14          |
| 8   | Wirausaha         | 87          |
| 9   | Ustadz            | 68          |
| 10  | Ustadzah          | 79          |
| 11  | Dokter            | 7           |
| 12  | Bidan             | 2           |
| 13  | Perawat           | 3           |
| 14  | Buruh Luar Negeri | 157         |

---

<sup>5</sup>Data Monografi Desa,13.

Rata-rata penghasilan yang diperoleh masyarakat Desa Prancak dalam setiap bulannya tidak kurang Rp. 1.500.000,- untuk kalangan menengah ke atas, sedangkan untuk kalangan menengah kebawah di bawah Rp. 50.000,- persatu hari dan belum dipastikan mereka mendapatkan penghasilan setiap harinya.<sup>6</sup>

Dengan jumlah pendapatan tersebut, pada dasarnya cukup untuk memenuhi kebutuhan primer, seperti makanan, pakaian dan tempat yang cukup. Namun, untuk kepentingan lainnya terkadang masyarakat ketika menjual tanah mayoritas Desa Prancak menggunakan akad lisan atau saling percaya satu sama lain, dalam hal ini masyarakat menggunakan akad *saling percaya* dan khususnya dalam jual beli tanah tanpa sertifikat.

Selain itu, terkadang masyarakat harus dihadapkan dengan berbagai kebutuhan, seperti biaya untuk mencukupi kebutuhannya, membayar hutang, biaya sekolah, biaya berobat dan biaya-biaya yang lain diluar dugaan mereka sedangkan sebagian dari mereka memiliki lahan/tanah yang luas. Dalam situasi seperti inilah warga masyarakat Desa Prancak banyak yang melakukan akad saling percaya atau dengan secara lisan terkadang masyarakat Desa Prancak hanya cukup dengan akad saling percaya tidak untuk jual beli mayoritas tanah di Desa Prancak keturunan dari dulunya , jadi saat ini masih lom ada yang secara syah dalam syariat Islam untuk jual beli sudah menjadi budaya masalah yang timbul dalam hal jual beli tanah ini adalah mengikuti budaya yang sudah menjadi kebiasaan masyarakat karna minimnya ilmu. dalam jual beli tanah tanpa sertifikat tentunya sudah tidak banyak yang membuat atau mendaftarkan tanahnya untuk di sertifikat hanyacukup dengan akta tanah saja.

---

<sup>6</sup> Subhan, Kepala Desa Prancak, Wawancara Langsung, (09 Juni 2020).

Dilihat dari mayoritas mata pencaharian masyarakat Desa Prancak adalah sebagai petani dan secara topografi Desa Prancak sebagian besar berupa tanah bengkok, tanah pangonan, tanah pekarangan, tanah tegalan dan tanah perladangan. Dengan kondisi tanah seperti ini banyak sekali dimanfaatkan masyarakat Desa Prancak untuk bercocok tanam padi, Tembakau maupun tanaman musim lainnya yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa Prancak.<sup>7</sup>

## **2. Praktik Jual beli Tanah Tanpa sertifikat di Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan Kabupaten Sumenep**

Peranan tanah menjadi sangat penting seiring bertambahnya jumlah penduduk yang memerlukan pangan atau lahan untuk tempat tinggal disertai dengan bertambahnya jumlah penduduk yang bermata pencaharian petani juga memerlukan lahan pertanian untuk menggantungkan hidup mereka oleh karena itu, terbentuknya jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Prancak sudah menjadi tradisi dari dulu. bahkan mayoritas di Desa Prancak jika menjual tanah hanya dengan ucapan dari si pembeli kadang di buktikan dengan slembar kwitansi mayoritas penduduknya bermata pencaharian petani, begitu pula yang terjadi Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan Kabupaten Sumenep.

Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan Kabupaten Sumenep terjadi suatu permasalahan jual beli tanah tanpa sertifikat dulunya tanah ini beratas namakan bapak Tamat yang memiliki tanah ini dan diturunkan pada anaknya Ahmad Thoib setelah itu tanah ini di kelola oleh anaknya sebagai lahan untuk bertani dan kebutuhan hidup bahkan sebelum tanah ini di jual ke bapak Sanigwar dulunya tanah ini tidak ingin di jadikan rumah karna peninggalan dari kakeknya. dan setelah terjadi keputusan bersama tanah ini di jual dengan seluas 1 Ha

---

<sup>7</sup>Monografi Desa,16.

dengan seharga Rp50.000.000 tapi dengan berjalannya poses akad jual beli pembeli dan penjual mengatakan dengan akad jual beli tanah

Di Desa Prancak mayoritas ketika menjual tanah itu tidak langsung ke pihak pembuat akta tanah yang lumrah jual beli tanah cukup dengan cap jempol atau tanda tangan dari Kepala Desa. dan tanah yang di kelola di desa prancak mayoritas penduduknya petani semua untuk itu penyertifikatan tanah di Desa prancak hanya segelintir orang saja. Melihat kondisi ekonomi di Desa Prancak untuk membuat sertifikat itu mahal sekali. karna keterbatasan ekonomi kebanyakan penduduk masyarakat Prancak membuat akta tanah saja.

Menurut Bpk Subhan selaku Kepala DesaPrancak bahwa akad jual beli tanah tanpa sertifikat yang di lakukan Desa Prancak pada dasarnya menggunakan sistem saling percaya atau hanya sebatas akad lisan.

Sebagaimana berikut penuturannya.

Dalam hal jual beli yang berkaitan dengan tanah di Desa Prancak merupakan salah satu yang harus jelas ketika menjual tanah dengan bukti yang sesuai dengan syariat Islam bahkan mayoritas Prancak ketika menjual tanah hanya dengan sistem saling percaya atau hanya sebatas akad lisan. Biasanya masyarakat Prancak disini kebanyakan hanya membuat akta tanah, karna biayanya ringan, oleh karena itu dalam permasalahan jual beli tanah tanpa sertifikat tentunya harus mempunyai biaya yang sangat mahal. Tetapi untuk proses penyertifikatan tanah itu perlu adanya pejabat pembuat akta tanah sedangkan di Desa Prancak cukup hanya kepala Desa dan di proses ke kecamatan. Selama saya jadi kepala Desa prancak hanya 2 Desa yang saya tanganin dalam penyertifikatan tanahselain itu biasanya semua tanah disini hanya cukup buat akta tanah tersebut.<sup>8</sup>

Dari hasil wawancara tersebut dapat diketahui bahwa problematika jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa prancak kecamatan pasong-songan analisis hak atas tanah menurut hukum Islam terlebih dahulu harus ada bukti yang jelas ketika hendak melakukan akad jual beli melihat kondisi ekonomi dan tradisi di Desa Prancak dalam hal jual beli tanah itu cukup

---

<sup>8</sup>Subhan, Kepala Desa Prancak, Wawancara Langsung (10 juni 2020).

dengan akad saling percaya satu sama lain atau menggunakan akad lisan. Hal ini senada dengan yang dipaparkan oleh bapak Bakar selaku sekretaris Desa sebagaimana penuturannya;

Mayoritas Desa Prancak bekerja sebagai petani tidak lain untuk kebutuhan selama satu tahun. dalam jangka satu tahun ada duan musim yaitu; padi dan tembakau. itulah kenapa ada banyak hal yang harus di selesaikan dalam jual beli tanah ini dikarenakan ketika membeli tanah atau menjual tanah langsung datang ketempat dimana tanahnya yang mau di jual. di Desa Prancak ini sistemnya saling percaya satu sama lain dan pihak pembeli ini melihat sebidang tanah dan luasnya berapa, jika menjual tanah itu lebih tinggi harganya maka tanah itu tergantung luas tanah.<sup>9</sup>

Dari penjelasan bapak Bakar selaku Sekretaris Desa dalam problematika jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Prancak analisis hak atas tanah menurut perspektif hukum Islam diatas praktiknya langsung melihat sebidang tanah yang ingin di jual dan kesepakatan oleh pemilik tanah dengan menganggar tanah untuk dijual. Harga biasanya tergantung luas tanah berapa Ha yang ingin di perjual belikan, tetapi dibalik keterbatasan ilmu hukum itu sudah jadi kebiasaan akadnya ketika menjual tanah itu saling percaya satu sama lain atau akad lisan.<sup>10</sup>

Desa Prancak yang terletak di Kecamatan Pasong-songan Kabupaten Sumenep walaupun sawahnya bengkok, perladangan, tegalan dan tanah yang luas apalagi tembakaunya yang terkenal tanahnya subur, tidak menjadi jaminan bagi masyarakatnya untuk sejahtera dari segi perekonomiannya, ditambah ketidak mampuan dari masyarakat ketika membeli tanah mayoritas Desa Prancak hanya membuat akta tanah saja, tidak langsung membuat sertifikat dikarenakan biaya yang sangat mahal. jadi jual beli tanah tanpa serifikat, seperti yang dialami salah satu pemilik tanah oleh bapak Ahmad Thoib. Berikut ini kutipan penuturannya;

Saya sebagai pemilik tanah sebenarnya tanah yang dulunya beratas namakan bapak Tammat dan diturunkan kepada Saya sendiri rencananya tanah ini ingin di kelola

---

<sup>9</sup> Bakar, Sekretaris Desa Prancak, Wawancara Langsung (10 juni 2020).

<sup>10</sup> Peneliti, Observasi Langsung, (10 Juni 2020).

untuk tanaman padi dan tembakau biar tanah ini bisa mengalir dan bermanfaat. Tanah ini di jual dikarenakan family saya ingin membeli tanah untuk dibuat rumah melihat ketidak nyamanan, Saya jual tanah ini langsung sama bapak sanigwar dengan seharga Rp50.000.000 dan uang ini belum ada. karna sebelumnya tanah ini hanya ucapan secara lisan kepada Saya bahwa tanah di jual kepada Saya itu tanpa uang tapi rumah sudah dibuat karna family sendiri saya maklumi. Dan juga tanah ini masih belum dialihkan hak atas tanahnya masih atas nama saya bapak Tammat dalam buku Akta tanah tersebut. Bukti dalam pembelian tanah ini hanya akta tanah saja selain itu tidak ada.<sup>11</sup>

Di sambung dengan alasan yang serupa disampaikan oleh ibu Susmiyati

Sebagaimana berikut Penuturannya;

Dalam jual beli tanah tanpa sertifikat ini saya ikut andil dalam pembelian tanah karna saya keluarga dari bapak tammat yang mengelola tanah ini. Tanah ini sudah menjadi hak turun temurun dari keluarga saya. Semenjak tanah ini tidak dikelola tanah ini ditawarkan pada family saya sendiri yaitu bapak Saningwar yang akan membeli tanah ini ingin membuat rumah sama keluarganya langsung saya kasih biar tanah ini bisa di tempati atau di kelola.<sup>12</sup>

Dari hasil penjelasan diatas bapak Ahmad Thoib dan Ibu Susmiyati bahwasanya tidak semua orang tidak ingin dirugikan sebab jual beli tanah ini sangat penting bagi negara apalagi dalam syariat Islam harus sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam buku hak atas tanah. Melihat keberadaan masyarakat disini yang sungkan dalam memberikan hal yang pasti yaitu ucapan yang dijadikan syahnya jual beli dan saling percaya satu sama lain. Hal ini sudah menjadi budaya ketika berakad jual beli, tanah yang sudah dibeli dan dibuat rumah ini masih dalam perbaikan masih belum selesai karena tanah milik sekeluarga tanah ini tidak apa-apa di tempatin atau dibuat rumah terlebih dahulu soalnya mulai dulu bapak Saningwar yang membeli tanah ini pengen cari tanah yang dekat dari rumah family, karna tidak jadi, langsung buat di deket jalan.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Ahmad Thoib, Pemilik Tanah, Wawancara Langsung, (12 Juni 2020).

<sup>12</sup> Susmiyati, Pemilik Tanah, Wawancara Langsung, (12 Juni 2020).

<sup>13</sup> Peneliti, Observasi Lansung, (12 Juni 2020).

Di sambung dengan bapak sanigwar pembeli tanah ini

Sebagaimana berikut penuturannya;

Dalam proses pembelian ini Cong! Saya ini membeli se bidang tanah untuk di buat rumah sama kluarga saya biar saya punya rumah sendiri di Prancak sebelumnya saya sudah bertempat di desa saya sendiri (Nabungkar) tetapi saya tidak menetap disana merantau terus untuk menafkahi anakdan istri saya untuk itu istri saya ini langsung cari tanah di Prancak biar deket sama keluaganya disini. Tanah ini milik keluarga sendiri jadi dalam jual beli tanah tanpa sertifikat biasanya Di desa sini sudah cukup dengan Akta tanah saja Cong! Dan saya beli tanah ini masih belum ada bukti, cuman ada akta tanah saja. akadnya secara lisan ke lisan untuk masalah buku hak milik disini masih belum saya alihkan karena tanah ini menyangkut satu keluarga mengikuti buadaya disini Cong! Biasaya sudah adat istiadat dalam jual beli untuk saling kesepakatan bersama.<sup>14</sup>

Di sambung dengan alasan yang serupa oleh ibu Niwatun pembeli tanah

Sebagaimana berikut penuturannya;

Tanah ini sudah lama saya beli sudah satu tahun setengah, pembelian ini sudah lama tapi dalam tempo hari saya langsung membuat rumah sama kluarga saya biar punya rumah sendiri. Saya langsung merencanakan sama si pemilik tanah untuk langsung di buatkan rumah meski saya belum bayar lansung ke penjualnya atas pembelian tanah tersebut. oleh karena itu sebagai kesepakatan biar tidak jadi masalah dalam kelurga jadinya semua sepakat tanah meski tidak ada uangnya terlebih dahulu, soalnya tanah yang saya beli ini masih family sendiri.<sup>15</sup>

Dari penjelasan diatas pembeli tanah yang sudah menyepakati sesama pihak keluarga pemilik tanah dan pembeli tanah. Melihat kondisi yang belum mampi pemilik tanah ini tidak lansung di hadapkan ke atasan dulu masih di rembuk sesama klurga karna masih dalam satu kluarga dalam akad jual beli ini. Jadi diselesaikan secara kekeluargaan untuk masalah hak atas tanah ini sudah milik si pembeli yaitu bapak Saningwar yang menempati rumah ini sekarang. untuk masalah buku pokok tanah yang disebut dengan akta tanah disini

---

<sup>14</sup> Saningwar, Pembeli Tanah, Wawancara Langsung, (15 Juni 2020).

<sup>15</sup> Niwatun, Pembeli Tanah, Wawancara Langsung, (15 Juni 2020).

masih ada di pemilik tanah yaitu bapak Tammat yang mengelola sawahnya sebelum di buat rumah sama keluarganya sendiri.<sup>16</sup>

Disambung dengan penjelasan bapak Ahmad Thoib selaku pemiki tanah sebagaimana penuturannya sebagai berikut;

Dalam sehari-hari saya ini Cong! Hanya seorang petani yang kerjanya disawah setiap hari tu dalam satu tahun ada dua musim yang pertama padi dan yang terakhir ini Tembakau. Mengelola tanah ini tidak gampang ketika tanah sudah tidak dikelola sama sekali Cong! Maka tanah ini *bandhung* (kosong) selama saya jadi seorang petani tanah ini tidak pernah kosong selalu saya kelola tiap tahunnya utuk kebutuhan sehari-hari, tetapi kemudian hari ada family saya yang ingin membeli tanah yang saya kelola ini untuk dibuatkan rumah. Sebelumnya saya rentan dan tidak ingin menjual tanah ini. selama saya jadi, tanah ini dijual waktunya hampir satu tahun karna dalam jangka itu sudah dibuatkan rumah.<sup>17</sup>

Penjelasan diatas akan disambung dengan ibu Susmiyati selaku pemilik tanah yang mengelola tanah ini sama bapak Ahmad Thoib.

Sebagaimana berikut penuturannya;

Faktor yang mendorong menjual tanahini karna tanah yang ditempati dikelola untuk bercocok tanam sebaiknya dibuatkan rumah. saya sebagai pemilik tanah disini dan yang mengelola tanah tentunya tidak lain ingin sama-sama baik dalam kekeluargaan karna si pembeli tanah ini jugak termasuk family jadinya saya kasih tanah ini untuk ditempati bapak saningwar.<sup>18</sup>

Dari penjelasan diatas bapak Ahmad Thoib dan ibu Susmiyati selaku pemilik tanah mengelola tanah ini tidak segampang dengan menjual tanah. Tanah yang terkenal subur di Desa Prancak ini dengan panennya tembakau ketika musim kemarau harganya sangat tinggi dikarenakan cara menanamnya itu sungguh dengan susah paya ketimbang menanam padi. Untuk itu tanah yang selama ini sudah jadi milik bapak Sanigwar meski belum seutuhnya buku pokok tanahnya masih atas nama bapak tammat. Sang pemilik mengatakan ‘Tanah

---

<sup>16</sup> Peneliti, Observasi Langsung, (15 Juni 2020).

<sup>17</sup> Ahmad Thoib, Pemilik Tanah, Wawancara Langsung, (12 Juni 2020).

<sup>18</sup> Susumiyati, Pemilik Tanah, Wawancara Langsung, (12 Juni 2020)

ditempati dulu untuk pengurusan nanti dikemudian hari, karna melihat kondisinya kurang mencukupi apalagi sesama keluarga.<sup>19</sup>

Selanjutnya dijelaskan oleh bapak sanigwar yang sekiranya tidak merugikan kepada saya dan pemilik tanah

Sebagaimana berikut penuturannya;

Untuk saya pribadi Cong! Masalah kerugian atas pembelian tanah yang saya tempati dan sekarang sudah di buatkan rumah mestinya tidak ada cong karena pada akad sebelumnya sudah sepakad dalam hal jual beli untuk saling percaya satu sama lain karna tanah ini masih milik satu keluarga dari bapak tammat.<sup>20</sup>

Disambung dengan bapak Ahmad Thoib selaku pemilik tanah

Sebagaimana berikut penuturannya;

Tanah ini dulu dikelola sama bapak Tammat dan diturunkan kepada saya karna bapak tammat ini sudah tua tidak kuat lagi untuk bekerja sebagai orang petani apalagi bapak Tammat ini sudah sakit-sakitan jadinya saya yang mengelola tanah dengan istri saya. Masalah peralihan hak atas tanah terhadap pembelian justru yang di kedepankan adalah hak turun temurun dari dulunya untuk pengurusan hak milik masih atas nama yang lama. Tidak pas langsung diubah untuk hak atas tanahnya budaya disini sudah jadi hak turun temurun dari atasnya.<sup>21</sup>

Dari penjelasan diatas sudah kita ketahui dari pemilik tanah dan pembeli tanah sudah sepakat dari awal akan tidak ada yang saling di rugikan satu sama lain karena milik tanah ini sudah milik bersama cuman dalam perjanjian akad jualbelinya itu sangat penting. Tidak lepas dari kepemilikan hak atas tanah tentunya harus diketahui siapa yang memiliki tanah dan hak miliknya atas nama siapa, tetapi adat disini di Desa Prancak sudah jadi hak turun temurun untuk soal tanah itu kalok masih dalam lingkup satu keluarga lain halnya dengan orang luar

---

<sup>19</sup> Peneliti, Observasi Langsung, (12 Juni 2020).

<sup>20</sup> Sanigwar, Pembeli Tanah, Wawancara Langsung, (15 Juni 2020).

<sup>21</sup> Ahmad Thoib, Pemilik Tanah, Wawancara Langsung, (15 Juni 2020).

jadi si pemilik tanah dan pembeli tanah disini tidak ada yang dirugikan dari pihak keduanya sudah sepakat semua.<sup>22</sup>

Lain halnya dengan penuturan yang disampaikan oleh Bapak Tammat yang berprofesi sebagai petani yang sudah tua dan juga pemilik tanah yang pertama kali beliau mengatakan bahwa sebagai orang Madura dalam sifat saling percaya atau yang disebut dengan lisan ke lisan tentunya sudah jadi kebiasaan masyarakat Madura cong! Berikut kutipan ringkas hasil wawancara dengannya;

Kamu tau sifat orang Madura seperti apa cong? Kalau masalah tolong menolong membantu orang yang kesusahan itu sudah jadi kewajiban, tapi lain halnya dengan jual beli tanah yang kesepakatannya hanya secara lisan kelisan meski tanah di Desa Prancak masyarakatnya tanah yang cukup banyak tetapi sistem yang diterapkan masih tetap dengan cara seperti dulu mengikuti yang sudah dikatakan orang duhulu kala. hukum sudah mengikuti adat dan hak peralihan tanah sudah jadi hak turun temurun dalam kekeluargaan sama halnya yang diperjual belikan tanah Ahmad Thoib ini dengan Bapak Saningwar sudah secara lisan ke lisan.<sup>23</sup>

Disambung dengan ibu Susmiyati selaku pemilik tanah

Sebagaimana berikut penuturannya;

Dengan adanya tanah ini dijual dengan cara kekeluargaan, tidak melalui Kepala Desa atau kelurahan setempat soalnya di Desa sini menjual tanah hanya melibatkan 2 orang saja pemilik tanah dan pembeli itu biasanya dalam lingkup kekeluargaan. apalagi tanah ini hanya dibuatkan rumah saja, jadinya beda ketika sama orang lain harus di urus dengan semestinya. Untuk masalah perselisihan antara penjual dan pembeli ini tidak ada masalah apapun cuman saling percaya satu sama lain.<sup>24</sup>

Dari hasil penjelasan diatas bapak Tammat dan ibu susmiyati menjual tanah itu tidak gampang meski tanah ini menyangkut kekeluargaan dan saling percaya untuk dimiliki biar tidak ada permasalahan dalam jual beli, maka tanah tersebut sudah milik bapak Saningwar.

---

<sup>22</sup> Peneliti, Observasi Langsung, (15 Juni 2020).

<sup>23</sup> Tammat, Pemilik Tanah, Wawancara Langsung, (16 Juni 2020).

<sup>24</sup> Susmiyati, Pemilik Tanah, Observasi Langsung, (16 Juni 2020).

Jadi sesama keluarga tidak ingin panjang urusannya cukup pihak pemilik tanah dan pembeli tanah karna mengurus dan memindahkan hak atas tanah dan sertifikat itu perlu biaya yang sangat banyak. Hal ini juga sesuai dengan pengamat peneliti lakukan dilapangan;

Sebagai pihak pemilik tanah yang sudah menjual tanahnya kepada bapak Sanigwar dengan akad saling percaya satu sama lain, tanah yang belum sertifikat dari dulu sampek sakarang kebiasaan masyarakat sudah menjadi budaya dikarenakan keterbatasan ekonomi. Mayoritas di Desa Prancak adalah petani jadi yang dikelola setiap harinya yaitu tanah yang dijadikan ladang untuk bercocok tanam melihat hasil jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Prancak semuanya masih belum ada yang disertifikat dari dulu, tetapi sekarang sudah ada yang melakukan sertifikat hanya dua orang dari semua Desa Prancak.<sup>25</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dari beberapa narasumber dan observasi diatas, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan Kabupaten Sumenep yaitu pemilik tanah langsung menawarkan dan memperlihatkan luas tanahnya dan melakukan akad sesuai dengan kesepakatan bersama yang diterapkan dengan kondisi ekonomi antara pemilik tanah dan pembeli tanah menyepakati dengan akad saling percaya satu sama lain atau dengan lisan ke lisan dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat sebenarnya sudah menjadi adat istiadat masyarakat di Desa Prancak pada awalnya tidak menutup kemungkinan dari pemilik tanah menjual tanahnya dengan kesepakatan bersama dengan lisan ke lisan karena mereka sudah satu keluarga. Pembeli tanah hanya menerima dengan ucapan yang secara lisan oleh bapak Ahmad Thoib meski tanpa bukti surat sebelumnya, hal ini pemilik tanah memasrahkan tanahnya yang ingin di buat rumah sama keluarganya tentunya sudah menjadi kesepakatan bersama tidak perlu adanya bukti lagi asalkan akad awalnya jelas satu sama lain.

---

<sup>25</sup> Peneliti, Observasi Langsung, (16 Juni 2020).

### **3. Analisis Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep**

Pada hakikatnya segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah adalah milik Allah SWT. Kemudian Allah sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelolamilik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Hak milik individu ini diakui didasarkan prinsip *hifz al-mal* (memelihara harta). Jadi manusia memiliki hak untuk menggunakan dan mengelola tanah yang ada di bumi dengan syarat bahwa hak milik individu ini dibatasi oleh hak-hak orang lain.

Prinsip tanah dalam Islam dapat disamakan dengan prinsip *tijarah* (transaksi), yang secara sederhana dapat diartikan dengan peralihan hak dan pemilikan dari satu tangan ke tangan lain. Prinsip *tijarah* ini harus ada unsur suka sama suka dan tidak ada unsur penipuan. Begitu juga dengan pengadaan tanah, saat tanah hak milik seseorang ini akan dialihkan, kesepakatan antara kedua belah pihak sangat diperlukan agar tidak ada yang merasa dirugikan. Islam sangat melindungi dan menghormati hak milik seseorang.<sup>26</sup>

Analisis hak atas tanah menurut perspektif hukum Islam di desa prancak sudah menjadi adat istiadat dari leluhur yang sudah menjadi hak atas tanah. memiliki hak tanggungan atas tanah baik itu hak tanah untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah dan memanfaatkannya.

#### **B. Temuan Penelitian**

Pada uraian sebelumnya telah dideskripsikan paparan data dari hasil penelitian pada fokus penelitian paparan data dari fokus penelitian tersebut didasarkan pada hasil pengumpulan data baik pengumpulan data yang diperoleh dari hasil wawancara maupun

---

<sup>26</sup> Agustina Tri Widiastutik, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Skripsi SH, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018), 78-79.

observasi terhadap masyarakat Desa Prancak. Adapun penyajian dalam temuan penelitian ini sebagai berikut.

### **1. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep**

- a. Praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di Desa Prancak mengikuti budaya yang sudah ada dengan ucapan lisan dikuti saling percaya satu sama lain.
- b. Di Desa Prancak pemilik tanah di Desa Prancak mayoritas hak milik atas tanah masih belum dialihkan ke yang baru dikarenakan biaya yang tidak mencukupi untuk kalangan menengah ke bawah.
- c. Masyarakat Desa Prancak Kecamatan Pasong-songan dalam Praktik jula beli tanah tanpa sertifikat ketika membuat alih hak atas tanah itu membuat akta tanah terlebih dahulu. Karena akta tanah adalah tanah yang sudah ada haknya, tetapi untuk sertifikat hanya segelintir orang yang membuat atau mendaftarkan tanahnya untuk disertifikat biar tanah sudah menjadi bukti hak atas sebidang tanah yang sudah dibukukan dan terdapat pada dalam daftar buku tanah tersebut.
- d. Akad yang terjalin antara pemilik tanah dan pembeli hanya perjanjian secara lisan.
- e. Ketika jual beli tanah di Desa Prancak hanya cukup 2 orang saja dan yang melihat sebidang tanahnya langsung ke ladang/sawah.

### **C. Pembahasan**

Pada bagian ini berisi tentang penjelasan mengenai hasil temuan dilapangan. Selain itu penjelasan ini akan disesuaikan dengan literatur yang berkaitan dengan hasil temuan dilapangan dari paparan data dan temuan penelitian diatas. Peneliti melakukan pembahasan

mengenai dua hal sesuai dengan fokus penelitian ini. Untuk ulasannya dapat dilihat sebagai berikut:

### **1. Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep**

Masyarakat pedesaan pada umumnya menggantungkan dirinya pada hasil pertanian. Dimana taraf kesejahteraan mereka berbeda-beda sebgiaan dari mereka ada yang mempunyai lahan tanah yang luas dan ada sebagian yang mempunyai tanah sedikit. Tidak lepas dari pekerjaan sehari-harinya adalah bercocok tanam sehingga masyarakat di Desa Pancak mempunyai tanah yang sangat luas begitupun dengan perekonomiannya yang saat ini semakin meningkat tentunya tidak mudah untuk menjual tanah apabila tanah ini masih berguna bagi kehidupan sehari-hari. dalam keadaan ekonomi yang belum mampu untuk menengah ke bawah tentunya dalam praktik jual beli tanah tanpa sertifikat di desa prancak kurang ke hati-hatian dimana ketika menjual tanah cukup dengan dua orang saja dengan akad secara lisan atau saling percaya satu sama lain.

Ada empat hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu jual beli tanah.

Hal pertama yang harus melakukan jualbeli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertidak sebagai penjual. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, dalam hal demikia maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak di penuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual berhak atas tanah itu atau sipembeli berhak membeli. Maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula kantor pendaftaran tanah akan menolak pendaftaran jual beli tanah itu.

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas hak barat atau tanah bekas hak Indonesiayang pernah didaftar atau hak milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasapenjual/pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang, maka identitasnya itu adalah nama, umur tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam kartu tanda penduduk atau paspor.

Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukumnya, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari akta pendirian/anggaran dasar/peraturan perundangan dan pembentukannya. Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus

untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual tanah yang akan dijual itu<sup>27</sup>

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi obyek jual beli
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya
- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah.
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota pemerintah Desa yang akan disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah Desa. Tetapi apabila pejabat pembuat akta tanah (PPAT) menganggap perlu

---

<sup>27</sup> Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Di Lakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Program Pasca Sarjana (Tesis MK, Universitas, DiPonegoro Semarang, 2009), 30-31

jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu, maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual beli Tanah tersebut.

#### 1. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini untuk

Memenuhi syarat dan ketentuan peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dengan mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Di kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di

pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT. Dalam melakukan transaksi di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui Kepala Desa. Bahkan ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Model transaksi tanah seperti itu masih terjadi di sebagian masyarakat di pedesaan, karena transaksi mereka dibuat dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran. Menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan dihadapan pejabat umum. Oleh karena itu tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai pejabat pembuat akta di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di pedesaan terutama di daerah terpencil. Apabila mereka melakukan transaksi dengan obyek tanah maka cukup dibuatkan dengan bentuk akta di bawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Pada sebagian masyarakat yang lain ada pula yang membuat akta dengan disaksikan atau dimintakan pengesahan kepada Camat. Dalam perspektif hukum pertanahan, Camat sebagai kepala wilayah kecamatan secara *eksofficio* adalah menjabat sebagai PPAT sementara<sup>28</sup>

## **2. Analisis Hak Atas Tanah Menurut Perspektif Hukum Islam Di Desa Prancak Kecamatan Pasong-Songan Kabupaten Sumenep**

Pada bab sebelumnya di atas sudah dijelaskan bahwa dalam hak atas tanah yang dikuasi oleh pemilik tanah yang secara hak dibatasi dalam setiap orang. Karena dalam hak atas tanah mempunyai wewenang dalam membagikan harta yang di kelolanya pada setiap orang, selain itu pengertian dari hak atas tanah adalah; Hak-hak atas tanah termasuk salah satu

---

<sup>28</sup>Christiana Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, 688-689

hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya.<sup>29</sup>

Definisi dari Hukum Islam adalah syariat yang berarti aturan yang diadakan oleh Allah untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang nabi SAW, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah (perbuatan) yang dilakukan oleh umat Muslim semuanya<sup>30</sup>

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting dalam mengelola pertanian yang harus dimanfaatkan secara optimal. Sebagai sumber hukum Islam, di dalam Al-Qur'an banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata *al-ard* diungkap oleh Al-Qur'an, seperti yang terdapat di dalam QS. An-Nahl: 65

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ

Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran).”

Dalam pandangan Islam dalam, segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah SWT. Firman Allah SWT dalam QS. Al-Maidah: 120

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan dia maha kuasa atas segala sesuatu.

---

<sup>29</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Konprehensif* Jakarta: Kencana 2012

<sup>30</sup>Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Filsafah Hukum Islam*, (Semarang: Pustaka Riski Putra, 2001), 15.

Ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT. Kemudian Allah sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya.

Keperwakilan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh kepemilikan atas tanah tergantung pula dengan status pemanfaatannya apakah tanah itu di buat lahan pertanian atau di buat rumah. Juga status lahan tanah tersebut mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh negara.

Sistem pembagian tanah hak kepemilikan tanah berlaku dalam wilayah kekuasaan Islam, yakni:

1. *Iqta'* (Sistem kepemilikan individu) Negara, yang merupakan adat kebiasaan dari zaman Rasulullah. *Iqta'* bermakna pemberian atau penyerahan satu *qati'ah* (sebidang tanah). Jadi *iqta'* bermakna pemberian tanah negara atau lahan untuk di kelola. Para ualama fiqh menyatakan bahwa pihak penguasa dibolehkan menyerahkan penggarapan lahan kosong yang dimiliki seseorang kepada seorang yang di anggap cakap untuk menggarap lahan itu, baik penyerahan lahan itu berupa kepemilikan, maupun merupakan hak memanfaatkan lahan itu selama waktu tertentu.

Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah, yaitu:

2. *Al-Milikiyah* (Hak Milik)

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan. Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki,

mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalam bumi dan segalanya isinya.

Menurut hukum Islam hak milik ada dua macam:

a. *Al-milk al-tam*

*Al-milk al-tam* ialah hak yang meliputi 'ain (zat) benda dan manfaat benda itu sekaligus. Bentuk kepemilikan ini dikategorikan sebagai pemilikan sempurna, karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai materi (benda) dan manfaatnya sekaligus. Pemilikan ini tidak dibatasi waktu dan hak miliknya tidak dapat dipergunakan oleh orang lain.

b. *Al-milk al-naqis*

*Al-milk al-naqis* ialah seseorang yang hanya memiliki bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau seseorang yang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda sedangkan hakmiliknya dikuasai orang lain

Selain itu dalam hak atas tanah merupakan salah satu faktor yang ada di Desa Prancak yang dialami oleh pemilik tanah dan pembeli tanah bahwasanya yang diperoleh dilapangan jual beli atas tanah ini dan hak atas tanah menurut hukum Islam mengikuti adat kebiasaan dalam jual beli banyaknya tanah yang belum disertifikat. Masyarakat pedesaan kebanyakan hanya mementingkan kesepakatan antara lisan kelisan justru tidak mementingkan keabsahan Negara dalam penjualan tanah.

Islam telah menetapkan adanya hak milik perseorangan terhadap harta yang dihasilkan dengan cara-cara yang tidak melanggar hukum syara'. Oleh karena itu Islam juga menetapkan cara-cara melindungi hak milik ini, baik melindungi dari perampasan dan pencurian. Seorang pemilik harta mempunyai hak mentasarufkan hartanya dengan cara menjualnya, memberikannya dan lain sebagainya.

Secara sederhana peralihan hak dan kepemilikan dari satu tangan ke tangan lain dapat diartikan sebagai transaksi. Transaksi itu secara umum dalam Al-Qur'an diartikan dengan tujarah. Adapun cara berlangsungnya tujarah tersebut yang sesuai dengan kehendak Allah adalah menurut prinsip suka sama suka, terbuka dan bebas dari unsur penipuan. Segala bentuk transaksi yang tidak terdapat unsur sukasama suka maka transaksi itu adalah bathil, yang berarti memakan harta orang lain secara tidak sah.<sup>31</sup>

Hal itu dilarang seperti firmah Allah dalam QS. An-Nisaa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرْضَىٰ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu."<sup>32</sup>

Dalam hal artian harta yang diperoleh di dunia ini hanya titipan semata. dalam hal jual beli tanah tanpa sertifikat mampu mengedepankan kepercayaan masing-masing individu dengan suka sama suka menurut agama Islam diperbolehkan asalkan akad yang di sepakati sesuai dengan syariat Islam.

---

<sup>31</sup> Agustina Tri Widiastutik, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (UIN Raden Intan Lampung, 2018), 23-28.

<sup>32</sup> QS.an-Nisaa' (4): 29, 107-108