

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.¹ Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang hak yang menjadi landasan konstitusional, yang menentukan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” Mengingat bahwa hubungan religius antara orang Indonesia dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan dalam hukum adat. Dilihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting disebutkan oleh Soerojo Winjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu:²

1. Karena sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimana juga, toh masih bersifat tetap dalam

¹ Elza Syarief, *Mentutaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Pertama, Gramedia, 2012), hlm. 4

² Imam Soetiknyo, *Proses terjadinya UUPA*, (Yogyakarta: Penerbit Gajah Mada University Press, 1987), hlm. 59

keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan. Contoh: sebidang tanah yang dibakar, di atasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berujud tanah seperti semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul ketika sebidang tanah yang lebih subur semula

2. Karena Fakta

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu:

- a. Merupakan tempat tinggal persekutuan
- b. Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- c. Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.

Sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa di dalam permasalahan hukum agraria sering kita jumpai kasus konkrit yang prinsip-prinsip hukumnya telah dikuasai oleh praktisi hukum, tetapi timbul kesalahan penerapan hukumnya karena ada hal khusus. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 12 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi

yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Jadi 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.³

Di mata hukum, batas usia dewasa seseorang menjadi penting, karena hal tersebut berkaitan dengan boleh atau tidaknya orang tersebut melakukan perbuatan hukum, ataupun diperlakukan sebagai subjek hukum. Artinya, sejak seseorang mengalami usia dewasanya, dia berhak untuk membuat perjanjian dengan orang lain, melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya menjual atau membeli harta tetap atas namanya sendiri, menjaminkan tanah yang terdaftar atas namanya sendiri, bertindak selaku pemegang saham dalam suatu Perseroan Terbatas, Yayasan, Firma, Perkumpulan, dan lain-lain semuanya tanpa bantuan dari orang tuanya selaku wali ayah atau wali ibunya.

Menurut pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dijelaskan bahwa: seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah. Bertahun-tahun batas usia dewasa tersebut diikuti oleh seluruh ahli hukum di Indonesia. Sehingga, jika ada tanah dan bangunan yang terdaftar atas nama seorang anak yang belum berusia 21 tahun, maka untuk melakukan tindakan penjualan atas tanah dan bangunan tersebut dibutuhkan izin atau penetapan dari Pengadilan negeri setempat. Mengenai batas

³Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), hlm.

usia dewasa ini tidak bisa dipungkiri masih menjadi perdebatan yang cukup sengit dalam praktiknya; walaupun sudah ada Yurisprudensi dan beberapa Undang-Undang yang menyatakan dengan tegas tentang batas usia dewasa adalah 18 Tahun, namun masih banyak yang berpegang pada pasal 330 KUHPerdara yang menyatakan batas usia dewasa adalah 21 tahun. Hal ini akhirnya menjadi kebimbangan bagi para praktisi untuk menetapkan berapa sebenarnya usia dewasa yang dianut di Indonesia. Hal ini terutama diterapkan dalam praktik di banyak Kantor Pertanahan. Petugas di Kantor Pertanahan selalu berpegang teguh mengambil batas usia yang paling tinggi, yaitu 21 tahun atau belum menikah. Kebijakan ini menyebabkan begitu banyak friksi dan ketidakpastian hukum di masyarakat.

“Pernah ada seorang pembaca blog dan twitter saya yang mengeluh, bahwa dia adalah seorang janda yang hendak menjual rumah warisan satu satunya dari almarhum suaminya. Namun karena salah seorang anaknya masih berusia 20 tahun, maka yang bersangkutan harus mengeluarkan uang extra yang cukup besar untuk mengajukan permohonan ijin dari pengadilan untuk melakukan penjualan atas harta anak yang masih di bawah umur.” Menurutnya berpegang teguh pada asas: **“lex apriori derogat lex posteori”** (Hukum yang terbaru mengesampingkan hukum yang sebelumnya). Jadi Yurisprudensi maupun Undang-Undang yang menyatakan bahwa batas usia dewasa adalah 18 tahun tersebut tidak mencabut ketentuan pasal 33 KUHPerdara. Namun, sebagai praktisi pada pasal 39 ayat 1 Undang-Undang no. 30/2004 mengatur tentang jabatan Notaris yang memperbolehkan Notaris untuk membuat akta yang sudah

memenuhi syarat 18 tahun. Dengan demikian, setiap orang yang sudah *berusia 18th atau sudah menikah, dianggap sudah dewasa*, dan berhak untuk bertindak selaku subjek hukum. Dualisme pendapat ini akhirnya di akhiri pada tanggal 26 Januari 2015 lalu, oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang melalui Surat Edaran No. 4/SE/I/2015 tentang Batas Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan. SE No 4/SE/I/2015 tersebut menyatakan bahwa batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan pengalihan dan pembebanan tanah-tanah di Indonesia di tetapkan menjadi 18 tahun atau sudah menikah.

Yang dimaksud dengan Hak atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hak atas tanah dapat terjadi karena dua hal yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum, di dalam peristiwa hukum yaitu karena pewarisan sedangkan di dalam perbuatan hukum terdapat jual-beli, hibah, wakaf.⁴ Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria , kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk 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 batas batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), hlm.

⁵*Ibid*, hlm. 10

peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁶Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:⁷

1. hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas. Semua hak atas tanah itu

⁶*Ibid*, hlm. 10

⁷Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm.89

mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*), yaitu: (1) dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, (2) dapat dijadikan jaminan suatu hutang, dan (3) dapat dibebani hak tanggungan.

Dalam pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Sedangkan dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu : Jual beli, tukar menukar, Hibah, Waris, Penyertaan (pemasukan) dalam hal modal perusahaan, Lelang.⁸

Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, peralihan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Tanah itu sendiri adalah salah satu faktor produksi yang harus dimanfaatkan secara maksimal oleh manusia. Dari berbagai jenis tanah itu sendiri mempunyai manfaat-manfaat tertentu, misal, pertanian, perkebunan dan lainnya yang mana dapat digunakan membantu memenuhi kebutuhan pokok masyarakat. Dalam islam memperbolehkan apabila

⁸Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), hlm. 93-94

seseorang memiliki tanah dan memanfaatkannya. Didalam al-quran yang merupakan sumber hukum islam banyak ditemukan ayat yang membahas tentang bumi atau tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia.

Didalam alquran terdapat tiga kata yang disebutkan Allah Swt, yaitu kata *al-ardhun* (الارض), *al-thin* (الطين) dan kata *al-turab* (التراب), yang mana jika diterjemahkan dalam bahasa indonesia mempunyai arti tanah.⁹ Hal ini banyak ditunjukkan kata-kata *al-ard* (الأرض) yang diungkap oleh al-quran, antara lain QS. Al-Nahl: 16:65

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 (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) yang orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”

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.

⁹Nurhayati, *hak-hak atas tanah menurut hukum islam dan Undang-undang pokok agraria*, (Dosen kopertis wil 1 Medan, DPK, Universitas Dharmawangsa), diakses pada tanggal 27 maret 2019 pukul 21.45

Hukum pertanahan dalam islam dapat didefinisikan “hukum-hukum islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), pendistribusian (*tauzi*) tanah”.¹⁰

Berdasarkan uraian diatas yang telah disampaikan oleh penulis, maka penulis tertarik memilih penelitian dengan judul “KECAKAPAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN TULUNGAGUNG MENURUT HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM”.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang sebagaimana yang sudah diuraikan diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kecakapan hukum dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana kecakapan hukum dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Tulungagung menurut hukum positif?.
3. Bagaimana kecakapan hukum dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Tulungagung menurut hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Setelah dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, tujuan penelitian adalah:

¹⁰Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), hlm.39

1. Untuk mengetahui kecakapan hukum dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Tulungagung
2. Untuk Mengetahui kecakapan hukum dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Tulungagung menurut hukum positif
3. Untuk mengetahui kecakapan hukum dalam peralihan hak atas tanah di Kabupaten Tulungagung menurut hukum Islam

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis:

1. Kegunaan penelitian secara teoritis
 - a. Secara teoritis, Sebagai pengembangan ilmu, khususnya dalam bidang Hukum Keperdataan, Memberikan tambahan pengetahuan tentang Penerapan Ketentuan Dewasa atau Cakap Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah di Kabupaten Tulungagung ditinjau menurut Hukum Positif dan Hukum Islam.
 - b. Sebagai acuan peneliti berikutnya agar dapat dijadikan pertimbangan atau dikembangkan lebih lanjut, serta dapat digunakan sebagai referensi terhadap penelitian sejenis yang berkaitan dengan Penerapan Ketentuan Dewasa atau Cakap Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah.
2. Kegunaan penelitian secara praktis
 - a. Bagi peneliti, penelitian ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)
 - b. Bagi lembaga, penelitian ini sebagai masukan yang membangun guna meningkatkan kualitas lembaga yang ada, dan sebagai bahan pertimbangan penentu kebijakan dalam lembaga.

- c. Bagi masyarakat, penelitian ini sebagai sarana bagi penulis untuk menyumbangkan pengetahuan kepada masyarakat tentang Penerapan Ketentuan Dewasa atau Cakap Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah.

E. Penegasan Istilah

1. Penegasan Konseptual

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

- a. Cakap hukum secara Perdata berarti kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum di lapangan perdata, dan karenanya mampu untuk mempertanggungjawabkan akibat hukumnya.¹¹
- b. Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang memuat ketentuan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk Peralihan Hak Milik atas Tanah dapat dijeaskan sebagai berikut:¹²

1.) Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas Tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik

2.) Dialihkan atau Pemindahan Hak

Dialihkan atau Pemindahan Hak artinya berpindahnya Hak Milik atas Tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar

¹¹J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 296

¹²Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012) hlm.

menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.

- c. Hukum Islam atau syariat islam adalah hukum yang bersumber dan menjadi bagian dari agama islam. Konsepsi hukum islam, dasar dan kerangka hukumnya ditetapkan oleh Allah. Hukum tersebut tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan Tuhan, hubungan manusia dengan manusia, hubungan manusia dengan manusia lain dalam masyarakat, dan hubungan manusia dengan benda alam sekitarnya.¹³
- d. Hukum Positif disebut juga *ius constitutum* yang berarti kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang pada saat ini sedang berlaku dan mengikat secara umum atau khusus dan ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau Pengadilan dalam Negara Indonesia.¹⁴

2. Penegasan Operasional

Jadi maksud dari judul skripsi ini adalah dalam rangka untuk mengetahui bagaimana menurut Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Kecapakan Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah.

F. Sistematika Pembahasan

Agar penelitian ini terarah dan sistematis terkait dengan pembahasan yang ada dalam skripsi, maka perlu disusun sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab *pertama*, Pendahuluan. Pada Pendahuluan ini memuat Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Penegasan Istilah, Penelitian Terdahulu, Metodologi Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

Bab *kedua*, Tinjauan Pustaka. Dalam Bab ini penulis akan memaparkan teori yang dihasilkan dari penelitian terdahulu.

Bab *ketiga*, Metode Penelitian. Dalam Bab ini berisi tentang Pola atau Jenis Penelitian, Lokasi Penelitian, Kehadiran Peneliti, Sumber Data, Prosedur

¹³Abdul Ghani Abdullah, *Pengantar Kompilasi Hukum Islam dalam Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Gema Insani Press, 1994), hlm.10

¹⁴I. Gede Pantja Astawa, *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang-Undangan di Indonesia*, (Bandung: PT.Alumni, 2008), hlm. 56

Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data, Pengecekan Keabsahan Data dan Tahap-Tahap Penelitian.

Bab *keempat*, adalah tentang Paparan Data atau Temuan Penelitian, pada Bab ini berisi gambaran umum obyek penelitian, pada bab ini berisi hasil wawancara dengan pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang ada di Kabupaten Tulungagung.

Bab *kelima*, Pembahasan, Bab ini berisi analisis tentang Ketentuan Dewasa atau Cakap Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanah di Kabupaten Tulungagung ditinjau menurut Hukum Positif dan Hukum Islam,

Bab Keenam, Penutup. Dalam Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran