

BAB IV

PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN

A. Paparan Data

1. Deskripsi Singkat Objek Penelitian

a. Profil Lembaga

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan pemerintah di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

b. Tugas Dan Fungsi Badan Pertahanan Nasional

Sesuai dengan apa yang dimanakan oleh BPN RI maka tugas BPN daerah Tulungagung yakni melayani masyarakat secara sektoral pada bidang yang berkaitan dengan pertanahan.

1) Fungsi BPN secara spesifik

- a) Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan
- b) Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan
- c) Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan
- d) Koordinasi kebijakan, perencanaan, serta program di bidang pertanahan
- e) Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum
- f) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan di bidang pertanahan
- g) Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan atau milik negara atau daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan
- h) Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus

- i) Pengawasan dan penguasaan penguasaan pemilikan tanah
 - j) Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan
 - k) Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain
 - l) Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan
 - m) Pengkajian dan pengembangan di bidang pertanahan
 - n) Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan
 - o) Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan
 - p) Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan
 - q) Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan
 - r) Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan
 - s) Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antar orang dan atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - t) Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan
- 2) Agenda Kebijakan BPN Tulungagung
- a) Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikat tanah secara menyeluruh di seluruh daerah
 - b) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional
 - c) Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (Land Tenureship)

- d) Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAH), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia
 - e) Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat
 - f) Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik
 - g) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis
 - h) Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar
 - i) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional
 - j) Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan
 - k) Mengembangkan dan memperbaiki politik, hukum, dan kebijakan Pertanahan di setiap daerah
- 3) Prinsip Pertanahan Nasional
- a) Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keadilan penguasaan dan pemikiran tanah
 - b) Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat
 - c) Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada harmoni sosial
 - d) Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan Kebangsaan Indonesia.

B. Hasil Penelitian

1. Analisis Ketentuan Dewasa atau cakap Hukum dalam peralihan Hak atas Tanah menurut Badan Pertanahan Negara

Cakap hukum dalam peralihan hak atas tanah menjadi suatu asas yang sangat penting untuk disoal dalam diskursus hukum. Secara hukum normatif peralihan atas tanah yang bias. Sehingga, masyarakat masih rancu dalam memahami definisi cakap hukum dalam dimensi peralihan hak atas tanah. Namun, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tulungagung berpegang pada Definisi Peralihan Hak atas Tanah. Peneliti bertanya mengenai definisi Peralihan Hak atas Tanah? Lalu beliau menjawab:

“Peralihan Hak atas Tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku”⁶⁸

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Peralihan Hak atas tanah dapat terjadi karena apa? Lalu beliau menjawab:

“Jual beli, Hibah ,Tukar Menukar ,Lelang, dll”

Lalu peeliti bertanya kembali mengenai bagaimana peraturan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintahan Agraria No.3 tahun 1997, Peraturan Pemerintah No.224 tahun 1961 Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, Undang-Undang No.56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”⁶⁹

Pada syarat utama peralihan hak atas tanah ini adalah harus cakap hukum dimana subyek atau pemilik hak atas tanah beragama islam, baligh, berakal atau biasa disebut dengan mukallaf. Sedangkan, diskursus cakap hukum dalam peralihan atas tanah bertambah syarat yakni tanah adalah milik sendiri. Lalu peneliti bertanya kembali

⁶⁸Wawancara dengan kepala Badan Pertanahan Negara (BPN) pada tanggal 7 Mei 2020

⁶⁹Wawancara dengan kepala Badan Pertanahan Negara (BPN) pada tanggal 7 Mei 2020

mengenai bagaimana syarat dan ketentuan dari peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Islam, baligh, berakal, cakap hukum dan sehat”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Adakah kejadian yang terjadi di BPN tentang Peralihan Hak atas Tanah yang dilakukan seseorang yang belum cakap hukum? Lalu beliau menjawab:

“Ada,banyak”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Untuk Peralihan Hak atas Tanah, BPN mendasarkan pada peraturan apa? Lalu beliau menjawab:

“Peraturan Pemerintah no.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintahan Agraria No.3 tahun 1997, Peraturan Pemerintah No.224 tahun 1961 Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, Undang-Undang No.56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”⁷⁰

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana keabsahan Peralihan Hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Tanah merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tana dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Apa saja hambatan dalam penerapan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Jangan sampai anak yang diberikan tidak dirugikan. Di ketentuan 7 hari setelah pembuatan akta PPAT wajib menyerahkan ke BPN. Tidak disampaikan tetapi malah disimpan oleh pemohon padahal di BPN sudah ada perubahan”⁷¹

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana sosialisasi yang dilakukan BPN atas peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Melalui loket, Melalui Pemohon, Melalui PPAT, Melalui PPAT Camat”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Salah satu syarat peralihan hak atas tanah yaitu seseorang harus cakap hukum? Bagaimana kriteria dari seseorang yang telah cakap hukum dalam melakukan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

⁷⁰Wawancara dengan kepala Badan Pertanahan Negara (BPN) pada tanggal 7 Mei 2020

⁷¹Wawancara dengan kepala Badan Pertanahan Negara (BPN) pada tanggal 7 Mei 2020

“ Kriteria : Dewasa menurut KUHPerdara (21 Tahun), Dewasa menurut Pertanahan (18 Tahun), Dewasa menurut UU No.1 tahun 1974 apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 (Sembilan belas) tahun dan Jika dibawah itu harus perwalian: Islam (Pengadilan Agama), NonIslam (Pengadilan Negeri)”⁷²

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Menurut pendapat bapak bagaimana anak yang belum cakap hukum dalam melakukan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Harus melampirkan ketetapan Perwalian dari Pengadilan Agama (Islam) dan Pengadilan Negeri (NonIslam)”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Apabila dalam sebuah peristiwa terdapat sebuah kendala belum terpenuhinya syarat cakap hukum dari subyek hukum. Apa yang dilakukan oleh BPN sebagai badan yang berwenang? Lalu beliau menjawab:

“BPN meminta tolong pemohon agar melampirkan ketetapan Perwalian di Pengadilan Agama bagi Islam dan Pengadilan Negeri bagi NonIslam”⁷³

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana syarat khusus dan prosedur bagi anak yang belum cakap hukum dalam peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Harus melampirkan ketetapan Perwalian dari Pengadilan Agama (Islam) dan Pengadilan Negeri (NonIslam)”

2. Analisis Ketentuan Dewasa atau cakap Hukum dalam peralihan Hak atas Tanah menurut Lurah

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Apakah aparat desa mengetahui tentang peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Iya ta”u

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana prosedur dan mekanisme yang dilakukan oleh desa atas peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Desa hanya memfasilitasi misalnya untuk saksi di PPAT”⁷⁴

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana syarat dan ketentuan dari peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

⁷²Wawancara dengan kepala Badan Pertanahan Negara (BPN) pada tanggal 7 Mei 2020

⁷³Wawancara dengan kepala Badan Pertanahan Negara (BPN) pada tanggal 7 Mei 2020

⁷⁴Wawancara dengan Kaur Kesra Desa Plosokandang Bapak Yuli Dwianto Pada Tanggal 9 Mei 2020

“Ada penjual dan pembeli, KTP, KK surat kepemilikan”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Salah satu syarat peralihan hak atas tanah adalah seseorang harus cakap hukum. Bagaimana kriteria dari seseorang yang cakap hukum dalam melakukan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Kalau di desa ini yang sudah menikah”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana menurut bapak anak yang belum cakap hukum dalam melakukan peralihan hak atas tanah ini? Lalu beliau menjawab:

“Kalau belum cakap umur harus ada surat dari pengadilan (surat perwalian)”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Apakah dalam beberapa kasus peralihan hak atas tanah terdapat kasus belum terpenuhinya syarat cakap hukum dari warga desa yang bapak pimpin? Lalu beliau menjawab:

“Nggak begitu banyak”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Prosesnya bagaimana? Lalu beliau menjawab:

“Dikasih syarat syaratnya oerwalian terus disuruh ke pengadilan untuk meminta surat perwalian”⁷⁵

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Biayanya berapa? Lalu beliau menjawab:

“1% dari nilai”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Selesai dalam kurun berapa waktu? Lalu beliau menjawab:

“Normalnya 1-2 hari”⁷⁶

3. Analisis Ketentuan Dewasa atau cakap Hukum dalam peralihan Hak atas Tanah menurut Pelaku yang melakukan Peralihan Hak atas Tanah

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Darimana anda mengetahui peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Pejabat desa”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Siapa yang mensosialisasikan peraturan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

⁷⁵Wawancara dengan Kaur Kesra Desa Plosokandang Bapak Yuli Dwianto Pada Tanggal 9 Mei 2020

⁷⁶Wawancara dengan Kaur Kesra Desa Plosokandang Bapak Yuli Dwianto Pada Tanggal 9 Mei 2020

“Perangkat desa”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Mengapa anda melakukan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Karena untuk mendapatkan kekuatan hukum atas tanah yang dimiliki”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Apakah bapak atau ibu mengetahui bahwa ada beberapa syarat yang harus dilengkapi dalam melakukan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Iya tau”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana syarat dan ketentuan dari peralihan hak atas tanah?

“Cakap hukum, islam, dan berakal, sehat”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Salah satu syarat peralihan hak atas tanah adalah seseorang harus cakap hukum. Bagaimana kriteria dari seseorang yang sudah cakap hukum dalam melakukan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Kalau di daerah sini biasanya yang sudah menikah”

4. Analisis Ketentuan Dewasa atau cakap Hukum dalam peralihan Hak atas Tanah menurut Dosen IAIN Tulungagung

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana syarat dan ketentuan dari peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Sesuai dengan akad atauperjanjian nya, menggunakan sistem jual beli, sewa, hibah , waqaf dan lain-lain”⁷⁷

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Salah satu syarat peralihan hak atas tanah adalah seseorang harus cakap hukum. Bagaimana kriteria dari orang yang cakap hukum dalam melakukan peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Islam, baligh, berakal sehat, mukallaf”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Dalam hukum islam, bagaimana syarat dan ketentuan dari peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

"Menggunakan sistem apa dulu”

⁷⁷Wawancara dengan Ahli Hukum Islam Pak Asmawi Pada Tanggal 20 Mei 2020

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana islam mengatur kriteria cakap hukum dalam kasus peralihan hak atas tanah? Lalu beliau menjawab:

“Islam, baligh dan berakal”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Apabila dalam suatu kejadian, terdapat kasus belum terpenuhinya syarat cakap hukum dari pelaku peralihan hak atas tanah. Bagaimana hukum islam menganggapi hal tersebut? Lalu beliau menjawab:

“Berarti itu tidak memenuhi syarat dan tidak sah”⁷⁸

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Adakah solusi yang diberikan dari hukum islam, ketika dalam suatu kejadian belum terpenuhi syarat cakap hukum? Lalu beliau menjawab:

“Menggunakan hakim atau wali”

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana tinjauan secara hukum peralihan hak atas tanah yang diberlakukan pemerintah? Lalu beliau menjawab:

“Tanah milik sendiri, tidak dalam sengketa, memenuhi peraturan yang berlaku Posisi hukum islam dalam menyikapi peralihan hak atas tanah yang sudah diberlakukan sebagai penyempurna. Selain itu, juga sebagai pelengkap ketika di lapangan terjadi sesuatu. Hukum islam dapat membantu syarat sah hukum dalam akad jual beli ataupun akad yang lain”.

Lalu peneliti bertanya kembali mengenai Bagaimana posisi hukum islam dalam menyikapi peralihan hak atas tanah yang sudah diberlakukan? Lalu beliau menjawab:

“Posisi hukum islam adalah sebagai penyempurna, hanya dalam akad-akad menurut islam berlaku hukum islam”⁷⁹

C. Temuan Penelitian

Dalam penelitian ini mendapati beberapa temuan penelitian: Pengaturan cakap hukum dalam peralihan hak atas tanah dilandaskan pada: Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan pemerintah Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1961 Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, Undang-Undang No. 56 PRP Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang

⁷⁸Wawancara dengan Ahli Hukum Islam Pak Asmawi Pada Tanggal 20 Mei 2020

⁷⁹Wawancara dengan Ahli Hukum Islam Pak Asmawi Pada Tanggal 20 Mei 2020

Perkawinan, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Syarat peralihan hak atas tanah yang diatur dalam hukum islam adalah cakap hukum, dimana subyek hukum beragama islam, sudah baligh, berakal, atau mukallaf. Jika subyek hukum belum memasuki kriteria cakap hukum, maka harus ada hakim atau wali yang mendampingi proses peralihan hal atas tanah tersebut. Apabila terdapat sesuatu hal terjadi dalam proses peralihan, dan proses peralihan tetap berlanjut serta terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi, maka hak atas tanah yang dialihkan dalam sudut pandang hukum islam tidak sah. Kedudukan hukum islam dalam peralihan hak atas tanah ini menjadi pengkap atau penyempurna atas hukum positif yang belum atau tidak sesuai dengan ajaran islam.