

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.<sup>1</sup>Sedangkan dalam ruang lingkup agrarian tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut dengan hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang berbunyi “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh masyarakat, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”<sup>2</sup>

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>3</sup> Atas dasar dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA kepada pemegang hak atas tanah diberi kewenangan untuk

---

<sup>1</sup><https://kbbi.web.id/tanah>, diakses pada 23 juli 2019 pukul 18.25 WIB

<sup>2</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*,(Jakarta: Prenadamedia group, 2012), hlm.9

<sup>3</sup> Ibid, hlm.10

menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batasan-batasan menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lainnya.

Melihat perkembangan masyarakat yang cukup pesat maka akan memerlukan pelayanan hukum yang sejalan dengan perkembangan masyarakat yang ada saat ini. Setiap individu akan selalu berusaha dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingan masing-masing mereka yang beranekaragam. Tanah merupakan salah satu kebutuhan dalam perkembangan masyarakat saat ini yang mempunyai arti penting dalam pembangunan. Setiap orang membutuhkan tanah sebagai kebutuhan papan dan pangan, karena itu tanah mempunyai fungsi yang begitu penting untuk kemakmuran rakyat menuju tercapainya pembangunan masyarakat.

Ditinjau dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi:

“Bumi, dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dalam pasal tersebut sudah dijelaskan bahwa segala kekayaan alam yang ada di dalam Negara sebesar-besarnya digunakan untuk kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat Indonesia. Namun dalam hal ini tidak semata-mata digunakan, tapi dari pemerintah ada kewenangan tersendiri dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah yang didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu dalam hal kewenangan untuk mengatur dan

menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah dan juga mengatur serta menentukan hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum mengenai tanah.<sup>4</sup>

Pada pasal 20 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. “Beralih” yang mempunyai arti terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya adalah diwariskan. Sedangkan pengertian dari “dialihkan” adalah menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.<sup>5</sup>

Salah satu perbuatan hukum dalam perihal peralihan hak milik atas tanah yaitu dengan jual beli tanah. Praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan jual beli tanah tersebut melalui pendaftaran tanah.

Dalam kegiatan masyarakat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan yang mengalihkan hak atas tanah. Seseorang pemilik hak atas tanah membutuhkan uang, maka ia dapat segera menjual tanahnya begitu sebaliknya. Dengan perbuatan mengalihkan hak ini tidak semudah dengan peralihan hak seperti di supermarket, peralihan hak atas tanah

---

<sup>4</sup>Indri Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, (Ahkam, Volume 2, nomer 1, juli 2014), hlm.119

<sup>5</sup>John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 38

membutuhkan suatu bukti tersendiri dan bukti tersebut harus mempunyai kekuatan hukum setidak-tidaknya bukti itu harus dapat diketahui.

Kenyataannya dalam masyarakat peraturan yang mengharuskan adanya akta dalam transaksi jual beli belum begitu dipahami oleh sebagian besar masyarakat, hal ini terlihat di masyarakat bahwa peralihan hak milik atas tanah masih dilakukan cara yang digunakan sebelum berlakunya ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, karena itu peranan kepala desa sangatlah besar sebelum Undang-Undang Pokok Agraria memberikan ketentuan yang mengatur peralihan hak atas tanah ini.

Pada pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur hak kebendaan atas tanah yang mana salah satunya adalah hak milik (Pasal 16 ayat (1) huruf a). Hak milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa “Semua hak tanah mempunyai fungsi sosial”. Hak milik mempunyai sifat terkuat dan terpenuh yang maksudnya adalah terkuat berarti menunjukkan bahwa jangka waktu yang dimiliki atas hak milik tidak terbatas serta dalam hak milik juga terdaftar dengan adanya tanda bukti sehingga mempunyai kekuatan, sedangkan terpenuh sendiri maksudnya adalah dalam hak miliki

memberikan wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.<sup>6</sup>

Jual beli hak atas tanah ini diatur dalam UUPA pada Pasal 26 ayat (1), yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, ketentuan peraturan ini diharapkan dalam perbuatan jual beli tanah dibuktikan dengan yang namanya akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut dengan pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”

Isi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 merupakan hukum yang bersifat memaksa, artinya dalam setiap perbuatan yang dimaksudkan dalam peraturan itu para pihaknya tidak dapat menyimpangi aturan tersebut. Dalam praktek ketentuan ini masih tidak dihiraukan oleh masyarakat, sering dilakukan perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah dilakukan oleh pihak hanya dengan menghadap kepada kepala desa karena tanah belum bersertifikat, tanpa memenuhi ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria maupun Peraturan-Peraturan pelaksanaannya

---

<sup>6</sup>Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1994), hlm. 237

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) Buku III, Jual beli merupakan salah satu perjanjian atau perikatan. Dalam hal ini terdapat pada Bab V pasal 1457 yang berbunyi:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.<sup>7</sup>

Secara hukum jual beli yang dilakukan oleh masyarakat pada umumnya masih menggunakan nomor petok D, yang mana juga tidak dibuktikan dengan akta PPATS atau PPAT. Hal ini merupakan hal yang menyimpang dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 karena jual beli ini hanya dilakukan hanya dengan persetujuan para pihak yakni penjual dan pembeli hak atas tanah.

Nomor Petok D yakni, Nomor mempunyai makna angka, “Petok” berarti surat kecil (tanda penerimaan). Petok D atau masyarakat awam sering menyebutnya dengan letter C, yaitu tanda bukti kepemilikan suatu bidang tanah pada zaman penjajahan kolonial belanda, dengan tingkat pencatatan hak atas tanah tersebut di tingkat kelurahan yang biasa disebut kretrek desa.

Petok D diakui oleh masyarakat sebagai bukti kepemilikan atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun, setelah berlakunya UUPA, petok D bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun, pada kenyataannya masyarakat masih

---

<sup>7</sup>Subekti dan Tjitro Sudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 1980), hlm. 327

banyak yang menggunakan petok D sebagai bukti kepemilikan bahkan dianggap telah menjadi kearifan local oleh masyarakat.<sup>8</sup>

Indonesia merupakan Negara yang berlatar belakang agraris, yang mana berkeinginan melaksanakan demokrasi yang berkeadilan social, pemanfaat tanah sebesar-besarnya yang digunakan untuk kepentingan masyarakat demi mencapai sebuah tujuan yang dicita-cita bangsa Indonesia yaitu untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur. Namun dengan bertambahnya penduduk yang sangat pesat serta pembangunan yang terus meningkat sedangkan persediaan tanah yang relative lebih sempit dan sulit untuk dimiliki, maka tidak heran jika harga tanah pun bisa mengalami kenaikan dari waktu ke waktu. Yang mana hal ini terjadi karena ketidak seimbangan antara tanah dan kebutuhan akan tanah tersebut. Tanah di Indonesia yang berada di daerah pedesaan lebih digunakan untuk masalah pertanian dan perkebunan yang mana karena lebih digunakan untuk memenuhi kebutuhan mereka sehari-harinya. Sedangkan tanah di perkotaan lebih sering digunakan untuk berbisnis.

Dengan adanya peraturan yang di dasarkan pada pasal 2 Ayat (2) UUPA, dapat membantu memberikan jaminan kepastian hukum atas hak milik tanah yang dimiliki oleh pemegang hak. Undang-undang diharap mengintruksikan kepada pemerintah khususnya dalam bidang agraria untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Hal ini

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan bapak Sutiman, pada hari jumat tanggal 24 januari 2020 pukul 14.00 WIB

dilakukan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak sebagaimana yang diatur dalam pasal 19 UUPA.

Namun, pada kenyataannya dilapangan di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk masih sering terjadi jual beli tanah yang belum bersertifikat yang mana hanya didasarkan pada letter D atau sering disebut dengan Petok D. Padahal dalam hal ini akan memicu terjadinya suatu sengketa yang dikarenakan kekuatan hukum yang lemah.

Jual beli tanah bukanlah hal yang asing bagi kita, khususnya yang berhubungan dengan jual beli tanah pun tak lepas dari aturan islam. Sedangkan menurut islam jual beli tanah bukan sesuatu yang dilarang, asalkan dapat memberikan manfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli sesuai aturan. Hukum pertanahan dalam islam didefinisikan sebagai hukum islam dalam kaitannya dengan hak kepemilikan.

Dalam islam kepemilikan tanah tergantung dengan status tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Dan juga tergantung dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Dilihat dari hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam islam akan ditemukan bahwa hukum tersebut ditetapkan supaya tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal oleh masyarakat khususnya rakyat Indonesia. Hukum pertanahan dalam islam dapat didefinisikan “Hukum-hukum islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak

kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), pendistribusian (*tauzi*) tanah”.<sup>9</sup>

Dalam hal ini dalam melakukan transaksi jual beli tanah harus ada hal yang kita perhatikan agar tidak terjadi sebuah penipuan, karena pada saat zaman yang sekarang ini sering terjadi penipuan atau pembodohan untuk masyarakat yang kurang mengetahui pengetahuan jual beli tanah. Untuk itu perlu sekali pertimbangan yang dilakukan sebelum melakukan transaksi jual beli tanah dan yang terpenting adalah kejelasan tentang tanah yang diperjual belikan tersebut, harus sudah jelas kepemilikannya, tidak sewa dan yang penting sah jika sudah sesuai dengan akad jual beli. Harus benar milik yang bersangkutan sehingga yang berperan dalam hal ini adalah bukti kepemilikan bisa dengan sertifikat maupun petok D yang harus milik sendiri.<sup>10</sup>

Sabda Rasulullah yang artinya: “Qutaibah menceritakan kepada kami, Hammad bin Zaid menceritakan kepada kami dari Ayyub dari Yusuf bin Mahak dari Hakim bin Hizam berkata: “rasulllah saw melarang kepadaku untuk menjual sesuatu yang belum saya miliki.” (Riwayat At-Tirmidzi).

Demikian hadist tersebut menjelaskan bahwa benda yang harus diperjualbelikan itu harus milik sendiri, tidaklah sah menjual barang orang

---

<sup>9</sup>Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), hlm.39

<sup>10</sup>Wawancara dengan Abdul Wahab Fakhri, Pengasuh Ponpes Al-Hikmah Kertosono, pada hari senin, 23 maret 2020 pukul 10.55 WIB

lain tanpa seizing pemiliknya, atau barang-barang yang baru akan jadi miliknya.<sup>11</sup>

Jual beli merupakan hal tolong menolong antar sesama manusia yang mana mempunyai landasan yang kuat dalam syariat islam, yakni dalam Al-Quran terdapat pada QS. Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ  
 جَ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا فَلِ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا جَ فَمَنْ  
 جَاءَهُ، مَوْظِعَةً مِّن رَّبِّهِ فَآتَى فَآتَى، مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ، إِلَى اللَّهِ صَلَّى وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ  
 أَصْحَابُ النَّارِ جَ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

*“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.*

Dari uraian diatas yang telah dijelaskan oleh penulis sehingga mendorong penulis untuk meneliti dan penelitiannya dengan judul “PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT (Studi di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk)”

## B. Rumusan Masalah

<sup>11</sup>Hedi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.73

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang dapat diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat di kecamatan kertosono?
2. Bagaimana peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dalam perspektif hukum positif?
3. Bagaimana peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dalam perspektif hukum islam?

#### C. Tujuan Penelitian

Sedangkan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat di kecamatan kertosono
2. Untuk menganalisis peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dalam perspektif hukum positif
3. Untuk menganalisis peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dalam perspektif hukum islam

#### D. Kegunaan Hasil Penelitian

Tujuan dari penelitian merupakan sebuah rumusan kalimat yang menunjukkan akan adanya hasil, sesuatu yang diperoleh setelah penelitian selesai, sesuatu yang akan dituju dalam sebuah penelitian. Rumusan dari tujuan penelitian mengungkapkan keinginan peneliti untuk memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian yang dilakukan.

Manfaat dari penelitian adalah suatu dampak dari pencapaiannya dalam tujuan. Jika dalam penelitian tujuan dapat tercapai dan rumusan masalah dapat dipecahkan secara tepat dan akurat, maka ada manfaatnya secara teoritis maupun praktis.

Manfaat secara teoritis adalah mengembangkan ilmu pengetahuan hukum perdata pada umumnya terkhusus hukum pertanahan, sekaligus dapat memberikan referensi bagi kepentingan yang bersifat akademis. Sedangkan manfaat yang didapat secara praktis adalah dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi pembaca atau masyarakat sehingga pembaca atau masyarakat dapat mengetahui hukum dari jual beli tanah yang belum bersertifikat ditinjau dari hukum islam maupun hukum positif.

#### E. Penegasan Istilah

Untuk dapat memahami judul penelitian ini, maka perlu dijelaskan beberapa istilah sebagai berikut:

##### 1. Penegasan konseptual

- a. Peralihan hak atau pemindahan hak, suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak yang lain. Dalam melakukan peralihan dapat dilakukan dengan beberapa cara salah satunya adalah Jual beli, berdasarkan KUHPerduta pasal 1457, jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak

dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.

- b. Sertifikat, menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
  - c. Hukum Islam, merupakan seperangkat norma atau peraturan yang bersumber dari Allah SWT dan Nabi Muhammad Saw, dalam mengatur tingkah laku manusia di tengah-tengah masyarakat
  - d. Hukum positif, adalah kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis dan tidak tertulis yang pada saat ini sedang berlaku dan memikat secara umum atau khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia.
2. Penegasan operasional

Berdasarkan penegasan operasional yang dapat dijelaskan bahwa penelitian yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat (Studi di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk), dalam melakukan peralihan hak dapat dilakukan dengan berbagai cara salah satunya adalah dengan jual beli, dalam hal ini jual beli yang dilakukan

adalah jual beli tanah tanpa sertifikat karena banyaknya masyarakat yang masih melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sertifikat yang mana hal ini akan dikaji dalam perspektif hukum positif dan hukum islam.

#### F. Sistematika Penulisan

Agar penelitian ini terarah secara sistematis maka perlu disusun sistematika pembahasan sehingga dapat memberikan pemahaman atas masalah yang diteliti. Adapun sistematika penulisan hasil penelitian adalah sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, terdiri dari: (a) Latar Belakang, (b) Rumusan Masalah, (c) Tujuan Penelitian, (d) Kegunaan Hasil Penelitian, (e) Penegasan Istilah, (f) Sistematika Pembahasan

BAB II Kajian pustaka, terdiri dari: (a) Peralihan Hak Atas Tanah (b) Hukum Perikatan (c) Sertifikat Tanah, (d) Hak milik atas tanah menurut hukum islam (e) Penelitian Terdahulu

BAB III Metode penelitian, terdiri dari: (a) Jenis penelitian, (b) Lokasi Penelitian, (c) Kehadiran Peneliti, (d) Sumber Data, (e) Teknik Pengumpulan Data, (f) Teknik Analisis Data, (g) Pengecekan Keabsahan Data, (h) Tahap-Tahap Penelitian

BAB IV Paparan hasil penelitian, terdiri dari: (a) Gambaran Objek (b) Temuan Penelitian

BAB V Pembahasan , (a) PelaksanaanPeralihan Hak Atsa Tanah Tanpa Sertifikat Melalui di Kecamatan Kertosono, (b) Peralihan Hak Atas

Tanah tanpa sertifikat menurut Kajian Hukum Positif, (c) Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat menurut Perspektif Hukum Islam

BAB VI Penutup, terdiri dari: (a) Kesimpulan, (b) Saran