

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Paparan Data

1. Kondisi Wilayah Kecamatan Kertosono

a. Keadaan Geografis

Tabel 1.1 Batas-Batas wilayah Kecamatan Kertosono, 2017

Bagian (1)	Berbatasan dengan... (2)
- Sebelah Utara	Kecamatan Patianrowo
- Sebelah Selatan	Kecamatan Ngronggot
- Sebelah Barat	Kecamatan Baron
- sebelah Timur	Kabupaten Jombang/Kediri

Sumber: Dokumentasi Kecamatan Kertosono

Tabel 1.2 Luas Wilayah Menurut Desa di Kecamatan Kertosono,2017

No	Desa (1)	Luas (2)	Persentase (3)
1.	Drenges	4,48	19,75
2.	Juwono	1,17	5,16
3.	Bangsri	0,93	4,10
4.	Kalianyar	1,22	5,38
5.	Tanjung	2,04	8,99
6.	Nglawak	2,55	11,24
7.	Kepuh	1,71	7,53
8.	Tembarak	1,12	4,93
9.	Pelem	1,79	7,89

10.	Kutorejo	0,52	2,29
11.	Banaran	0,99	4,36
12.	Lambangkuning	1,30	5,73
13.	Pandantoyo	2,00	8,81
14.	Kudu	0,86	3,79
Kecamatan		22,68	3,80

Sumber: Kecamatan Kertosono

Tabel 1.3 Tinggi Wilayah di Atas Permukaan Laut (DPL) Menurut
Desa di Kecamatan Kertosono, 2017

No	Desa (1)	Tinggi(meter) (3)
1	Drenges	85
2	Juwono	76
3	Bangsri	73
4	Kalianyar	71
5	Tanjung	77
6	Nglawak	76
7	Kepuh	71
8	Tembarak	65
9	Pelem	38
10	Kutorejo	68
11	Banaran	71
12	Lambangkuning	76
13	Pandantoyo	69
14	Kudu	74

Sumber: Desa

b. Wilayah Administratif

Tabel 2.1 Jumlah Lingkungan, Dusun, RW dan RT menurut
Kecamatan di Kertosono, 2017

No	Desa	Lingkungan Dusun		RW	RT
	(1)	(2)	(3)	(4)	5
1	Drenges	-	7	22	47
2	Juwono	-	2	6	12
3	Bangsri	-	1	6	12
4	Kalianyar	-	2	5	10
5	Tanjung	-	2	10	21
6	Nglawak	-	3	13	37
7	Kepuh	-	1	10	23
8	Tembarak	-	1	10	25
9	Pelem	-	3	17	40
10	Kutorejo	-	1	5	11
11	Banaran	-	-	18	38
12	Lambangkuning	-	2	8	16
13	Pandantoyo	-	2	5	16
14	Kudu	-	1	6	27
	Jumlah	-	28	141	335

Sumber: Desa

c. Penduduk

Table 3.1 Jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk menurut Desa di Kecamatan Kertosono 2010, 2016 dan 2017

No	Desa	Jumlah penduduk			Laju pertumbuhan penduduk per tahun (%)	
		2010	2016	2017	2010-2017	2016-2017
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Drenges	6 840	7 088	6 892	0.76	-2.77
2	Juwono	1 688	1 651	1 645	-2.55	-0.36
3	Bangsri	2 227	2 176	2 168	-2.65	-0.37
4	Kalianyar	1 874	1 845	1 840	-1.81	-0.27
5	Tanjung	3 295	3 477	3 508	6.46	0.89
6	Nglawak	5 374	5 728	5 790	7.74	1.08
7	Kepuh	2 803	3 140	3 200	14.16	1.91
8	Tembarak	3 951	4 455	4 545	15.03	2.02
9	Pelem	6 292	6 183	6 165	-2.02	-0.29
10	Kutorejo	2 445	2 254	2 224	-9.04	-1.33
11	Banaran	6 125	5 911	5 876	-4.07	-0.59
12	Lambangkuning	2 878	2 817	2 807	-2.47	-0.35
13	Pandantoyo	3 048	3 051	3 052	0.13	0.03
14	Kudu	3 575	3 584	3 586	0.31	0.06

Kecamatan	52 415	53 360	53 298	1.68	-0.12
------------------	---------------	---------------	---------------	-------------	--------------

Sumber: ProyeksiPendudukBPSKab.Nganjuk

2. Hasil wawancara

Hasil penelitian yang diperoleh oleh peneliti merupakan hasil dari lapangan atau data hasil dari observasi dan interview atau wawancara. Dalam hal ini, untuk memperoleh data yang dibutuhkan peneliti tidak mengalami kendala yang berarti untuk menggali informasi. Wawancara yang dilakukan oleh peneliti yaitu wawancara tidak terstruktur, karena proses wawancara ini bersifat santai dan berlangsung dalam kegiatan sehari-hari tanpa mengganggu aktivitas para subjek. Hasil penelitian yang didapatkan dari wawancara mendalam dengan narasumber penelitian. Narasumber peneliti dalam penelitian ini terdiri dari, Bapak Sutiman, S.Sn. selaku Pegawai Kecamatan Kertosono, Bapak Eko Wahyu selaku Pegawai BPN, Pengasuh Pondok Pesantren, Bapak Karsiman selaku Perangkat Desa, Penjual atau pembeli tanah.

a. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Melalui Jual Beli di Kecamatan Kertosono

Dalam wawancara antara peneliti dengan beberapa narasumber mengenai jual beli tanah tanpa bersertifikat, diperoleh hasil sebagai berikut:

Bapak Sutiman, S.Sn sebagai Seksi Tata Pemerintahan Kecamatan Kertosono menjelaskan:

“Pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat di kecamatan kertosono masih cukup banyak, dalam proses jual belinya masih ada masyarakatnya yang menggunakan petok D. Namun, banyak proses yang dibuat oleh penjual dan pembeli sendiri tanpa melalui prosedur yang benar yaitu lewat PPATS atau Notaris, biasanya berupa surat pernyataan jual-beli yang ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli, hal itu masih terjadi di Desa-desa dengan alasan yang bermacam-macam. Kecamatan hanya bersifat pelayanan saja, jadi kalau semisal ada orang yang melakukan jual beli tanah itu semuanya sudah di sepakati kedua belah pihak, ukuran dan harga juga sudah dari mereka, di kecamatan hanya melakukan sidang jual beli atau perolehan hak atas tanah yang lain yang dihadiri oleh penjual, pembeli dan dua saksi dihadapan PPATS(Camat).”⁶²

Selain itu, Bapak Eko selaku Pegawai BPN Kabupaten Nganjuk, menjelaskan:

“Dalam masalah jual beli tanah itu kan haknya masing-masing orang yang menjual atau yang membeli itu, masalah dia sudah sertifikat atau belum atau mau di daftarin ya terserah mereka, jadi tidak ada masalah jika masih menggunakan petok, tapi masalah besok dia mau melegalkan tanahnya untuk sertifikat harus ada akta jual belinya.”⁶³

Selanjutnya, Bapak Karsiman selaku Kasi Pemerintahan Desa Nglawak Kecamatan Kertosono menjelaskan bahwa:

“Pelaksanaan jual beli tanah yang ada di desa nglawak itu tidak setiap hari ada, terkadang hanya ada satu atau tiga kali dalam satu bulan untuk jual beli tanah. Dalam jual beli tanah pun ada yang sudah memakai sertifikat dan ada juga yang masih menggunakan petok D. untuk proses pelaksanaannya itu, dari pihak penjual atau pembeli datang ke kantor desa untuk memberitahu bahwa akan melakukan transaksi jual beli tanah, lalu dari desa ada beberapa perangkat desa yang datang ke lokasi dimana lokasi tanah yang akan dijual belikan untuk melakukan pengukuran tanah agar tidak ada sengketa di kemudian hari. Setelah melakukan pengukuran tanah lalu balik lagi ke balai desa untuk membuat perjanjian jual beli yang dibuat antara penjual dan pembeli, dan

WIB ⁶² Hasil wawancara dengan Bapak Sutiman, Pada Jumat, 24 Januari 2020 Pukul 14.00

WIB ⁶³ Hasil wawancara dengan Bapak Eko Wahyu, Pada Rabu, 12 Februari 2020 Pukul 11.03

disaksikan oleh dua orang serta perangkat desa. Setelah itu jika ingin ada akta jual belinya maka harus dibawa ke kecamatan atau notaris.”⁶⁴

Selain itu, ada Ibu Yati selaku pembeli tanah membeberkan sesuai sepengetahuannya:

“Yang saya tau kalau jual beli ya langsung saja ke orang yang menjual tanah setelah itu lihat tanah dan ke balai desa tempat dimana lokasi tanah tersebut. Sebelumnya sudah sepakat dulu dengan penawaran harga tanahnya baru ke balai desa. Pada saat saya beli tanah kemarin Alhamdulillah perangkat desanya sangat membantu, terus dalam pengukurannya juga dibantu, soalnya suruh memilih di ukur sendiri atau dari perangkat, namun demi keadilan bersama jadi kita pakai perangkat desa, dan dalam pembuatan perjanjiannya juga dilakukan di rumah si penjual tidak perlu ke balai desa, hal ini juga sesuai kesepakatan bersama mba mau dimananya.”⁶⁵

b. Status Kepemilikan Tanah Tanpa Sertifikat di Kecamatan Kertosono Menurut Kajian Hukum Positif

Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara dengan beberapa narasumber mengenai status kepemilikan tanah yang tanpa bersertifikat di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk, diperoleh hasil sebagai berikut:

Bapak Eko Wahyu sebagai pegawai BPN Kabupaten Nganjuk menjelaskan:

“Kalau mengenai status kepemilikannya yang masih menggunakan petok D itu sah, kalau sudah ada, sebenarnya sah-sah saja tapi untuk legalitasnya tanahnya itu ya sertifikat itu. Kalau dalam petok D itu legal juga tapi secara peralihannya ya untuk mereka sendiri. Jika mereka yang melakukan jual beli tanah jika sudah mempunyai akta jual beli setidaknya lebih baik langsung dilegalkan saja langsung di daftarkan, namun jika tidak ingin

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Karsiman, Pada Senin, 3 Februari 2020 Pukul 09.46

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Yati, Pada jumat 6 maret 2020 Pukul 16.30 WIB

mendaftarkan juga tidak apa itu semua hak mereka masing-masing.”⁶⁶

Selain itu, Bapak Sutiman sebagai Seksi Tata Pemerintahan Kecamatan Kertosono juga menjelaskan:

“Kalau dalam status kepemilikannya saat ini petok D masih diakui sebagai bukti kepemilikan Hak Atas Tanah yang Sah selain sertifikat dikarenakan strata masyarakat khususnya dipedesaan yang majemuk sehingga masih diberlakukan seperti itu berdasarkan kearifan local dan asal usul desa, tapi sebenarnya sudah ada Undang-Undang Keagrariaan yang mengatur tentang Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah yang sah yaitu Sertifikat.”⁶⁷

Selanjutnya, Bapak Karsiman, selaku Kasi Pemerintah Desa Nglawak Kecamatan Kertosono menjelaskan:

“Pada tahun 1997 itu kan sebenarnya sudah tidak diberlakukan lagi petok D, namun pada saat ini masih ada juga masyarakat yang menggunakan petok D tapi banyak juga yang sudah mensertifikatkan tanahnya, seperti program pemerintah kemarin yang prona itu juga saya usahakan masyarakat saya itu mensertifikatkan tanahnya, membantu mereka. Tapi kalau sekarang ditanya petok D paling-paling juga sudah banyak yang hilang soalnya biasanya kalau tanah itu langsung waris turun temurun makanya sampai ada yang sudah hilang juga. Tapi kalau di desa itu ada namanya letter C atau petok C itu merupakan asal usul tanah yang diperoleh atau dimiliki saat ini. Kalau petok D itu yang dibawa oleh pemiliknya, yang untuk arsipnya di desa itu namanya petok C. Bentuk dari petok D itu hamper sama dengan petok C, yang membedakan kalau petok D hanya untuk satu orang pemilik tapi kalau petok C itu bisa dibuat untuk data orang lebih dari satu.”⁶⁸

Selain itu juga penjelasan dari Ibu Yati selaku pembeli tanah:

WIB ⁶⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Eko Wahyu, Pada Rabu 12 Februari 2020 Pukul 11.03

WIB ⁶⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Sutiman, Pada Jumat, 24 Januari 2020 Pukul 14.00

WIB ⁶⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Karsiman, Pada Senin 3 Februari 2020 Pukul 09.46

“kalau untuk didesa seperti dikertosono sepertinya banyak yang masih menggunakan petok termasuk saya karena rumah saya sendiri juga masih menggunakan petok D dan jarang saya tau yang menggunakan sertifikat mungkin orang-orang yang mampu saja yang sudah mensertifikatkan tanahnya. Karena dalam pembuatan sertifikat sendiri itu harganya mahal jadi orang-orang mikir juga mau bikin sertifikatnya belum juga nanti dokumen-dokmennya pasti ribet dan banyak sekali yang dibutuhkan. Karena disini kepala desanya tidak pernah memberikan sosialisasi tentang program pemerintah yang gratis untuk pembuatan sertifikat. Kalau semisal diberitahu kan pasti banyak orang yang berbondong-bondong mensertifikatkan tanah dengan adanya program pemerintah.”⁶⁹

c. Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat di Kecamatan Kertosono Menurut Hukum Islam

Dalam wawancara antara peneliti dengan pakar hukum islam Ir. H. Abdul Wahab Fakhri selaku pengasuh pondok pesantren Al-Halim Miftahul Ula, beliau menjelaskan:

“Dalam islam jual beli itu dibolehkan, namun tentu harus memenuhi rukun dan syarat dalam islam. Dalam jual beli kalau berkaitan dengan islam itu karena sifatnya malikiyah (mal) maka dapat dimiliki oleh siapa saja, dan dapat dilihat barang yang dijual belikan itu barang yang bergerak atau tidak bergerak, disini yang tidak bergerak berarti seperti tanah dan rumah. Dalam hal ini juga harus sudah jelas kepemilikannya milik siapa dan yang penting tidak sewa. Tidak diperbolehkan menjual barang yang bukan milik kita sendiri, hal ini berdasarkan hadist riwayat HR. Abu Dawud dan Tirmidzi yang artinya “*Jangan engkau jual barang yang bukan milikmu*”. Untuk Status kepemilikannya sendiri sah jika dilakukan sesuai dengan akad jual beli. Dan harus dibuktikan bahwa itu milik yang bersangkutan yang menjual sehingga yang berperan adalah bukti kepemilikannya. Untuk buktinya sendiri bisa dengan Petok D atau yang terbaru saat ini yaitu sertifikat, tapi yang milik sendiri tapi saya rasa masih banyak yang menggunakan Petok. Dalam pelaksanaan akadnya itu pun juga harus menyerahkan semua barang yang dijual kalau tanah ya harus ada bukti kepemilikan agar jelas batas-batas ukuran, dalam melakukan akad harus benar-benar teliti dan harus jelas karena bisa jadi masalah dikemudian hari. Yang perlu diperhatikan disini dan harus dipenuhi yaitu tanah

⁶⁹Hasil wawancara dengan Ibu Yati, Pada Jumat 6 Maret 2020 Pukul 16.30 WIB

tersebut kepemilikannya jelas, tentu ada penjual dan pembeli, akad dan ditambah dengan saksi. Jual beli sah jika menjalankan rukun dan syarat yang ada dan dari keduanya tidak ada unsur paksa. Karena dalam prosesnya itu sama seperti jual beli tanah pada umumnya yang harus sesuai dengan prosedur dari pemerintah.”⁷⁰

Dari hasil wawancara yang diperoleh oleh peneliti dapat disimpulkan bahwa tidak ada kesesuaian antara pendapat para pejabat dan juga masyarakat yang dalam hal ini berperan sebagai penjual atau pembeli. Ketidaksesuaian tersebut terjadi karena kurangnya pendekatan pejabat pemerintah maupun desa kepada masyarakat sehingga mengakibatkan tidak terjalinnya komunikasi dengan baik dan juga kurangnya pengetahuan dan sosialisasi yang didapat oleh masyarakat sekitar mengenai transaksi jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan juga banyak sekali yang kurang diketahui oleh masyarakat akan hal program-program yang diadakan oleh pemerintah yang mana dalam hal ini membantu masyarakat mendapatkan perlindungan dan jaminan hukum atas hak milik atas tanah yang mereka miliki.

Pada umumnya di Kecamatan Kertosono dalam melakukan transaksi jual beli yang terjadi di masyarakatnya masih menggunakan Petok D, belum banyak yang menggunakan sertifikat dan dimana dalam melakukan transaksi tersebut banyak dilakukan tanpa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tanpa mereka sadari dan tentu akibat dari kurangnya pengetahuan tentang hukum maka hal ini cukup mengandung resiko karena Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran penting akan

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Abdul Wahab Fachri, Pada Senin 23 maret 2020, Pukul 11.10 WIB

hal ini. Agar para pihak mendapat jaminan hukum yang kuat atas transaksi jual beli tanah maka harus mendapat akta jual beli dari pejabat yang berwenang dengan cara para pihak harus datang ke kantor kecamatan untuk mengisi formulir akta jual beli beserta keterangan yang dibutuhkan, baru jual beli dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang telah tunduk sesuai dengan ketentuan-ketentuan.

Walaupun dalam Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 telah menyatakan bahwa jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan seorang PPAT/PPATS, tetapi dalam kenyataannya masih banyak masyarakat yang tidak melakukan proses jual beli hak milik atas tanah di hadapan PPAT. Tentu hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang mempengaruhi, diantara:

1. Surat-surat tanah yang kurang lengkap
2. Biaya akta jual beli hak milik atas tanah yang mahal
3. Budaya hukum masyarakat setempat yang masih dianut dengan kuat(hukum adat)
4. Rendahnya pengetahuan hukum masyarakat setempat

Tanah yang telah diperjual belikan harusnya dibuatkan akta jual beli agar para pembeli mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas tanah yang dibelinya. Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam jual beli tanah yang menurut hukum adat bisa dilakukan dihadapan Kepala Desa secara lisan serta dibuatkan sertifikat sementara atau surat kepemilikan dari Kepala Desa

yang dikuatkan oleh kurang lebih dua saksi yang mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 25 disebut dengan asisten wedana.

Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penjelasan mengenai ketentuan tata cara peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT). Dalam pembuatan akta dapat dilakukan di PPAT Notaris ataupun di camat PPAT yang diangkat dan diberhentikan oleh Kementrian Agraria. Dalam kepemilikan akta jual beli ini maka dapat mempermudah para pihak termasuk pembeli dalam mendaftarkan tanah dan mensertifikatkan tanah yang telah didapat dari hasil jual beli hak milik atas tanah tersebut.

B. Temuan Penelitian

Dari seluruh data yang telah penulis paparkan di dalam deskripsi data di atas, terkait dengan “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat (Studi di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk)”. Penulis paparkan juga hasil dari temuan penelitian dari lapangan sebagai berikut.

Berdasarkan penemuan data yang telah peneliti lakukan di lapangan. Mengenai, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat (Studi di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk)”. Ada beberapa data yang perlu peneliti uraikan terkait dengan isi paparan data. Adapun yang perlu peneliti uraikan adalah pengamatan yang terjadi dilapangan dan

wawancara dengan beberapa narasumber di Kecamatan Kertosono mengenai peralihan hak yang melalui jual beli tanah.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dengan beberapa narasumber di Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk sebagai berikut: 1.) Bapak Sutiman, S.Sn; 2.) Bapak Eko Wahyu; 3.) Kepala Desa/ Perangkat Desa; 4.) Penjual atau Pembeli Tanah; 5.) Pakar Hukum Islam.

Dalam memaknai apa itu jual beli hak milik atas tanah di kalangan para pejabat pemerintah maupun dengan masyarakat sekitar tidak jauh berbeda, yang mana secara garis besar mengatakan bahwasannya jual beli hak milik atas tanah itu adalah sebuah transaksi terjadi antara penjual dan pembeli yang didalamnya menganut sebuah perjanjian untuk pengalihan hak milik tersebut. Mengenai perbedaan pendapat memaknai jual beli tanah menyebutkan bahwa jual beli tersebut sama halnya seperti jual beli yang dilakukan seperti dipasar yang membedakan adalah dalam jual beli tanah harus ada bukti kepemilikan atas tanah yang akan dijualnya tersebut.

Dari data penelitian yang tercantum dalam wawancara dengan para narasumber, peneliti menemukan alasan-alasan yang digunakan para pejabat pemerintah dalam memperbolehkan melakukan jual beli tanah yang belum mempunyai sertifikat dan juga alasan dari masyarakat yang tidak mensertifikatkan tanahnya.

Dalam kehidupan sehari-hari dapat kita ketahui bahwa dalam praktek jual beli hak milik atas tanah yang ada dikalangan masyarakat

terkhusus di pedesaan yang mana masyarakatnya kurang memahami akan pengetahuan hukum dan tentu masih menggunakan hukum adat, mereka dalam melakukan transaksi jual beli tanah hanya dilakukan didepan kepala desa maupun perangkat desa saja atau sering disebut dengan jual beli tanah dibawah tangan. Hal tersebut dilakukan karena masyarakat masih menganggap bahwa jual beli atas tanah yang dilakukan tersebut dilandasi dengan rasa saling percaya tanpa memikirkan keadaan yang terjadi dimasa yang akan datang.

Hal tersebut diatas menurut saya sangat berbahaya karena apabila jual beli tersebut hanya dilandasi dengan rasa saling percaya saja tanpa dilandasi dengan dasar-dasar yang ada seperti, tanpa melihat status hukumnya benda atau tanah yang akan diperjual belikan tersebut. Apabila tidak dilihat dari status hukumnya objek yang akan diperjual belikan tersebut maka sebenarnya kedua belah pihak nantinya akan dihadapkan dengan permasalahan hukum yang ada seperti pihak yang menjual tersebut akan membatalkan objek yang dijualnya karena objek tersebut masih dalam keadaan sengketa yang mana hal ini diketahui setelah adanya transaksi terjadi atau berjalan.

Pada saat sekarang ini masih banyak masyarakat yang memperjualbelikan tanah yang tanpa adanya sertifikat. Dalam jual beli tanah yang seperti ini dapat mengakibatkan konflik internal antara pemilik dengan pihak yang bisa jadi mengakui turut memiliki hak atas tanah tersebut. Karena hal tersebut maka imbasnya akan datang kepada si

pembeli tanah. Jika pada masa lampau dalam proses jual beli tanah masih bisa dengan kesepakatan lisan dan saling percaya. Maka untuk masa yang sekarang ini hal tersebut sudah tidak relevan lagi untuk diterapkan.

Dalam transaksi jual beli hak milik atas tanah pejabat pemerintah tidak menyalahkan apabila si pembeli tidak menggunakan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat. Karena pada dasarnya masyarakat masih berpacu dengan bukti kepemilikan yang bernama Petok D, dimana petok D ini sebagai bukti kepemilikan secara perseorangan yang mana dimiliki oleh orang yang memiliki tanah tersebut. Karena banyaknya faktor yang mempengaruhi masyarakat belum mensertifikatkan tanahnya dan mayoritas menggunakan petok D maka sering disebut oleh pejabat kecamatan adalah sebuah kearifan local jika masyarakat sekitar masih menggunakan Petok D sebagai bukti kepemilikan hak milik atas tanah.

Kekuatan hukum dari Petok D itu sendiri masih memungkinkan untuk digugat apabila ada yang mengaku memiliki hak atas tanah yang dimiliki berdasarkan pada Petok D saja. Kalau ingin memiliki tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum yang kuat maka pemilik tanah yang memegang Petok D selayaknya harus meneruskan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten untuk mengurus sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat tersebut maka kekuatan hukum yang dimiliki oleh pemilik tanah tersebut akan kuat dan merasa aman dari

gugatan orang lain yang mungkin saja juga mengaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut.

Jual beli hak atas tanah tanpa bersertifikat harus melewati proses yang telah ditentukan sesuai dengan proses peralihan hak milik atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang atau sering disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT). Pembayaran pun harus diselesaikan pada saat itu juga hingga lunas sebelum proses peralihan dilakukan.

Akta jual beli tanah atau sering disebut dengan AJB yang mana merupakan bentuk legalitas hak dari pembelian tanah. AJB ini nantinya akan dibuatkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat PPAT.

Ketika seseorang telah selesai melakukan transaksi jual beli ini, banyak orang termasuk orang yang menjual tanah memberikan uang kepada perangkat desa dan saksi yang mereka bawa untuk bersaksi dalam perjanjian jual beli tersebut. Namun, dalam hal ini apakah masyarakat itu melakukan hanya sesuai hukum adat atau memang pengetahuan akan hal ini dalam memberikan kompensasi kepada perangkat desa dan juga saksi.

Bapak imam menjelaskan, bahwa ketika mereka memberikan uang kompensasi itu ya sepiantasnya atau sewajarnya saja berapa tidak dihitung secara detail harus berapa-berapa.⁷¹ Uang tersebut dianggap sebagai uang terima kasih karena telah membantu dalam melakukan transaksi jual beli. Beliau tidak mengetahui bahwasanya ada aturan mengenai pemberian

⁷¹ Wawancara dengan Bapak Imam selaku penjual tanah, pada hari kamis, 2 Juli 2020 Pukul 16.10 WIB

uang jasa, karena yang beliau tau pokok memberikan uang sebagai tanda terima kasih dan itu pun juga sewajarnya atau sepantasnya saja kalau memberikan.

Hal ini biasanya diberikan secara personal ketika telah selesai dalam melakukan perjanjian, bukan secara langsung blak-blakan didepan para perangkat maupun para saksi meskipun mereka mendapat bagian masing-masingnya. Lalu, bagaimana dengan hukum yang mengatur akan hal ini apakah ada hukum tertentu yang mengatur atau hal tersebut dilakukan sesuai hukum adat yang berlaku saja.

Pada umumnya di Kecamatan Kertosono mengenai transaksi jual beli yang terjadi di masyarakat menggunakan Petok D dan dilakukan tanpa dihadapan Pejabat yang berwenang membuat akta jual beli atau sering disebut dengan PPAT atau dengan camat PPAT. Menurut pendapat masyarakat sekitar untuk melakukan transaksi jual beli dengan dilakukan di hadapan perangkat desa sudah sangat cukup sehingga tidak perlu membayar lebih banyak lagi dalam proses transaksi. Karena dari awal pengukuran tanah yang akan diperjual belikan hingga sampai perjanjian jual beli telah disaksikan oleh perangkat desa dan beberapa saksi. Hal tersebut juga tergantung dengan kebijakan masing-masing desa, karena tentunya berbeda di setiap desa. Dalam pembuatan perjanjian jual belipun dibuat sesuai kesepakatan kedua belah pihak, atau mungkin dalam pembuatan perjanjian di diskusikan terlebih dahulu antara kedua belah

pihak sehingga perangkat desa hanya membacakan ulang dan sebagai saksi dalam surat perjanjian tersebut.

Melakukan transaksi jual beli atas tanah yang sering dilakukan tanpa dihadapan PPAT atau Camat PPAT merupakan perbuatan yang cukup mengandung resiko karena pejabat pembuat akta tanah ini mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan yang artinya para penjual dan pembeli harus datang dan mengisi formulir yang telah disediakan di kantor kecamatan dan setelah mengisi formulir tersebut beserta keterangan-keterangan yang diperlukan, barulah jual beli tersebut dinyatakan sah dan mengikat para pihak yang telah tunduk sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku tersebut.

Status kepemilikannya pun tetap sah jika masih menggunakan petok D. Karena di Kecamatan Kertosono sendiri itu dianggap sebagai kearifan lokal dengan masyarakat sekitarnya, jadi banyak orang dalam melakukan transaksi jual beli tanah menggunakan Petok D. Namun, meskipun tetap sah masih saja perlu legalitas hukumnya dan mengganti dengan sertifikat. Namun, tentu dalam prosedur pembuatan sertifikat, jika peralihan hak tersebut didapat dari transaksi jual beli maka harus memiliki akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT. Jika masih menggunakan surat perjanjian saja dari desa maka perlu dibuatkan akta jual beli karena akan lebih menyulitkan jika ingin mendaftarkan tanah ke Badan Pertanahan, sehingga perlu surat atau bukti-bukti lainnya yang mendasari kepemilikan atas tanah. Hal ini akan terjadi dengan adanya kesadaran

masyarakat mengenai pentingnya sertifikat hak atas tanah. masih sedikit sekali dan masyarakat yang mengetahui tentang hal ini, mereka menganggap ketika melakukan jual beli dan sudah mempunyai surat perjanjian dari desa saja itu sudah cukup tanpa ada akta jual beli karena dianggap disitu sudah ada tanda tangan diatas materai dan disaksikan oleh sedikitnya dua saksi jadi tidak ada sengketa dikemudian hari. Padahal sebenarnya hal itu tidak menjamin tidak akan adanya sengketa dikemudian hari. Sedangkan menurut Bapak Eko Wahyu selaku pegawai Badan Petanahan Nasional Kabupaten Nganjuk menjelaskan jika ingin mendaftarkan tanah dan mensertifikatkan tanah dari hasil jual beli maka harus ada yang namanya akta jual beli tanah yang di keluarkan oleh Pejabat yang berwenang. Dan untuk membuat sertifikat itu kembali lagi kepada hak masing-masing. Ketika seseorang ingin segera mendapatkan jaminan hukum atas tanah yang dibelinya maka segera dia akan mensertifikatkan tanah tersebut, namun jika belum ingin dan mempunyai keinginan untuk mensertifikatkan tanahnya maka untuk mempermudah si pemilik tanah yang baru maka ketika melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah dilakukan dihadapan para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat PPAT dengan tujuan agar mendapatkan yang namanya Akta Jual Beli.

Akta Jual Beli inilah yang nantinya membantu si pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah yang akan disertifikatkan. Dan ketika memiliki

Akta Jual Beli tanah ini pula maka pada transaksi jual beli tanah dianggap sah.

Banyak sekali faktor yang mempengaruhi masyarakat tidak melakukan perjanjian jual beli tanah itu dihadapan Pejabat yang berwenang.Salah satu faktor yang mempengaruhi hal itu adalah kurangnya sosialisasi dari Pemerintah Kabupaten terkhusus Badan Pertanahan Nasional Kabupaten kepada pihak Kecamatan maupun Desa hal ini menjadi salah satu faktor masyarakat kurang mengetahui arti pentingnya sebuah sertifikat hak atas tanah.Bahkan dari pegawai Badan Pertanahan Nasional Bapak Eko Wahyu memberikan pernyataan kalau memang tidak sesering mungkin memberikan sosialisasi kepada pihak kecamatan maupun ke pihak desa langsung.Sosialisasi ini terjadi hanya sekali dua kali dalam setiap bulannya.Hal ini sangatlah kurang untuk sebuah Kabupaten yang memiliki banyak Penduduk.Akibat dari hal ini pula maka Undang-Undang Pokok Agraria tidak bisa berjalan sesuai keinginan bersama.

Akibat lainnya juga banyak masyarakat yang mengeluhkan akan hal ini, hingga mereka banyak yang tidak mengetahui program-program yang dibuat oleh Pemerintah, seperti halnya program prona. Di setiap desa di Kecamatan Kertosono tidak semua kepala desa memberikan sosialisasi tentang adanya program pemerintah yaitu prona tersebut. Hal ini sangat disayangkan karena pada dasarnya program ini dibuat untuk membantu masyarakat Indonesia agar mereka mempunyai kekuatan dan jaminan hukum atas tanah yang ia miliki.

Transaksi jual beli yang ada dimasyarakat selalu diusahakan tidak menyimpang dari hukum positif maupun hukum islam. Meskipun dalam hukum islam sendiri memperbolehkan jual beli. Namun ada juga persyaratan yang harus dipenuhi yang terpenting yaitu kepemilikan benda tersebut. Karena pada dasarnya ketika dalam melakukan transaksi jual beli diharapkan tidak memperjual belikan barang milik orang lain dan itu harus dibuktikan dengan bukti kepemilikan. Jual beli merupakan menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, yaitu dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sehingga tidak ada keterpaksaan.

Jadi, dalam melakukan transaksi jual beli diperbolehkan menggunakan bukti kepemilikan selain sertifikat yaitu Petok D. Karena petok D juga merupakan bukti kepemilikan hak milik, yang mana sudah ada sebelum berlakunya sertifikat sebagai hak milik. Status kepemilikannya pun jika menggunakan petok D diakui sah oleh Negara, namun tetap disarankan jika transaksi sudah selesai maka dianjurkan untuk si pemilik tanah yang baru agar segera mendaftarkan tanahnya dan mensertifikatkan, hal ini bertujuan agar terhindar dari hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Menurut agama islam sendiri dalam melakukan transaksi jual beli tanah tidak jauh berbeda seperti jual beli biasa yang sering dilakukan, yang membedakan hanyalah bukti kepemilikannya. Untuk prosesnya disesuaikan dengan hukum Negara yang berlaku.