

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat .Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupan seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Tanah sangat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia sehingga diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai landasan Konstitusi Negara Indonesia.¹

Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan dikalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capita asset* tanah merupakan *factor modal* dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.

¹ Undang undang 1945 pasal 33 ayat (3).

Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara :

1. Jual-beli.
2. Tukar-menukar.
3. Hibah.
4. Pemberian menurut adat.
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.
6. Hibah-wasiat atau legaat.

Ketentuan yang mengatur tentang peralihan hak milik atas tanah, jual beli hak milik atas tanah dan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

yang menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”²

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat atau pun hak-hak penggunaan yang diatur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh ayat berikut ini

“Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”(QSAI-Hadid:2).

“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS.An-Nuur:42).

Namun, walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya

² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1)

adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahnya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya. “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS. Al-Hadid:7).

Tentu dapat dipahami bahwa Allah sangat Pemurah, bahwa apa yang dimiliki Allah di muka bumi diberikan kepada manusia dan dapat dioptimalkan oleh manusia. Walaupun begitu, tetap manusia memiliki kewajiban seperti zakat dan infaq atas tanah yang dimilikinya tersebut.

“Pada tanah yang dialiri sungai dan hujan zakatnya sepersepuluh, pada tanah yang diairi dengan unta zakatnya setengah dari sepersepuluh.” (HR Ahmad, Muslim, dan Abu Dawud).³

Kasus yang diteliti dalam skripsi ini yaitu penggugat mengalami kesulitan untuk kepentingan melakukan balik nama atau menerbitkan sertifikat tanah, karena Tergugat dan keluarganya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat telah berusaha mencari Tergugat, akan tetapi sampai sekarang tidak ada hasilnya.

1. Bahwa pada tanggal 17 Agustus 2011 Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan Tergugat adalah pemiliknya, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 9487 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru pada tanggal 24 september 2010 dan dari jual beli tersebut Tergugat menjual tanah kepada penggugat seharga Rp.63.000.000., (enam puluh tiga juta rupiah), sesuai dengan kwitansi pembayaran pada tanggal 19 September 2011 dan tanggal 03 Oktober 2011, dan pada saat jual beli tersebut disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
2. Bahwa jual beli tersebut antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan secara dibawah tangan yakni hanya berdasarkan kwitansi pembayaran uang pada tanggal 19 September 2011 dan tanggal 03

³ Duniaislam.com, “Redaksi dalamislam: Hukum Jual Beli Tanah Menurut Islam”
<https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah> diakses pada tanggal 5 april 2021

Oktober 2011 dari Penggugat kepada Tergugat dan Tergugat menyerahkan surat tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 9487 atas nama Tergugat sendiri kepada Penggugat, dan sampai saat ini tidak ada ganggu gugat dari pihak lain terhadap tanah tersebut.

3. Bahwa sekira 6 bulan setelah terjadinya jual beli tersebut, ketika Penggugat ingin balik nama, lalu kemudian Penggugat menarik Tergugat dialamatnya, ternyata Tergugat tidak ada berada pada alamatnya tersebut, namun berdasarkan informasi dari masyarakat setempat, bahwa Tergugat sudah pindah tempat tinggal dan tidak tahu alamatnya. Kemudian Penggugat sudah berusaha mencari tahu keberadaan Tergugat, namun tidak ada titik terangnya alamat Tergugat,
4. Bahwa sampai saat gugatan ini dibuat dan didaftarkan pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, Penggugat sudah tidak mengetahui lagi dimana keberadaan Tergugat bertempat tinggal.
5. Bahwa atas kelalaian Penggugat tersebut, dimana sampai saat ini status kepemilikan sertifikat tanah objek jual beli masih tertulis atas nama Tergugat, maka dengan gugatan ini, penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk dapat kiranya berkenan menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah dan berharga (*sebagaimana halnya akta jual beli dihadapan PPAT*) dengan memerintahkan instansi terkait Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membalik namakan sertifikat hak milik atas tanah tersebut kepada nama Penggugat..

Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara Nomor: 127/Pdt.G/2018/PN.Pbr telah memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan pembeli dengan penjual adalah sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah, yang dalam putusannya antara lain berisi:

- Tergugat telah dipanggil dengan tetapi tidak hadir
- Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek

- Bukti yang diajukan Penggugat berupa Kwitansi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada Tanggal 19 September 2011 dan Kwitansi Pembayaran pada Tanggal 03 Oktober 2011 Sah dan Berharga
- Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut pada tanggal 17 Agustus 2011 terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat Kec. Tampan Kota Pekanbaru, dari Tergugat sebagai pemiliknya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 9487 adalah Sah dan Berharga
- Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat Kec. Tampan Kota Pekanbaru.
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp.2.401.000.- (Dua juta empat ratus satu ribu rupiah).
- Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan verstek?
2. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutuskan perkara jual beli yang dilakukan sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah dan Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No: 127/Pdt.G/2018/PN.Pbr?
3. Bagaimana pandangan islam mengenai pengalihan jual beli tanah?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui dasar peralihan hak atas tanah dalam putusan verstek.
2. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah dalam Putusan No: 127/Pdt.G/2018/PN.Pbr. dan Untuk mengetahui akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No: 127/Pdt.G/2018/PN.Pbr.

3. Untuk mengetahui pandangan menurut hukum islam mengenai pengalihan jual beli tanah.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum mengenai peralihan tanah yang disebabkan oleh tidak diketahuinya keberadaan salah satu pihak

2. Manfaat Praktis

Secara umum tulisan ini adalah untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas agar bisa lebih memahami tatacara dan prosedur peralihan tanah yang disebabkan oleh tidak diketahuinya keberadaan salah satu pihak

E. KERANGKA KONSEPTUAL

1. Peralihan adalah memindahkan.
2. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁴

F. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian ini lebih membahas mengenai sinkronisasi hukum yang didukung dengan data sekunder, yaitu berupa kasus peralihan hak milik atas tanah bersertifikat melalui jual beli dibawah tangan berdasarkan kwitansi yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru No.127/Pdt.G/2018/PN.Pbr yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

⁴ Urip santoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, cet. I, jakarta, 2010, (selanjutnya disebut Urip Santoso 2), hal. 290.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (case approach) dan pendekatan perundang-undangan (statute approach).⁵

1. Sifat Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya yang timbul.⁶

2. Sumber Data

Bahan hukum sekunder, antara lain sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.
- b. Bahan hukum sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi. Di samping buku teks, bahan hukum sekunder dapat berupa tulisan-tulisan tentang hukum baik dalam bentuk buku atau pun jurnal-jurnal.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematika dari penulisan skripsi ini adalah:

BAB I Pendahuluan, yang menjadi sub bab terdiri dari, yaitu latar belakang, perumusan masalah, tujuan penulisan dan manfaat

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki 2), hal. 93.

⁶ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 29.

penulisan, kerangka konseptual, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan umum tentang pengalihan tanah seperti pengertian tanah, syarat syarat pembuatan sertifikat tanah, tata cara peralihan hak tanah.

BAB III Tinjauan tentang Untuk mengetahui peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan verstek.

Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutuskan bahwa jual beli yang dilakukan sah dan berharga sebagai peralihan hak atas tanah dalam Putusan No: 127/Pdt.G/2018/PN.Pbr.

Untuk mengetahui akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No: 127/Pdt.G/2018/PN.Pbr.

BAB IV Tinjauan tentang pendapat islam mengenai pengalihan jual beli tanah.

BAB V Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi yang berisi kesimpulan dan saran terhadap hasil analisa dari bab-bab sebelumnya.