

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Konteks Penelitian**

Tanah adalah anugerah yang diberikan sang maha kuasa kepada manusia, sehingga manusia tidak boleh merusaknya karena untuk menjaga agar tanah tetap stabil. Dalam kepemilikannya tanah sudah dibagi sesuai kesepakatan dan perjanjian oleh setiap pihak yang bersangkutan dalam selembar kertas sebagai bukti kepemilikan yang sah yang ditetapkan oleh setiap negara. Di Indonesia, tanah bukan hanya sekedar benda yang digunakan untuk pertanian, hunian, atau bisnis, tetapi juga menyangkut hak-hak individu dan kelompok yang dilindungi oleh hukum. Kepemilikan tanah yang sah dan telah diakui oleh negara dengan adanya bukti sertifikat tanah menjadi suatu kebutuhan penting, terutama dalam upaya pencegahan sengketa tanah. Hukum telah mengatur tentang kekuasaan di setiap negara dalam kekayaan alam yang ada dalam lingkup Indonesia. Untuk mengelola seluruh alam negara tidak memiliki, tetapi negara menguasai.<sup>1</sup>

Dalam pandangan Islam segala sesuatu yang ada di langit dan bumi pada hakikatnya milik Allah sehingga manusia seharusnya menjaganya. Allah SWT telah memberikan kebebasan kepada manusia untuk menjaga alam terutama bumi sesuai dengan hukum-hukumnya. Islam telah menjelaskan secara detail tentang filosofi kepemilikan tanah ada dua yang pertama pemilik hakiki tanah (pemilik tanah yang sebenarnya) adalah Allah SWT, yang kedua Allah SWT sebagai pemilik hakiki memberikan kuasanya kepada manusia untuk mengelola tanah. Maka dari

---

<sup>1</sup>Sukmawati, Putu Diva. "Hukum agraria dalam penyelesaian sengketa tanah di indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* 2, no. 2 (2022),hal: 89-102.

filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak satu pun hukum yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah kecuali dalam hukum Allah saja atau yang dijelaskan menurut syariat. Abdul dan Yahya dalam kitab *Al Milkiyah fi Al-Islam* menjelaskan bahwa mengatur hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah secara hakiki. Kepemilikan tanah dalam Syariat Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah.

Dalam syariat Islam ada dua macam tanah yang pertama Tanah *Usyriah* adalah tanah milik individu baik zatnya maupun manfaatnya sehingga tanah tersebut dapat dijual belikan, digadaikan, menghibahkan, mewariskan, dan sebagaimana dari pemilik tanah sesuai keinginannya. Yang kedua tanah *Kharajiyah* adalah tanah milik negara yang dapat dimanfaatkan oleh individu tetapi zatnya milik negara sehingga tidak boleh untuk diwakafkan. Dari kedua macam tanah diatas mempunyai kesamaan dalam pemanfaatannya tetapi tidak boleh untuk diwakafkan, selain itu juga ada yang membedakan dalam kepemilikannya.

Menurut Abdurahman Al Maliki, tanah yang dapat dimiliki ada 6 macam yaitu: (1) jual beli, (2) waris, (3) hibah, (4) *ihya'ul mawat* (menghidupkan tanah mati), (5) *tahjir* (membuat batas pada tanah mati), (6) *iqtha'* (pemberian negara kepada rakyat). Dari keenam macam tanah yang dapat dimiliki ada dua jenis yang masih asing di kalangan masyarakat yaitu yang pertama *ihya'ul mawat* adalah menghidupkan tanah mati, tanah mati merupakan tanah yang tidak ada pemiliknya dan dimanfaatkan oleh seseorang atau pihak terkait. Yang kedua *tahjir* adalah membuat batas suatu tanah, atau bisa disebut dengan tanah itu milik seseorang yang telah membuat batas tanah.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Ali Akbar, Konsep Kepemilikan Dalam Islam, *Jurnal Ushuluddin* Vol. XVIII

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Tanah dan Hak Atas Tanah, yang dalam isinya menjelaskan tentang data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan yang menjelaskan mengenai batas, letak, dan luas sebuah bidang tanah, serta satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan bangunan di atas tanah. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>3</sup>

Sertifikat Tanah adalah bukti kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti yang sah atas kepemilikan suatu bidang tanah.<sup>4</sup> Sertifikat ini memberikan kepastian hukum mengenai status hak atas tanah, yang sangat penting untuk menghindari sengketa dikemudian hari. Dalam hukum positif Indonesia sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dan mengikat, sesuai dengan ketentuan didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur tentang hak atas tanah di Indonesia.<sup>5</sup> Meskipun demikian, meskipun sertifikat tanah telah diakui secara hukum, dalam praktiknya masih banyak terjadi sengketa tanah yang melibatkan klaim atas tanah yang tidak disertai dengan sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah. Sengketa ini dapat terjadi karena perselisihan kepemilikan barang terutama tanah yang menyebabkan terjadinya perebutan tanah yang dikarenakan kurangnya

---

No. 2, Juli 2012, hal: 128

<sup>3</sup> <https://peraturan.bpk.go.id/Details/209828/permen-agrariakepala-bpn-no-18-tahun-2021>

<sup>4</sup>Badan Pertanahan Nasional (BPN). *Sertifikat Tanah dan Pengertian Hak Atas Tanah di Indonesia*. Jakarta: BPN, 2020.

<sup>5</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya memiliki sertifikat tanah atau ketidaktahuan mengenai prosedur hukum yang berlaku dalam pengurusan sertifikat tanah.

Sertifikat tanah atau sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa, orang atau badan hukum memiliki hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur. Sertifikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara. Sistem publikasi yang dianut dalam pendaftaran di Indonesia adalah sistem publikasi negatif bertendensi positif. Sistem ini dipilih karena karakter hukum tanah Indonesia yang bersifat komunal dalam arti tanah selain dapat dimiliki secara perseorangan namun peruntukannya tetap harus berfungsi sosial dalam arti seseorang harus benar-benar mengusahakan tanahnya sesuai dengan peruntukan dan penggunaan tersebut tidak boleh merugikan orang lain. pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sengketa tanah juga sering kali dipicu oleh masalah-masalah administratif, seperti tumpang tindihnya data pertanahan, kesalahan dalam proses pendaftaran tanah, atau bahkan penyerobotan tanah yang dilakukan secara tidak sah. Ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah dapat menimbulkan ketegangan dan permasalahan antar individu, keluarga, atau kelompok masyarakat yang mengklaim tanah yang sama. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memiliki pemahaman yang baik tentang prosedur pengurusan sertifikat tanah dan pentingnya legalitas sertifikat sebagai alat bukti yang sah dalam menghindari sengketa.

Meskipun hukum Islam tidak secara eksplisit mengatur tentang pendaftaran tanah dalam bentuk sertifikat seperti yang ada dalam hukum positif Indonesia, prinsip-prinsip dasar hukum Islam yang mengatur tentang hak milik, keadilan, dan transparansi dalam transaksi tanah sangat relevan dalam mencegah sengketa tanah. Salah satu prinsip penting dalam hukum Islam adalah larangan terhadap tindakan penyerobotan tanah dan hak milik orang lain, yang dapat dilakukan dengan cara yang adil dan sah menurut hukum negara maupun hukum agama. Oleh karena itu, memahami kepemilikan tanah dalam perspektif hukum Islam dapat memberikan kontribusi positif dalam upaya pencegahan sengketa tanah, karena prinsip-prinsip tersebut mengedepankan keadilan dan saling menghormati hak-hak orang lain.

Pada saat ini banyak orang-orang yang melakukan jual beli tanah khususnya tanah pertanian yang ada di Desa Gandong Kecamatan Bandung Kabupaten Tulungagung, oleh karenanya pihak-pihak yang punya sertifikat tanah harus mengusahakan haknya karena sertifikat tanah ini sangat penting maka pemilik tanah yang sah diwajibkan untuk melakukan pendaftaran tanah yang dimilikinya pada kantor pertanahan terdekat. Setiap warganegara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama yaitu berhak memiliki hak atas tanah yang berguna untuk mendapatkan manfaat baik untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya. Hak atas tanah dibuktikan melalui sertifikat atas hak kepemilikan tanah, artinya apabila tidak memiliki sertifikat bagaimana kita dapat menunjukan bukti secara yuridis maupun fisik yang dicantumkan dengan data-data yang sudah benar. Tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa tanah adalah hanya permukaan bumi saja.

Persengketaan mengenai tanah di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung dalam kehidupan masyarakat disebabkan oleh beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya peralihan hak atas tanah. Permasalahan ini sering kali terjadi karena pemilik tanah yang lama sedang membutuhkan uang untuk kebutuhan, sedangkan sertifikatnya tidak berada di rumah, atau sedang digunakan untuk meminjam uang di bank. Pihak yang membeli hanya diberikan kuwintansi atau surat perjanjian jual beli tanah tersebut. Kebanyakan dari masyarakat desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung menjual tanahnya melalui cara seperti ini karena terlilit hutang yang banyak ada juga untuk biaya yang besar. Karena masyarakat desa mempunyai sikap yang saling percaya maka mereka hanya di beri surat perjanjian sudah dapat dibeli tanah tersebut. Oleh karenanya, perlu diadakannya peraturan hukum yang mengharuskan peraturan kehidupan masyarakat yang bersifat mengatur dan memaksa supaya bisa menjadi tata tertib dalam kehidupan di masyarakat. Oleh karena itu masyarakat harus mengerti akan pentingnya sertifikat tanah tidak akan menimbulkan sengketa tanah dalam proses peralihan antara penjual tanah dan pembeli tanah untuk menghindari dari konflik atau sengketa.<sup>6</sup>

Dengan adanya uraian di atas, maka peneliti tertarik untuk mengambil judul **“Kesadaran Hukum Pada Masyarakat Terhadap Kepemilikan Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Studi Kasus Di Desa Gandong Kecamatan Bandung Kabupaten Tulungagung”**.

## **B. Fokus Penelitian**

---

<sup>6</sup>Hasil wawancara pada salah seorang masyarakat desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung, 17 Oktober 2024

Berdasarkan uraian dari konteks penelitian di atas maka fokus penelitian kesadaran masyarakat terhadap kepemilikan sertifikat, dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang ada di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung?
2. Bagaimana kesadaran hukum dalam praktik jual beli tanah di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung?
3. Bagaimana kesadaran hukum dalam praktik jual beli tanah di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung dalam pandangan perspektif hukum Islam?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus penelitian yang telah di uraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan jual beli tanah yang ada di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung.
2. Untuk mendeskripsikan kesadaran hukum dalam praktik jual beli tanah di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung
3. Untuk menganalisa proses jual beli tanah dalam perspektif hukum Islam di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung.

### **D. Kegunaan Hasil Penelitian**

1. Secara Teoritis  
Diharapkan dengan adanya penelitian ini masyarakat akan lebih tahu tata cara jual beli dalam pandangan hukum islam dan kesadaran hukum untuk

menghindari sengketa tanah serta dapat memilah tanah yang patuh terhadap hukum dan tanah yang masih dalam bentuk hak-hak dari berbagai pihak.

## 2. Secara Praktik

### a. Bagi Penjual tanah

Pemilik sertifikat tanah akan mendapatkan keuntungan karena mempunyai bukti yang sah, sehingga tidak takut akan terjadinya sengketa pada tanahnya.

### b. Bagi pembeli tanah

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberi masukan dan cara – cara untuk menghindari sengketa ketika tanah tersebut belum ada sertifikatnya atau masih di buat jaminan oleh penjualnya.

### c. Bagi Pemerintah Desa

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan informasi kepada para perangkat desa dalam meningkatkan kinerjanya untuk menghindarkan masyarakatnya dari sengketa tanah karena di sebabkan oleh sertifikat.

### d. Bagi masyarakat

Peneliti ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pemahaman kepada masyarakat sehingga masyarakat yang belum mendapatkan sertifikat atas tanahnya memiliki semangat untuk mendaftarkan sertifikatnya.

### e. Peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi atau acuan oleh peneliti selanjutnya untuk menyelesaikan karya ilmiah dalam



sengketa pertanahan khususnya terkait dengan cara untuk menghindarkan masyarakat dari sengketa.

## **E. Penegasan Istilah**

### **1. Secara konseptual**

#### **1. Kesadaran Hukum**

Kesadaran hukum merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri setiap manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada.<sup>7</sup>

#### **2. Tinjauan Umum mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah**

Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat 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 yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan<sup>8</sup>

#### **3. Tinjauan Hukum Islam Tentang Kepemilikan Lahan**

---

<sup>7</sup> Atang Hermawan, “Kesadaran Hukum Masyarakat dan Pemerintah Sebagai Faktor tegaknya Negara Hukum di Indonesia”, *Jurnal Hukum*, (2014), Vol. 30, No. 1.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika, Jakarta Timur: 2012), hal. 86.

Kepemilikan tanah dalam hukum pertanahan jika dipandang menurut syariat Islam tidak perlu mendapatkan ijin dari pemerintah (khalifah) untuk memilikinya karena tanah seperti itu adalah aset atau kekayaan yang boleh dimiliki (dikuasai) oleh setiap orang. Akan tetapi untuk menghindari sengketa di kemudian hari, mereka tetap menganjurkan sebaiknya minta persetujuan dari pemerintah (khalifah).<sup>9</sup>

## 2. Secara operasional

Kesadaran hukum pada Masyarakat terhadap kepemilikan tanah untuk menunjukan bukti keabsahan tanah, sehingga tanah tersebut dapat dilakukan proses jual beli yang sesuai dengan akad jual beli yang sudah disepakati oleh kedua pihak. Bagaimana praktik jual beli tanah yang ada di desa Gandong, secara umum proses jual beli tanah di desa Gandong dikarenakan kebutuhan ekonomi maupun kebutuhan untuk kesenjangan dalam keluarganya. Dalam hal tersebut pihak penjual hanya memberikan surat perjanjian karena sertifikat tidak dipegang oleh pemiliknya dengan faktor tertentu semisal masih dipinjamkan kepada pihak bank atau koperasi untuk keperluan dan pihak penjual tidak mampu membayar cicilan sehingga menjual tanahnya tersebut. Kesadaran hukum juga penting untuk semangat untuk terhindar dari kasus hukum, sehingga untuk mengetahui bagaimana kesadaran hukum di desa Gandong, sebenarnya Masyarakat sudah sadar akan pentingnya hukum yang menjadi permasalahan dari Masyarakat adalah mahal biaya untuk mendapatkan sertifikat sehingga masih banyak yang belum memiliki sertifikat. Di tahun ini Bersama *pokmas* pihak atau perangkat desa membantu

---

<sup>9</sup> Wahbah Al-Zuhayli, Al-fiqh Al-Islami Wa'addillatuhu, Juz 5, *Jurnal Prespektif Hukum Islam Tentang Penguasaan Tanah*, (Bairut: Daar Al-fikri, 1989), hal. 552 – 553.

Masyarakat untuk proses pembuatan sertifikat tanah, tetapi yang menjadi kendala adalah petugasnya kurang mahir dalam bidangnya, sehingga masih perlu pengawasan serta bimbingan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional). Keinginan Masyarakat untuk mendapatkan sertifikat sangat tinggi, tetapi Masyarakat bingung akan prosedur dan penjelasan dari petungannya. Sehingga bisa dilakukan evaluasi atau ditambahkan pihak yang mahir dalam bidang pertanahan, sehingga Masyarakat dapat secara mudah dalam proses pendaftaran atau pengajuan sertifikat tanah.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Untuk memberikan gambaran yang utuh dan terpadu atas hasil penelitian ini, maka sistematika skripsi di bagi dalam enam bab sebagai berikut:

Bab I berisi pendahuluan dalam bab ini disajikan tentang konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, penegasan istilah, dan sistematika pembahasan.

Bab II berisi kajian pustaka dalam bab ini di sajikan tentang kesadaran hukum pada masyarakat terhadap kepemilikan sertifikat dalam upaya menghindari timbulnya sengketa tanah ,dan penelitian terdahulu.

Bab III berisi metode penelitian dalam bab ini di sajikan tentang jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV berisi paparan data, dalam bab ini disajikan tentang temuan penelitian yang ada di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung

Bab V pembahasan. Dalam bab ini disajikan, isi dari penelitian. Tentang kesadaran hukum masyarakat terhadap kepemilikan sertifikat tanah dalam upaya

menghindari timbulnya sengketa tanah, dalam proses jual beli tanah di desa Gandong kecamatan Bandung kabupaten Tulungagung.

Bab VI berisi tentang penutup. Dalam bab ini berisi kesimpulan yang berupa jawaban dari rumusan masalah dan saran-saran terkait penelitian.