PROBLEMATIKA YURIDIS
PENJUALAN TANAH DENGAN BUKTI PETOK D
(STUDI KASUS DESA TOYANING KECAMATAN REJOSO KABUPATEN PASURUAN)

SKRIPSI

Oleh :

AULIA RAHMAWATI

NIM : 212102020031

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2026

PROBLEMATIKA YURIDIS
PENJUALAN TANAH DENGAN BUKTI PETOK D
(STUDI KASUS DESA TOYANING KECAMATAN REJOSO KABUPATEN PASURUAN)

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program studi Hukum Ekonomi Syariah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Oleh :

AULIA RAHMAWATI
NIM : 212102020031

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2026

PROBLEMATIKA YURIDIS
PENJUALAN TANAH DENGAN BUKTI PETOK D
(STUDI KASUS DESA TOYANING KECAMATAN REJOSO KABUPATEN PASURUAN)

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program studi Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

AULIA RAHMAWATI
NIM : 212102020031

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Disetujui Oleh :

Dr. AHMADIONO, S.Ag., M.E.I.
NIP: 197604012003121005

PROBLEMATIKA YURIDIS PENJUALAN TANAH DENGAN BUKTI PETOK D (STUDI KASUS DESA TOYANING KECAMATAN REJOSO KABUPATEN PASURUAN)

SKRIPSI

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Hari : Kamis
Tanggal : 9 Juli 2026

Tim Penguji

Ketua	Sekretaris
Freddy Hidayat, M.H.	**Afrik Yunari, M.H.**
NIP. 198808262019031003	NIP. 199201132020122010

Anggota :

1. **Dr. H. Martoyo, S.H.I., M.H** ( )
2. **Dr. H. Ahmadiono, S.Ag., M.E.I.** ( )

Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Wildani Hefni, MA.
NIP. 197211072018011004

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, maka hendaklah kamu menuliskannya."
(Q.S. Al-Baqarah: 282)*

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

*Departemen Agama RI,*Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Departemen Agama RI.

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, serta dengan segala kerendahan hati, skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Untuk kedua orang tua saya, Bapak Bambang dan terkhusus Ibu Siti Uswatun yang selalu memberikan kasih sayang, doa disetiap harinya, terutama dukungan finansial, serta pengorbanan yang tiada henti. Terima kasih atas setiap perjuangan, nasihat, dan kepercayaan yang telah diberikan, sehingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan ini. Saya persembahkan karya tulis sederhana serta gelar ini untuk kedua orangtua saya tercinta.
2. Kedua Kakak kandung saya, Saiful Anwar dan juga Mokhammad Rofik yang senantiasa memberikan semangat, doa, dan serta dukungan dalam setiap langkah perjalanan saya, terima kasih telah mempercayakan bahwa dikeluarga kita, adikmu ini mampu menyelesaikan gelar sarjana.
3. Untuk seluruh pihak keluarga, serta saudara yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan untuk saya.
4. Kepada seseorang yang tidak kalah pentingnya dalam hidup saya, M Noor Kholis Saputra, Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis. Berkontribusi banyak dalam penulisan karya tulis ini, baik tenagawaktu. serta materi kepada penulis. Telah menjadi tempat untuk pulang, pendamping di segala hal, menemani serta mendukung disegala

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

situasi. Semoga segala ketulusan dan kebaikanmu kembali padamu dalam bentuk rezeki yang mengalir deras dan tidak pernah ada habisnya.

5. Sahabat dan teman-teman seperjuangan, terkhusus teman teman saya Sila, Bela, Salma yang telah menemani penulis dari maba hingga proses ini selesai. Terimakasih atas segala kebaikan kalian, yang tidak pernah lupa memberikan dukungan, semangat, serta kebersamaan yang tidak akan pernah terlupakan.
6. Teman saya di HES 3 terkhusus Irani dan juga Mita yang senantiasa hadir memberikan dukungan semangat serta support di setiap proses penulisan skripsi ini.
7. Semua pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Semoga segala kebaikan, doa, dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan balasan terbaik dari Allah SWT. Aamiin.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

ABSTRAK

Aulia Rahmawati, 2026 : Problematika Yuridis Penjualan Tanah Dengan Bukti Petok D (Studi Kasus Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan)

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Petok D, Problematika Yuridis.

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang memiliki konsekuensi hukum penting dalam sistem hukum di Indonesia. Namun dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah hanya berdasarkan bukti kepemilikan berupa Petok D tanpa melalui prosedur yang sah seperti pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini kerap menimbulkan berbagai permasalahan hukum, mulai dari ketidakpastian status kepemilikan hingga potensi sengketa di kemudian hari, yang dipengaruhi oleh rendahnya pemahaman hukum serta faktor kepercayaan antar pihak. Sesuai ketentuan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 Ayat (1 dan 2), bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1)) tentang pendaftaran tanah, yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Fokus penelitian ini adalah: 1) Bagaimana praktik pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti Petok D di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan? 2) Apa faktor yang melatarbelakangi terjadinya jual beli tanah dengan bukti Petok D di wilayah tersebut? 3) Bagaimana akibat hukum dari praktik jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Notaris/PPAT?

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mendeskripsikan pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti Petok D di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan. 2) Untuk menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat masih menggunakan Petok D sebagai dasar transaksi. 3) Untuk menganalisis akibat hukum dari transaksi tersebut ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian ini mengkaji permasalahan dengan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik yang terjadi di masyarakat. Sumber data yang digunakan meliputi data primer yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi masyarakat dan pihak terkait di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan juga dokumentasi. Adapun teknik analisis data menggunakan analisis deskriptif kualitatif untuk menggambarkan serta menganalisis permasalahan yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Praktik jual beli tanah dengan bukti Petok D di Desa Toyaning dilakukan secara sederhana tanpa melibatkan PPAT, hanya berdasarkan kesepakatan dan bukti tertulis bermaterai. 2) Faktor utama yang melatarbelakangi praktik tersebut adalah kurangnya pemahaman hukum masyarakat, faktor ekonomi, serta adanya kepercayaan antar pihak yang bertransaksi. 3) Secara hukum positif, praktik tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria serta Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT untuk dapat didaftarkan. Akibatnya, transaksi tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang lemah dan berpotensi menimbulkan sengketa.

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberikan kesehatan, kesempatan, serta kemampuan untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul "Problematika Yuridis Penjualan Tanah dengan Bukti Petok D (Studi Kasus Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan)" dengan baik. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa umat manusia dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang seperti saat ini.

Penyusunan skripsi ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember. Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Sahiron, M.A., selaku Plt Rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Prof. Dr. Wildani Hefni, S.H.I., M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Ibu Dr. Busriyanti, M.Ag. Selaku Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Universeitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

4. Bapak Sholikul Hadi, S.H., M.H. Selaku Sekretariat Jurusan Fakultas Syariah Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
5. Bapak Freddy Hidayat, M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
6. Bapak Abdul Ghofi Setiawan, S.H.I., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA).
7. Bapak Dr. Ahmadiono, S.Ag., M.E.I., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam memberikan arahan, bimbingan, serta motivasi kepada penulis.
8. Seluruh dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman berharga kepada penulis.
9. Seluruh Staff Akademik Fakultas Syariah Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang sudah banyak membantu saya dalam hal pengurusan segala administrasi yang diperlukan saat proses pengerjaan skripsi hingga lulus.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis sendiri maupun bagi pembaca serta dapat menjadi kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum pertanahan. Kritik dan juga saran sangat dibutuhkan oleh penulis untuk dapat

membuat karya tulis yang lebih baik kedepannya. Semoga skripsi ini menjadi ilmu yang barokah dan bermanfaat bagi pembaca, terkhusus bagi penulis sendiri.

Jember, 12 April 2026

Aulia Rahmawati
NIM 212102020031

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER ..... **i**

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **ii**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**

MOTTO ..... **iiiv**

PERSEMBAHAN ..... **v**

ABSTRAK ..... **vii**

KATA PENGANTAR ..... **viii**

DAFTAR ISI ..... **xi**

DAFTAR TABEL ..... **xiii**

DAFTAR GAMBAR ..... **xiv**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Konteks Penelitian 1

B. Fokus Penelitian 6

C. Tujuan Penelitian 6

D. Manfaat Penelitian 7

E. Definisi Istilah 8

F. Sistematika Pembahasan 11

BAB II KAJIAN PUSTAKA **13**

A. Penelitian Terdahulu 13

B. Kajian Teori 27

BAB III METODE PENELITIAN **44**

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian 44
B. Lokasi Penelitian 45
C. Subjek Penelitian 45
D. Teknik Pengumpulan Data 47
E. Analisis Data 48
F. Keabsahan Data 50
G. Tahapan Penelitian 51
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA 53
A. Gambaran Umum Lingkungan Desa Toyaning 53
B. Penyajian Data Dan Analisis 57
C. Pembahasan Temuan 73
BAB V PENUTUP 86
A. Kesimpulan 86
B. Saran 87
DAFTAR PUSTAKA 89
LAMPIRAN 92

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu 22

Tabel 4.1 Sumber Daya Alam Desa Toyaning.....54

Tabel 4.2 Daftar Sumber Daya Manusia Desa Toyaning 54

Tabel 4.3 Daftar Jumlah Kepala Keluarga Desa Toyaning.....55

Tabel 4.4 Daftar Jumlah Aspek Pendidikan Desa Toyaning 55

Tabel 4.5 Daftar Kelembagaan Desa Toyaning 56

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Bagan Struktur Organisasi Pemerintah Desa Toyaning……57

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Tanah secara keseluruhan dapat dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi yang memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sumber daya ekonomi, maupun unsur ekosistem alam. Pada Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pasal 33 ayat 3 tanah merupakan sumber daya alam (bagian dari bumi) yang dikuasai negara untuk digunakan dan dikelola sebesar-besar demi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.[1] Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 ayat (1 dan 2) bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1)) tentang pendaftaran tanah, yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT tanah diartikan sebagai permukaan bumi yang mencakup ruang di atasnya dan tubuh bumi di bawahnya, sepanjang hal itu diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.[2] Sementara itu, dalam konteks hukum, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda fisik, tetapi juga mengandung aspek yuridis yang berkaitan dengan hak

[1] Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33

[2] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatannya. Salah satunya seperti kegiatan jual beli tanah yang banyak kita temui di lingkungan sekitar kita.

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum agraria Indonesia. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.[3] Namun, dalam konteks hukum agraria, jual beli tanah memiliki karakteristik yang berbeda dengan jual beli benda bergerak, karena dianggap sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat tunai, terang, dan nyata sesuai dengan prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 Ayat (1 dan 2).[4] Pelaksanaan jual beli tanah harus memenuhi beberapa unsur penting agar sah secara hukum, antara lain adanya kesepakatan para pihak, objek yang jelas, harga yang telah ditentukan, kecakapan hukum, serta pembuatan akta resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti peralihan hak. Setelah akta dibuat, wajib dilakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat agar memperoleh pengakuan hukum dan kepastian hak bagi pembeli.[5] Selain itu, dikenal pula perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang bersifat pendahuluan, serta praktik jual beli di bawah tangan

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[3] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457

[4] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19

[5] Hafni Cholida Nasution, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Hukum*, Vol 3, No 3 (September 2024),54.

yang secara hukum diperbolehkan namun memiliki risiko karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta PPAT. Dengan demikian, jual beli tanah tidak hanya merupakan perjanjian perdata biasa, tetapi juga tindakan hukum yang berdampak pada status kepemilikan dan pengakuan hak atas tanah dalam sistem hukum nasional.

Peralihan hak atas tanah dalam hukum positif melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.[6] Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa "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 dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria" (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut dengan Penjabat).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Pada prakteknya masih banyak orang yang masih belum memahami pentingnya mensertifikatkan hak milik atau SHM terlebih dahulu untuk tanah yang masih berupa petok D sebelum dilakukan akad jual beli tanah, sehingga kerap sekali menimbulkan masalah-masalah yang seharusnya tidak terjadi di masyarakat. Beberapa tanah yang masih berupa petok D dapat menimbulkan permasalahan atau kesalahfahaman bahkan juga bisa terjadi sengketa antar saudara maupun tetangga, yang diantaranya tanah yang masih petok D dijual

[6] Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19.

tanpa persetujuan si pemilik tanah atau ahli waris atau tanah tersebut mempunyai kepemilikan dari 2 orang atau lebih, serta dilakukan tanpa dihadapan Notari/PPAT setempat. Dalam hal ini akan menyebabkan terjadinya masalah di kemudian hari jika tanah tersebut masih diperjualbelikan dalam bentuk petok D atau belum SHM.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19 Ayat 1&2 tentang pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris yang berwenang di wilayah setempat. Ketentuan ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah, sehingga setiap transaksi yang dilakukan memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti otentik terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, kehadiran notaris atau PPAT dalam proses jual beli tanah merupakan aspek esensial untuk memastikan legalitas serta perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi dalam kerangka hukum agraria nasional.[7]

Dalam hal ini, peneliti mengetahui bahwa pada tahun 2021 ada seseorang warga di Desa Toyaning Dusun Turi yang bernama Saiful membeli

[7] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

sebidang tanah kavling berukuran 8x10 meter. Tanah ini dijual oleh pemilik dengan masih kepemilikan petok D, serta penjualan tanah tersebut juga tidak dilakukan dihadapan notaris atau ppat setempat, hanya berlandaskan saling kepercayaan dan transaksi dilakukan 2 orang penjual dan pembeli dengan menggunakan bukti tertulis serah terima uang di atas kertas yang bermaterai.[8] Dalam kasus penjualan ini, penjual tidak melakukan transaksi jual beli tanah tersebut dihadapan Notaris/PPAT setempat dikarenakan tanah tersebut statusnya masih dalam kepemilikan bersama atau belum didaftarkan di Notaris atau PPAT setempat. Dalam kasus yang sama juga dialami oleh bapak amir selaku perangkat desa Toyaning pada 8 Desember 2025 kemarin, yang menjualkan tanah berbentuk sawah dengan bukti kepemilikan petok D dengan total luas keseluruhan 990 m², tanah tersebut dijual karena sudah tidak ada yang mengurus.[9] Transaksi ini juga dilakukan tanpa dihadapan Notaris/PPAT setempat.

Petok D atau Letter C adalah salah satu jenis bukti kepemilikan tanah berupa pembayaran pajak yang diterbitkan oleh pemerintah kolonial Belanda dan masih berlaku hingga saat ini. Petok D ataupun Letter C ini tidak mempunyai kekuatan hukum yang cukup kuat sehingga jika seseorang mempunyai tanah yang bersertifikat hendaknya didaftarkan terlebih dahulu di notaris atau PPAT setempat. Kenyataannya di dalam masyarakat peraturan yang mengharuskan adanya akta dalam perbuatan jual beli belum begitu dipahami, hal ini terlihat di masyarakat bahwa peralihan hak milik atas tanah

[8] Saiful, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 2 Agustus 2025.
[9] Amir, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan 13 Januari 2025.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

masih dilakukan dengan cara yang digunakan sebelum berlakunya ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.

Dari penjelasan diatas peneliti tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dengan mengambil judul "Problematika Yuridis Penjualan Tanah Dengan Bukti Petok D (Studi Kasus di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan)".

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana praktek perjanjian jual beli tanah dengan bukti dokumen petok D di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan?
2. Apa faktor yang melatarbelakangi perjanjian jual beli dengan bukti petok D di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan?
3. Bagaimana akibat hukum praktek perjanjian jual beli tanah yang hanya bersertifikat petok D tanpa dihadapan Notaris/PPAT di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis serta mendeskripsikan pelaksanaan praktek perjanjian jual beli tanah dengan bukti dokumen petok D di desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan.
2. Untuk menganalisis dan mendeskripsikan tentang faktor terjadinya jual beli tanah dengan bukti kepemilikan petok D di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

3. Untuk menganalisis serta mendeskripsikan terkait akibat hukum praktek jual beli tanah dengan bukti petok D tanpa dihadapan Notaris/PPAT di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh sebuah manfa'at, yaitu masyarakat dapat mengetahui tentang sahnya penjualan tanah serta juga dapat mengembangkan pengetahuan masyarakat desa untuk lebih memperhatikan dan juga berhati-hati jika akan melakukan penjualan tanah terlebih jika tidak ada sertifikat tanah yang sah dan hanya bersertifikat petok D di masa yang akan mendatang. Berikut manfa'at dari penelitian ini :

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan menambah pengetahuan serta pemahaman masyarakat mengenai sah atau tidaknya penjualan tanah dengan bukti kepemilikan petok D di desa.

2. Manfaat Praktis

   a. Bagi Peneliti

      Penelitian ini memberikan wawasan keilmuan dan sebagai langkah awal dalam mengembangkan ilmu serta penelitian lebih lanjut.

   b. Bagi Pihak Penjual dan Pembeli

      Penelitian ini diharapkan memberikan bahan informasi dalam meningkatkan pengetahuan terhadap bagaimana alur pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti petok D yang sesuai.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

c. Bagi Badan Pertanahan Negara (BPN) di Kabupaten Pasuruan

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam meningkatkan pelayanan administrasi pertanahan, memberikan kepastian hukum atas tanah yang masih menggunakan bukti Petok D, serta mendorong percepatan pendaftaran tanah guna meminimalkan terjadinya sengketa.

d. Bagi Pemerintah Desa Toyaning dan Pemerintah Kecamatan Rejoso

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan suatu bahan informasi dan sebagai bahan masukkan bagi pemerintah Desa Toyaning dan juga Pemerintah Kecamatan Rejoso untuk meningkatkan pengetahuan terkait pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti petok D.

e. Bagi Masyarakat Desa Toyaning

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan suatu bahan informasi dan sebagai bahan masukan dalam meningkatkan pengetahuan terkait pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti petok D, serta diharapkan dapat memberikan kontribusi dan memberi kesadaran terhadap masyarakat akan pentingnya penjualan tanah di hadapan Notaris/PPAT dengan bukti kepemilikan yang sah.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

E. Definisi Istilah

1. Problematika Yuridis

Problematika yuridis merupakan istilah yang terdiri dari dua kata, yaitu problematika dan yuridis. Secara etimologis, problematika berasal dari kata “problem” yang berarti persoalan atau permasalahan yang memerlukan

penyelesaian, sehingga problematika dapat dimaknai sebagai berbagai persoalan yang menimbulkan hambatan atau kesulitan dalam suatu bidang tertentu.[10] Sementara itu, istilah yuridis berasal dari kata "*juridisch*" (Belanda) atau "*juridicus*" (Latin) yang berarti berkaitan dengan hukum atau menurut ketentuan hukum yang berlaku.[11]

Dengan demikian, problematika yuridis dapat diartikan sebagai berbagai persoalan atau permasalahan yang timbul dalam aspek hukum, baik yang berkaitan dengan norma, penerapan peraturan perundang-undangan, penafsiran hukum, maupun praktik penegakan hukum di masyarakat.

2. Jual Beli

Jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yang menyerahkan barang dan pembeli yang membayar harga barang yang dijual.[12] Jadi kegiatan jual beli yang didalamnya ada proses pembelian dan penjualan merupakan satu kesatuan untuk dapat terlaksananya transfer hak atau transaksi. Oleh karena itu, kegiatan penjualan seperti halnya kegiatan pembelian, terdiri dari serangkaian kegiatan yang meliputi penciptaan permintaan, menemukan si pembeli, nogosiasi harga, dan syarat-syarat pembayaran.[13]

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[10] W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2007),902.

[11] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009),12.

[12] Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ke-5* (Jakarta: Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi, 2016), 638.

[13] Assauri, Sofjan *Manajemen Pemasaran edisi pertama*,(Jakarta: Rajawali Pers, 2011),23.

3. Tanah

Tanah secara keseluruhan dapat dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi yang memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, sumber daya ekonomi, maupun unsur ekosistem alam. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah diartikan sebagai permukaan bumi yang mencakup ruang di atasnya dan tubuh bumi di bawahnya, sepanjang hal itu diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut.[14] Sementara itu, dalam konteks hukum, tanah tidak hanya dipandang sebagai benda fisik, tetapi juga mengandung aspek yuridis yang berkaitan dengan hak kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatannya.[15]

4. Petok D

Petok D merupakan surat keterangan pemilikan tanah dan Kepala Desa dan Camat setempat. Sebelum Undang Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960. Petok D merupakan alat bukti pemilikan tanah di negara ini. Ketika itu Petok D sama nilainya dengan Sertifikat tanah. Sedangkan Petok D yang dibuat setelah tahun 1961 hanya merupakan alat bukti Pembayaran Pajak Tanah ke kantor Ipeda, jadi bukan lagi berfungsi sebagai alat bukti pemilikan tanah. Pada jaman dahulu di zaman tahun 1960 nilai kuantitas dan petok D setara dengan surat kepemilikan tanah saatini

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[14] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

[15] Boedi Harsono,*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2018), 45.

alias sama dengan sertifikat tanah, namun seiring bertambahnya tahun serta adanya perubahan tentang undang-undang pertanahan, petok D saat ini hanyalah berfungsi sebagai tanda bukti bahwa pemegang petok D ini telah membayar pajak atas tanah yang tercantum di dalam petok tersebut. Sehingga bila kita lihat dan segi hukum, kekuatannya sangatlah lemah dibandingkan dengan sertifikat tanah saat ini.[16]

Berdasarkan definisi istilah yang telah dijelaskan, inti dari penegasan istilah pada judul Problematika Yuridis Penjualan Tanah Dengan Bukti Petok D (Studi kasus di Desa Turi Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan) adalah permasalahan penjualan tanah yang timbul akibat adanya ketidakjelasan status hukum, yang berpengaruh terhadap kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum dalam masyarakat mengenai proses jual beli tanah yang masih belum bersertifikat sah atau masih dengan bukti petok D yang dilakukan tanpa dihadapan Notaris/PPAT setempat, khususnya di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi tentang gambaran secara singkat mengenai hal yang berkaitan dalam kerangka penulisan skripsi dan pembahasan skripsi yang nantinya dapat memberikan pemahaman sekilas bagi penulis dan pembaca karya tulis ini, sistematika pembahsan terebut terdiri dari:

BAB I membahas tentang pendahuluan yang merupakan dasar dalam penelitian yang merupakan dasar dalam penelitian yang terdiri dari sub-sub

[16] Kholismu Farida, "Kekuatan Hukum Petok D Sebagai Bukti Hak Milik Berdasarkan PP nomor 24/19997", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* (2019).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

yaitu konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, definisi istilah serta sistematika penelitian. Hal ini berfungsi sebagai gambaran umum skrpsi ini.

BAB II kajian kepustakaan, dalam bab ini terdiri dari penelitian terdahulu dan kajian teori.

BAB III metode penelitian, dalam bab ini membahas tentang pendekatan dan jenis penelitian yang dilakukan, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data dan tahap-tahap penelitian yang akan dilaksanakan.

BAB IV membahas tentang penyajian data dan analisis yang didalalmnya berisikan gambaran objek penelitian, penyajian data dan analisis, serta pembahasan temuan.

BAB V penutup, kesimpulan dan saran. Dalam bab terakhir ini ditarik kesimpulan yang ada setelah proses di bab-bab sebelumnya yang kemudian menjadi sebuah hasil atau analisa dari permasalahan yang teliti.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang bertujuan untuk mendapatkan perbandingan, serta digunakan sebagai acuan untuk menghindari kesamaan dengan penelitian ini. Adapun kajian pustaka peneliti mencatumkan hasil-hasil penelitian terdahulu sebagai berikut :

1. Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT. Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar pada tahun 2021.

   Latar belakang penelitian ini adalah masih banyaknya praktik peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat di Kecamatan Reok, Kabupaten Manggarai, NTT. Masyarakat umumnya melakukan jual beli atau peralihan hak hanya berdasarkan bukti kepemilikan adat atau surat keterangan tanpa melalui prosedur pendaftaran tanah sesuai ketentuan hukum. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa, sehingga perlu dikaji berdasarkan perspektif hukum positif dan hukum Islam.

   Fokus penelitian ini adalah mengkaji faktor penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat serta bagaimana kekuatan hukum dari peralihan tersebut ditinjau dari hukum positif dan hukum Islam. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji pandangan masyarakat terhadap praktik peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat. Dalam hal ini peneliti

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Dan dalam penelitian ini peneliti juga mengunakan pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif.

Hasil dari penelitian ini adalah banyaknya Tanah yang tidak Bersertifikat di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT dikarenakan biaya yang tidak cukup bagi mereka untuk melakukan pendaftaran guna untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah mereka, dan yang kedua dikarenakan pengetahuan mereka tentang dimana mereka akan melakukan pendaftaran hak milik atas tanah untuk dibuatkan sertifikat mereka tidak mengetahuinya, karena menurut mereka, tanah-tanahnya itu sudah terbilang dapat menjadi hak milik mereka apa bila mereka memiliki bukti pajak selama mereka membayar sedari menempati tanah itu. Kekuatan hukum tanah tanpa sertifikat menurut Hukum Positif tidak bisa menjamin bahwasannya tanah itu adalah tanah milik orang yang menempatinya walaupun sertifikat hanya sebagai alat bukti yang kuat tetapi bukan sebagai alat bukti yang mutlak,untuk itu dianjurkan untuk dibuatkan sertifikat hak milik atas tanah. Sedangkan menurut hukum islam hanya menegaskan bahwa ketika melakukan jual beli dianjurkannya untuk dilakukannya akad jual beli, dengan itu jual beli bisa sah menurut hukum islam.[17]

Persamaan penelitian terdahulu dengan yang akan dibahas oleh peneliti adalah keduanya saling membahas tentang penyelesaian beralihnya hak atas tanah tanpa kepemilikan yang jelas atau tanpa sertifikat yang sah.

[17] Siti Nuryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar,2021),52.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

Perbedaanya adalah skripsi ini lebih berfokus pada penyelesaian berbagai macam peralihan hak atas tanah tanpa disertai sertifikat (seperti dalam hal warisan, dan ada juga hibah). Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.

2. Pelaksanaan Penjualan Tanah yang belum Bersertifikat oleh ahli waris di Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember Tahun 2018-2023, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta pada tahun 2024.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih adanya praktik penjualan tanah yang belum bersertifikat oleh ahli waris di Kecamatan Wuluhan, Kabupaten Jember. Dalam pelaksanaannya, penjualan sering dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan yang belum memiliki kekuatan hukum penuh dan belum melalui prosedur pendaftaran tanah sesuai ketentuan, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa serta ketidakpastian hukum bagi para pihak.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Fokus penelitian ini adalah untuk mengkaji praktik pelaksanaan penjualan tanah yang belum bersertifikat oleh ahli waris di Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember serta upaya yang dapat dilakukan agar pelaksanaan jual beli tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), selain itu penelitian ini juga didukung oleh penelitian kepustakaan (*library research*) melalui penelaahan berbagai

sumber tertulis yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik penjualan tanah yang belum bersertifikat oleh ahli waris di Kecamatan Wuluhan masih banyak terjadi, yang disebabkan oleh rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah, kurangnya sosialisasi dari pemerintah, serta minimnya peran perangkat desa dalam mengarahkan masyarakat untuk melakukan transaksi di hadapan PPAT. Selain itu, untuk mewujudkan kepastian hukum dalam jual beli tanah, masyarakat perlu meningkatkan status kepemilikan tanah menjadi sertifikat melalui pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN), termasuk memanfaatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai solusi atas kendala biaya dan prosedur untuk memperoleh sertifikat dan menjamin kepastian hukum hak atas tanah.[18]

Persamaan penelitian terdahulu dengan yang akan dibahas oleh peneliti adalah di kedua judul ini sama-sama saling membahas tentang penjualan tanah yang belum bersertifikat resmi. Perbedaan dalam skripsi ini membahas lebih dalam mengenai pelaksanaan penjualan tanah yang belum bersertifikat oleh ahli waris, Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok

[18] Bariza Zakiyah,"Pelaksanaan Penjualan Tanah yang belum Bersertifikat oleh ahli waris di Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember Tahun 2018-2023",(Skripsi,Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2024), 47.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.

3. Kepastian Hukum Bukti Sementara Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Gunungkidul, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta pada tahun 2021.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih banyaknya transaksi jual beli tanah yang belum didaftarkan dan hanya menggunakan bukti sementara hak atas tanah sebagai dasar kepemilikan di Kabupaten Gunungkidul. Penggunaan bukti tersebut menimbulkan keraguan terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, sehingga diperlukan kajian mengenai kekuatan hukum bukti sementara dalam transaksi jual beli tanah yang belum terdaftar.

Fokus penelitian ini adalah untuk mengkaji implementasi penggunaan bukti sementara hak atas tanah dalam praktik jual beli tanah di Kabupaten Gunungkidul serta menganalisis kepastian hukum dari penggunaan bukti tersebut dalam perspektif hukum pertanahan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis-empiris, yaitu mengkaji permasalahan dengan menghubungkan norma-norma hukum yang berlaku, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis terkait jual beli dan pendaftaran tanah, dengan praktik yang terjadi di masyarakat.

Hasil dari penelitian ini ialah bahwa praktik jual beli tanah yang belum didaftarkan dan belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) masih

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

banyak dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Gunungkidul dengan menggunakan cara adat serta bukti sementara seperti Letter C. Dalam pelaksanaannya, untuk meminimalisir potensi sengketa, transaksi biasanya disaksikan oleh perangkat desa dan pihak yang berbatasan langsung dengan objek tanah. Namun demikian, dari segi kepastian hukum, penggunaan bukti sementara tidak memiliki pengaturan yang jelas dalam peraturan perundang-undangan dan seringkali menimbulkan ketidaksesuaian data antara dokumen dengan kondisi di lapangan. Meskipun tidak terdapat larangan secara tegas terhadap praktik tersebut, penggunaan bukti sementara tidak memberikan jaminan kepastian hukum, sehingga segala risiko yang timbul menjadi tanggung jawab para pihak. Oleh karena itu, sertifikat hak milik tetap menjadi satu-satunya alat bukti yang memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.[19]

Persamaan penelitian terdahulu dengan yang akan dibahas oleh peneliti adalah keduanya sama-sama saling membahas tentang bagaimana kepastian hukum jual beli hak atas tanah yang masi belum bersertifikat resmi. Perbedannya adalah skripsi ini lebih berfokus pada kepastian hukum bukti sementara pada jual beli tanah yang belum terdaftarkan, Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[19] Nur Afita Sari, "Kepastian Hukum Bukti Sementara Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Gunungkidul",(Skripsi,Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021), 42.

4. Pengikatan Jual Beli Tanah Petok D Menurut KUHPerdata, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya pada tahun 2018.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih banyaknya transaksi jual beli tanah yang berstatus Petok D, padahal Petok D bukan merupakan bukti hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum. Dalam praktiknya, para pihak sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar transaksi sebelum tanah didaftarkan atau disertifikatkan. Kondisi tersebut menimbulkan permasalahan mengenai keabsahan dan kekuatan hukum pengikatan jual beli tanah Petok D menurut KUHPerdata.

Fokus penelitian ini adalah untuk mengkaji karakteristik perjanjian jual beli tanah yang berstatus petok D, khususnya dalam bentuk pengikatan perjanjian jual beli (PPJB), serta menganalisis akibat hukum yang timbul apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian tersebut menurut ketentuan hukum yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji bahan hukum sekunder berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta teori-teori hukum yang relevan. Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan hukum secara konseptual dan normatif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa karakteristik perjanjian jual beli tanah berstatus petok D pada dasarnya mengikuti ketentuan umum hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun dalam pelaksanaannya tetap harus berpedoman pada

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

ketentuan khusus terkait pendaftaran tanah. Selain itu, dalam hal terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya kewajiban sebagaimana diperjanjikan, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[20]

Persamaan penelitian terdahulu dengan yang akan dibahas oleh peneliti adalah kedua judul ini berkaitan dengan jual beli tanah petok D yaotu tanah yang masih belum mempunyai sertifikat hak milik. Perbedaanya adalah skripsi ini lebih berfokus pada pengikatan jual beli tanah petok d yang dikaji menurut kuhperdata, Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.

5. Tinjauan Yuridis mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat dan permasalahannya (Studi kasus di PPAT Kota Semarang), Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang pada tahun 2021.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih ditemukannya praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kota Semarang. Meskipun transaksi tersebut masih sering dilakukan oleh masyarakat, pelaksanaannya menghadapi berbagai kendala administratif dan yuridis karena belum memenuhi persyaratan pendaftaran tanah. Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum, sehingga perlu dikaji

[20] Alur Anzarwati S, "Pengikatan Jual Beli Tanah Petok D Menurut KUHPerdata",(Skripsi, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, 2018), 55.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

pelaksanaannya serta permasalahan yang dihadapi oleh PPAT dalam proses jual beli tanah yang belum bersertifikat.

Fokus penelitian ini adalah untuk mengkaji keabsahan pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat serta permasalahan hukum yang timbul dari praktik tersebut, termasuk upaya penyelesaiannya dalam kerangka hukum pertanahan yang berlaku. Penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu deskriptif analisis. Serta peneliti menggunakan pendekatan yuridis sosiologis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat pada dasarnya sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun demikian, untuk menjamin kepastian hukum, pelaksanaan jual beli tanah seharusnya melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terutama setelah berlakunya ketentuan yang mewajibkan penggunaan akta dalam setiap peralihan hak atas tanah. Di sisi lain, praktik jual beli tanah tanpa sertifikat menimbulkan berbagai permasalahan, terutama sengketa kepemilikan akibat adanya klaim ganda atas satu bidang tanah yang didasarkan pada bukti yang berbeda, seperti *Letter C* dan pembayaran pajak. Sengketa tersebut biasanya muncul pada saat proses pendaftaran tanah, khususnya ketika dilakukan pengumuman di tingkat kelurahan dan terdapat pihak yang mengajukan keberatan. Dalam kondisi demikian, penyelesaian sengketa harus dilakukan melalui putusan pengadilan untuk menentukan pihak yang berhak. Oleh karena itu, sebagai

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

upaya pencegahan dan solusi, pendaftaran tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan menjadi langkah yang penting guna memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.[21]

Persamaan penelitian terdahulu dengan yang akan dibahas oleh peneliti adalah pada kedua skripsi ini saling membahas tentang pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat resmi oleh PPAT setempat. Perbedaanya adalah skripsi ini lebih luas membahas tentang pelaksanaan banyaknya jual beli tanah yang ada beberapa jenisnya namun masih belum bersertifikat resmi oleh PPAT setempat. Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.

Tabel 2.1
Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Penulis dan Judul Penelitian Terdahulu	Isi	Persamaan	Perbedaan
1	Siti Nuryani, yang berjudul Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT. Universitas Islam Negeri Alaudin Makassar pada tahun 2021	Isi penelitian ini adalah menunjukkan bahwa banyak tanah di Kecamatan Reok, Kabupaten Manggarai, belum bersertifikat karena keterbatasan biaya dan kurangnya pengetahuan masyarakat	Persamaannya adalah keduanya saling membahas tentang penyelesaian beralihnya hak atas tanah tanpa kepemilikan yang jelas atau tanpa sertifikat yang sah.	Perbedaannya adalah skripsi ini lebih berfokus pada penyelesaian berbagai macam peralihan hak atas tanah tanpa disertai sertifikat (seperti dalam hal warisan, dan ada juga hibah). Sedangkan penelittian yang

[21] Rifdah Oktavia Wibowo, "Tinjauan Yuridis mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat dan permasalahannya (Studi kasus di PPAT Kota Semarang)" (Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang,2021), 61.

No	Penulis dan Judul Penelitian Terdahulu	Isi	Persamaan	Perbedaan
		tentang pendaftaran tanah. Masyarakat menganggap kepemilikan tanah sudah sah hanya dengan bukti pembayaran pajak. Namun, menurut hukum positif, tanah tanpa sertifikat tidak memiliki kepastian hukum yang kuat, sehingga pembuatan sertifikat sangat dianjurkan. Sementara itu, menurut hukum Islam, jual beli tanah dianggap sah selama memenuhi rukun dan syarat, terutama adanya akad, meskipun tanpa sertifikat.		dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.
2	Bariza Zakiyah, yang berjudul Pelaksanaan Penjualan Tanah yang belum Bersertifikat oleh ahli waris di Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember Tahun 2018-2023. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga	Isi dari penelitian ini adalah menunjukkan bahwa penjualan tanah yang belum bersertifikat oleh ahli waris di Kecamatan Wuluhan masih sering terjadi karena rendahnya pemahaman masyarakat, kurangnya	Persamaannya adalah di kedua judul ini sama-sama saling membahas tentang penjualan tanah yang belum bersertifikat resmi.	Perbedaannya adalah dalam skripsi ini membahas lebih dalam mengenai pelaksanaan penjualan tanah yang belum bersertifikat oleh ahli waris, Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

No	Penulis dan Judul Penelitian Terdahulu	Isi	Persamaan	Perbedaan
	Yogyakarta pada tahun 2024.	sosialisasi pemerintah, dan minimnya peran perangkat desa. Untuk menjamin kepastian hukum, masyarakat perlu mendaftarkan tanah ke BPN dan memanfaatkan program PTSL agar memperoleh sertifikat dengan lebih mudah dan terjangkau.		adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.
3	Nur Afita Sari, yang berjudul Kepastian Hukum Bukti Sementara Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Gunungkidul. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta pada tahun 2021.	Isi penelitian ini adalah bahwa praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat di Kabupaten Gunungkidul masih banyak dilakukan dengan cara adat dan menggunakan bukti sementara seperti Letter C. Transaksi biasanya disaksikan oleh perangkat desa dan pihak sekitar untuk mengurangi sengketa. Namun, bukti tersebut tidak memiliki kepastian hukum yang jelas dan sering menimbulkan perbedaan data dengan kondisi di	Persamaan dari penelitian ini ialah keduanya sama-sama saling membahas tentang bagaimana kepastian hukum jual beli hak atas tanah yang masi belum bersertifikat resmi.	Perbedaan penelitian ini adalah, skripsi ini lebih berfokus pada kepastian hukum bukti sementara pada jual beli tanah yang belum terdaftarkan, Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.

No	Penulis dan Judul Penelitian Terdahulu	Isi	Persamaan	Perbedaan
		lapangan. Meskipun tidak dilarang, praktik ini berisiko bagi para pihak, sehingga sertifikat hak milik tetap menjadi bukti yang paling kuat untuk menjamin kepastian hukum atas tanah.		
4	Alur Anzarwati S, yang berjudul Pengikatan Jual Beli Tanah Petok D Menurut KUHPerdata, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya pada tahun 2018	Isi penelitian ini adalah tentang Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah berstatus petok D pada dasarnya mengikuti ketentuan umum hukum perjanjian dalam KUH Perdata, namun pelaksanaannya tetap harus memperhatikan aturan khusus mengenai pendaftaran tanah. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka perjanjian dapat dibatalkan karena kewajiban yang disepakati tidak terpenuhi, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak	Persamaannya adalah kedua judul ini berkaitan dengan jual beli tanah petok D yaotu tanah yang masih belum mempunyai sertifikat hak milik.	Perbedaannya adalah skripsi ini lebih berfokus pada pengikatan jual beli tanah petok d yang dikaji menurut kuhperdata, Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

No	Penulis dan Judul Penelitian Terdahulu	Isi	Persamaan	Perbedaan
		sesuai ketentuan yang berlaku..		
5	Oktavia Wibowo, yang berjudul Analisis Yuridis mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat dan permasalahannya (Studi kasus di PPAT Kota Semarang). Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang pada tahun 2021.	Isi penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli tanah yang belum bersertifikat pada dasarnya tetap sah jika memenuhi syarat perjanjian dalam KUH Perdata. Namun, untuk menjamin kepastian hukum, seharusnya transaksi dilakukan di hadapan PPAT dan disertai pembuatan akta. Dalam praktiknya, jual beli tanpa sertifikat sering menimbulkan sengketa, terutama karena adanya klaim ganda berdasarkan bukti seperti Letter C atau pembayaran pajak. Sengketa biasanya muncul saat proses pendaftaran tanah, khususnya ketika ada keberatan dari pihak lain, dan harus diselesaikan melalui pengadilan. Oleh karena itu,	Persamaan dari kedua skripsi ini adalah, pada kedua skripsi ini saling membahas tentang pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertifikat resmi oleh PPAT setempat.	Perbedaannya adalah pada skripsi ini lebih luas membahas tentang pelaksanaan banyaknya jual beli tanah yang ada beberapa jenisnya namun masih belum bersertifikat resmi oleh PPAT setempat. Sedangkan penelittian yang dibahas oleh peneliti ini adalah membahas lebih dalam mengenai penjualan tanah petok D jika ditinjau dalam hukum positif dengan menggunakan problematika yuridis.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

No	Penulis dan Judul Penelitian Terdahulu	Isi	Persamaan	Perbedaan
		pendaftaran tanah sesuai aturan menjadi langkah penting untuk mencegah sengketa dan memberikan kepastian hukum.		

Dari beberapa penelitian terdahulu diatas, membahas peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat, penjualan tanah oleh ahli waris, kepastian hukum hak atas tanah yang belum terdaftar, pengikatan jual beli tanah Petok D, serta pelaksanaan jual beli tanah belum bersertifikat. Adapun penelitian ini memiliki kebaruan pada fokus kajian mengenai problematika yuridis penjualan tanah dengan menggunakan bukti Petok D, khususnya yang terjadi di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan, dengan menelaah bentuk permasalahan hukum yang muncul, faktor penyebabnya, serta akibat hukum yang ditimbulkan terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut.

B. Kajian Teori

Bagian ini berisi tentang pembahasan teori yang dijadikan sebagai perspektif dalam melakukan penelitian. Pembahasan teori secara lebih luas dan mendalam menunjukkan wawasan peneliti dalam mengkaji permasalahan yang hendak dipecahkan sesuai dengan rumusan masalah dan fokus penelitian.[22]

[22] Tim Penyusun UIN KHAS Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Islam Negeri Jember*, (Jember: UIN KHAS Jember, 2024), 89

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

1. Tinjauan Umum Hukum Pertanahan

a. Pengertian Tanah

Tanah ialah salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup sebagian besar masyarakat, hubungan antara manusia dan tanah bukan hanya untuk tempat hidup akan tetapi tanah juga merupakan tempat bagi manusia untuk berkembang, maka dari itu tanah bagi manusia tidak akan pernah bisa digantikan atau ditukar dengan sumber daya yang lain, tanah bukan hanya dapat memberikan fungsi untuk kebutuhan ekonomi, akan tetapi juga berfungsi dalam hal cultural,identitas, dan kehormatan ataupun harga diri.[23]

Melihat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka sudah harus ada peraturan mengenai pertanahan yang diatur sedemikian rupa sama dengan peraturan bangunan rumah, sehingga dapat meminimalisir timbulnya banyak permasalahan di bidang pertanahan. Salah satu hal untuk mewujudkan tertib dibidang pertanahan tersebut adalah adanya kepastian hukum dibidang pertanahan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

b. Status Hukum atas Tanah

Dalam konteks hukum pertanahan, pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak menjelaskan secara spesifik tentang tanah. Akan tetapi apabila mendasarkan pada pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), sebagai berikut;

[23] Syahyuti, Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia, *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol. 24, No.2, juli 2006, 14.

1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik itu sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan pengguna tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA terdapat frasa yang berbunyi "adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah". Sedangkan pada ayat (2) terdapat frasa "wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan". Frasa yang bergaris bawah tersebut, menunjukan bahwa tanah adalah bagian atas permukaan bumi. Tanah dalam arti sebagian atas permukaan bumi yang berminsi dua yaitu dengan ukuran panjang dan lebar. Konsep hak atas tanah menurut UUPA, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:[24]

1) Hak menguasai tanah oleh Negara sebagaimana diatur dalam pasal 2 UUPA yang didasarkan dan penjabaran pasal 33 UUD Tahun 1945.

[24] Siti Nuryani, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT" (Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2021), 65.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

Menurut Muhammad Bakri, konsep menguasai tanah oleh negara ini berasal dari konsep hak uluyat.

2) Atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, Hak baik sendiri maupun banyak serta badan-badan hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 4 jo. Pasal 16 UUPA.

c. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak sebagaian tanah tertentu di permukaan bumi, yang bersifat terbatas, dengan ukuran panjang dan lebar yang berbeda-beda. Penggunaan serta pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPP, tidak akan mempunyai makna dan atau jika dibatasi hanya permukaan bumi saja. Karena manusia juga memerlukan dari sebagian tubuh permukaan bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya untuk dipermukaan. Mengenai kategori tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau bidang tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimksud secara garis besar dapat dikelompokan menjadi tiga, yaitu:

1) Diatur berdasarkan ketentuan UUPA
2) Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sector kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainya.
3) Diatur oleh masyarakat secara lokal.

Pada dasarnya penguasa hak atas tanah dilakukan atau diurus langsung oleh pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan haknya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Pengurusan hak atas tanah itu adalah suatu proses yang dilakukan oleh pemegang atau calon pemegang hak untuk memperoleh hak-haknya atas tanah sesuai hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPP.[25] Definisi hak atas tanah adalah suatu hak yang akan memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Adapun macam-macam hak atas tanah diantaranya:

1) Hak Milik
2) Hak Guna Usaha
3) Hak Pakai
4) Hak Sewa

d. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, didalamnya meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta, pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[26] Pemerintah Republik Indonesia kemudian mengeluarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[25] Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria, lembaran Negara tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara No. 204.
[26] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesa, Sejarah Pembentukan*, (Jakarta: Djambatan,1999), 460.

Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA), pada pasal 19 Ayat (1) telah mengatur keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya. Pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap status tanah yang bersangkutan. Demikian pula peraturan yang mengatur masalah pendaftaran tanah yaitu terdapat dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah[27].

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan diharapkan dapat berhasil dengan baik guna kesejahteraan masyarakat, khususnya untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Dalam hal ini, dokumen tanah persil berupa gerik, letter, petok, dan lain-lain cukup kuat dijadikan permohonan hak atas tanah atau sertifikat karena pada dasarnya hukum tanah di indonesia bersumber pada hukum tanah adat yang tidak tertulis. Hal ini dapat dilihat pada pasal (5) UUPA yang berbunyi antara lain sebagai berikut:

"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertntangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dengan peraturan 4 perundangan lainya, segala

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[27] Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah*
(Pemda, Mandar Maju, Bandung),17.

sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam pasal diatas adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum akan hak atas tanah. Produk akhir pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas atas tanah memiliki fungsi utama, yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat, tidak mutlak. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah (pasal 9 ayat (1) UUPA jo pasal 3 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tenteng pendaftaran Tanah)[28]. Pengakuan hak atas tanah yang dilengkapi dengan penerbitan sertifikat tanah menjadi sangat penting dikarenakan :

1) Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan tanah sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram, karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.
2) Dengan pemilikan sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertifikat hak atas tanah mempunyai nilai ekonomis, seperti dapat disewakan, menjadi jaminan utang atau sebagainya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[28] Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: bina Cipta,2006),1.

3) Pemberian sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan kepemilikan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau disebut tanah persil. Pada dasarnya persil adalah suatu letak tanah dalam pembagianya atau disebut juga blok yang berisi luas dan kelas tanah serta nomor persil, mengenai nama pemilik dan mengenai julmlah pajak[29].

Tanah yang belum terdaftar ini biasanya adalah tanah yang berasal dari tanah adat ataupun tanah warisan atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah hak tertentu dan belum didaftarkan atau disertifikatkan di kantor pertanahan setempat. Sebutanya bermaca-macam, antara lain: (girik, letter C, petok D, rincik, dan lain-lain). Dokumen atau bukti surat dengan nama girik untuk tanah sebenarnya bukanlah tanda bukti kepemilikan, akan tetapi bukti pembayaran pajak. Hal ini bisa membuktikan bahwa orang yang memegang (pemegang) dokumen tersebut adalah orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut, dan patut diberikan hak atas tanah. Masih banyaknya bukti kepemilikan tanah yang belum dikonversi menjadi sertifikat dan masih berupa tanah persil mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan antara lain tidak ada kepastian hukum atas kepemilikan tanah, tidak dapat

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[29] R. Soeprato, *Undang-undang Pokok Agraria dalam praktek*, (Jakarta:Mitra Sari, 1986),11.

melakukan perbuatan hukum yang mempunyai nilai ekonomis seperti tidak dapat disewakan, tidak dapat dijual, atau tidak dapat di gade apabila tanah tersebut belum bersertifikat.

2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaat atau bukan hasilnya.

Jual beli dalam hukum positif Indonesia merupakan suatu perjanjian antara dua pihak, di mana pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barang, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Pengaturan mengenai jual beli diatur secara jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya pada Pasal 1457, yang menyebutkan bahwa "jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Dengan demikian, jual beli merupakan suatu perikatan timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Selain itu, agar jual beli dianggap sah secara hukum, harus

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.[30]

Adapun menurut Mazhab Safi‟i, jual beli dala arti bahasa adalah tukar menukar yang bersifat umum sehingga masih bisa ditukar dengan barang yang lain, seperti menukar uang dengan pakaian atau berupa barang yang bermanfaat suatu benda. Seperti akad ijarah (sewa), dengan demikian akad ijarah termasuk dalam arti jual beli menurut bahasa atau juga berupa sikap dan tindakan tertentu.[31]

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian jual beli merupakan pertukaran harta atas dasar saling rela, atau memindahkan hak milik dengan mendapatkan benda lainnya sebagai gantinya dengan tujuan untuk mencari keuntungan (laba) dengan jalan yang dibolehkan oleh syara'.

b. Persyaratan Jual Beli

Secara umum, jual beli merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli yang saling mengikat untuk memindahkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan sejumlah uang. Agar suatu jual beli dianggap sah secara hukum, maka harus memenuhi beberapa syarat syarat umum, yaitu adanya subjek hukum, objek yang diperjualbelikan, kesepakatan kedua

[30] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1457.
[31] Abdurrahman Al-Jaziri, *Fiqh Empat Mazhab, Muamalat II, Alih Bahasa Chatibul Umam dan Abu Hurairah*, (Darul Ulum Press, Jakarta, 2001), 11.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

belah pihak, dan adanya causa yang halal. Persyaratan jual beli diantaranya adalah[32] :

1) Pertama, subjek hukum terdiri dari penjual dan pembeli yang harus cakap hukum, artinya telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.
2) Kedua, objek jual beli harus jelas wujudnya, dapat dimiliki, serta dapat diserahkan kepada pembeli.
3) Ketiga, kesepakatan atau ijab kabul merupakan pernyataan kehendak antara penjual dan pembeli yang menunjukkan adanya persetujuan mengenai barang dan harga.
4) Keempat, causa yang halal berarti jual beli tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka jual beli dianggap batal demi hukum atau tidak sah menurut ketentuan hukum yang berlaku.

3. Jual Beli Tanah Dalam Hukum Positif

a. Pengertian Secara Umum

Dalam perspektif hukum positif, jual beli tanah dengan dasar Petok D tidak memiliki kekuatan hukum penuh sebagai bukti hak atas tanah, karena Petok D hanyalah bukti pembayaran pajak bumi pada masa lalu dan bukan merupakan sertifikat hak milik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

[32] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2002), 5–6.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

Pokok Agraria (UUPA) maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah dengan dasar Petok D tidak dapat langsung dijadikan dasar penerbitan sertifikat tanpa melalui proses pendaftaran tanah terlebih dahulu di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanah yang masih berstatus Petok D baru bisa didaftarkan dan ditingkatkan statusnya menjadi sertifikat hak milik apabila dilakukan pengukuran, verifikasi, dan pembuktian penguasaan tanah sesuai prosedur hukum positif yang berlaku[33].

Di dalam hukum positif penjelasan mengenai tanah telah diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang menyatakan bahwa: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara". Tanah dikuasai negara yang mutlak dengan maksud yang memberikan keadilan dalam bidang tanah dan guna memberikan kesejahteraa bagi masyarakat dengan meningkatkan SDM[34]. Hak atas lahan yang dilimpahkan Negara pada masyarakat tidak semata-mata dapat dikuasai oleh pemegang untuk penggunaan lahan itu, menyalahgunakan lahan tersebut diharapkan agar pegalihan kepemilikan menjadi tanah terlantar[35]. Sertifikat menurut hukum positif tertuang

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[33] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2012),45.

[34] Republik Indonesi, Undang-Undang No. 24 Tahun 1997, "Peraturan Pemerintahan tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah", Pasal 3.

[35] Republik Indinesia, Ketetapan Majelis Pemusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor:IX/MPR/2001 Tentang pembaharuan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Pasal 4 (d).

dalam pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memeperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan terkait penguasaan tanah adanya penerbitan sertifikat.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

b. Syarat Jual Beli Tanah

Sedangkan persyaratan dalam jual beli tanah ada beberapa hal yang perlu diperhatikan. Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu[36]:

[36] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya,Edisi 1, Cetakan keempat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 72

1) Syarat Materil

Syarat materil ini sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, yang diantaranya:

a) Penjual merupakan orang yang berhak atas tanah tesebut atau tanah yang akan dijual. Jika jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi adanya jual beli.

b) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya.

c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan juga hak pakai.

2) Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil sudah terpenuhi, maka bisa dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

a) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri setidaknya oleh para pihak yang akan melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

b) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak1 (satu) rangkap disimpan oleh pihak PPAT yang bersangkutan, dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak yang berkepentingan agar dapat diberikan salinannya.

c) Setelah akta tersebut dibuat, maka paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal di tandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuantertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

c. Petok D

Petok D merupakan surat keterangan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dan Camat setempat. Sebelum Undang Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, Petok D merupakan alat bukti pemilikan tanah di Indonesia. Ketika itu Petok D sama nilainya dengan Sertifikat tanah. Sedangkan Petok D yang dibuat setelah tahun 1961 hanya merupakan alat bukti Pembayaran Pajak Tanah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

ke kantor Ipeda, jadi bukan lagi berfungsi sebagai alat bukti pemilikan tanah.

Pada tahun 1960 an nilai kuantitas dan petok D setara dengan surat kepemilikan tanah saat ini atau sama dengan sertifikat tanah, namun seiring bertambahnya tahun serta adanya perubahan tentang undang-undang pertanahan, petok D saat ini cuma berfungsi sebagai tanda bukti bahwa pemegang petok D ini telah membayar pajak atas tanah yang tercantum di.dalam petok tersebut. Sehingga bila kita lihat dan segi hukum, kekuatannya sangatlah lemah dibandingkan dengan sertifikat tanah saat ini. Namun ternyata banyak masyarakat yang tidak mengetahui secara jelas fungsi dari petok D ini dan mereka menganggap bahwa petok D ini sama halnya dengan sertifikat tanah, dan dari ketidaktahuan masyarakat inilah banyak para oknum yang memainkan petok D ini dalam transaksi jual beli tanah.[37]

1) Perbedaan Petok D dengan Sertifikat Hak milik dari BPN

Petok D merupakan dokumen administrasi pertanahan yang dikeluarkan oleh kantor desa atau kelurahan pada masa jaman dulu, yang menunjukkan adanya penguasaan atau pemanfaatan tanah oleh seseorang, terutama di wilayah pedesaan. Dokumen ini umumnya berasal dari masa pemerintahan kolonial Belanda atau masa Orde Baru sebelum diberlakukannya sistem pendaftaran tanah secara nasional oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Petok D tidak

[37] Kholismu Farida, "Kekuatan Hukum Petok D Sebagai Bukti Hak Milik Berdasarkan PP nomor 24/19997", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, (2019).

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

memiliki kekuatan hukum sebagai bukti hak atas tanah karena hanya berfungsi sebagai bukti administrasi penguasaan dan bukan bukti kepemilikan yang diakui secara yuridis formal. Dengan demikian, pemilik Petok D belum memiliki kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya hingga dilakukan proses peningkatan hak melalui pendaftaran tanah ke BPN.

Sementara itu, sertifikat hak milik adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti tertinggi atas kepemilikan tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia. Sertifikat hak milik ini telah melalui proses pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa sertifikat yang diterbitkan BPN mempunyai kekuatan pembuktian penuh dan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang haknya.[38] Oleh karena itu, seseorang yang hanya memiliki Petok D tidak dapat langsung menjual tanahnya secara sah tanpa terlebih dahulu meningkatkan status tanah tersebut menjadi hak milik dan didaftarkan ke BPN.[39]

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[38] Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1-2).

[39] Lilik Mulyadi, *Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia,* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010),57.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dan juga dibuktikan dengan suatu pengetahuan tertentu sehingga pada dapat digunakan untuk memahami, memecah, serta mengantisipasi masalah bidang tertentu. Adapun metode penelitian yang digunakan sebagai berikut :

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris , yaitu penelitian yang didalamnya mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan apa yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan 3 pendekatan, yaitu sosiologi hukum, psikologi hukum, serta antropologi hukum yang saling berkaitan, yaitu cara memahami hukum dengan melihat bagaimana hukum itu bekerja dalam realitas sosial atau masyarakat, bagaimana perilaku masyarakat memahami suatu hukum, serta bagaimana cara berfikir turun menurun atau antropologi hukum yang bukan hanya sebagaimana tertulis dalam peraturan. Dalam pendekatan ini, hukum dipandang sebagai gejala sosial yang dipengaruhi oleh nilai, budaya, struktur sosial, kekuasaan, serta perilaku masyarakat. Artinya, hukum tidak berdiri sendiri, tetapi selalu berhubungan dengan kondisi sosial tempat hukum itu diterapkan.[40]

Di dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif yang mana penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana fenomena

[40] Satjipto Rahardjo, *Sosiologi Hukum: Perkembangan, Metode dan Pilihan Masalah*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2014), 21.

yang dialami oleh subjek penelitian. Penelitian kualitatif adalah pengumpulan data pada suatu ilmiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi.[41]

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini di lakukan di Dusun Turi, Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan, yang jika dilihat secara geografis Dusun turi ini berada di area pesisir (bagian utara) Kabupaten Pasuruan, sehingga sebagian wilayahnya berada di dataran rendah dekat pantai. Desa ini masih cukup asri yaitu masi banyak sawah yang belum dibangun rumah dan juga banyak tanah yang dijual berbentuk kavling bekas sawah. Secara keseluruhan desa ini tergolong masih sangat asri banyak lahan berupa sawah dan kavling yang masih kosong dan banyak diperjualbelikan dengan hanya bukti petok D dan juga dijual tanpa dihadapan Notaris/PPAT, hal ini membuat banyaknya tanah atau lahan tersebut dijual dengan hanya bukti petok D atau tanpa sertifikat hak milik (SHM) yang sah, yang akan menyebabkan terjadinya masalah jika dilakukan terus menerus.

C. Subjek Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, informan sumber data dipilih secara purposive. Penentu informan dengan mengacu kepada kriteria tertentu, adapun kriteria yang ditetapkan dalam penelitian ini :

1. Informan memiliki pengalaman dalam praktik jual beli tanah dengan bukti petok D atau Letter C.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[41] Albi Anggito, Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Jejak Publisher, Agustus 2018), 08

2. Informan memiliki pengetahuan atas peristiwa jaul beli tanah yang berbentukj petok D atau Letter C .

Sampel sumber data berdasarkan pada kriteria tersebut diatas, maka subjek penelitian yang ditetapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut[42] :

1. Penjual
   a. Bapak Hj Imam Sakroni
   b. Bapak Amir
   c. Bapak Muhammad Roha
2. Pembeli
   a. Bapak Saiful
   b. Bapak Santoso
3. Jangki sebagai saksi dari pihak penjual
4. Ibu Nasifah sebagai saksi dari pihak pembeli
5. Tokoh Desa
   a. Bapak Amir selaku sekretaris Desa Toyaning
6. Praktisi Hukum

   Dalam penelitian ini adalah bapak Dimas Yoga Pradipta S.H., M.H. di Kantor Notaris / PPAT yang berkantor di Desa Gratitunon Kecamatan Grati Kabupaten Pasuruan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[42] Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, April 2021), 210

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik ini, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Pada suatu penulisan pasti mempunyai sebuah sistem atau teknik dalam mengumpulkan bahan hukum sebagai refrensi dalam penulisan, teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian empiris terdiri dari 2 teknik yaitu :

1. Wawancara

   Wawancara merupakan pertemuan dua orang atau lebih untuk bertukar informasi melalui tanya jawab, sehingga dapat dikontribusikan makna dalam suatu topik tertetu.[43] Metode wawancara peneliti gunakan karena melalui metode ini peneliti dapat menggali informasi serta data dilapangan terhadap penelitian terkait dengan jual beli tanah menggunakan bukti petok D yang akan dilakukan, serta jenis wawancara yang peneliti gunakan adalah wawancara semi terstruktur, yaitu wawancara yang diawali dengan menanyakan beberapa pertanyaan yang sudah terstruktur. Adapun metode wawancara disini adalah untuk mendapatkan data/informasi berikut :

   a. Kebenaran adanya praktik jual beli tanah dengan menggunakan bukti petok D.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

[43] Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, 148

b. Alasan pihak Penjual dan Pembeli melakukan transaksi jual beli tanah menggunakan bukti Petok D.

2. Dokumentasi

Dokumentasi ini merupakan upaya peneliti dalam pengumpulan data yang digunakan untuk menjawab pada fokus penelitian, dengan cara menyelidiki benda tertulis yang akan memiliki nilai kevalidan dan derajat keformalan lebih tinggi, baik data tersebut menyangkut sejarah perkembangan, perundang-undangan, program kerja, dan sebagainya. Pada tahap dokumentasi ini dapat menggali informasi serta data dilapangan terhadap penelitian terkait dengan jual beli tanah menggunakan bukti petok D yang akan dilakukan, serta di tahap dokumentasi ini njuga digunakan untuk menjawab pada fokus penelitian yang sudah ada.[44] Adapun metode dokumentasi disini adalah untuk mendapatkan data/informasi berikut :

a. Bukti gambaran umum/profil Desa Toyaning
b. Bukti tanah yang masih berstatus Petok D yang memang diperjual belikan.
c. Adanya kwitansi transaksi jual beli tanah menggunakan bukti petok D.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

E. Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam ketegori, memilih yang penting dan yang akan dipelajari, serta membuat kesimpulan sehingga mudah difahami

[44] Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, April 2021), 114-116

oleh peneliti dan juga orang lain. Analisis data merupakan tahap yang penting dalam suatu proses penelitian. Dikatakan penting karena pertanyaan penelitian akan terjawab pada tahap ini. Menurut Irawan, "analisis data adalah suatu kegiatan yang bersifat mentransformasikan data menjadi informasi. Data adalah hasil suatu pencatatan, sedangkan informasi adalah makna dari hasil pencatatan".[45]

Kegunaan analisis data ialah mereduksikan data menjadi perwujudan yang dapat dipahami dan ditafsir dengan cara tertentu hingga relasi masalah penelitian dapat ditelaah serta diuji. Analisis data bertujuan untuk menjawab masalah penelitian dan membuktikan asumsi dasar penelitian (hipotesa), menyusun dan menginterpretasikan data yang diperoleh, menyusun data dalam cara yang bermakna sehingga dapat dipahami, lebih memudahkan pembaca dalam memahami hasil penelitian, menjelaskan kesesuaian antara teori dan temuan peneliti; dan menjelaskan argumentasi hasil temuan.[46]

Analisis data dalam penelitian kualitatif ini dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama dilapangan, dan setelah selesai dilapangan.[47]

Analisis data juga merupakan proses yang dilakukan secara interaktif dan berlangsung terus-menerus hingga data menjadi benar benar valid. Analisis ini terdiri dari tiga komponen utama, yaitu[48]:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[45] Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan : Penerbit Qiara Media, 2021),129.

[46] Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan : Penerbit Qiara Media, 2021),129-130

[47] Sugiyono, *"Metode Penelitian Kualitatif"*, (Bandung, Alfabeta, April 2021), 131-132

[48] Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analysis: A Sourcebook of New Methods*, (California: Sage Publications, 1994),10–12.

1. Reduksi data (data reduction) yaitu proses memilih, memfokuskan, menyederhanakan, dan mengabstraksikan data mentah yang diperoleh dari lapangan. Data yang relevan dengan fokus penelitian dipilah agar lebih terarah dan bermakna.
2. Penyajian data (data display) yaitu proses menampilkan data dalam bentuk narasi, tabel, grafik, atau bagan sehingga memudahkan peneliti untuk memahami apa yang sedang terjadi dan merencanakan tindakan selanjutnya.
3. Penarikan kesimpulan atau verifikasi (conclusion drawing/verification) yaitu tahap di mana peneliti mencari makna dari data yang telah direduksi dan disajikan, kemudian menarik kesimpulan yang sesuai dan dapat dipertanggungjawabkan.

F. Keabsahan Data

Keabsahan data merupakan pandangan adari konsep validitas dan reabilitas disesuaikan dengan tuntutan pengetahuan, cerita dan paradigma sendiri. Dalam pengujian data peneliti menggunakan triangulasi. Triangulasi adalah pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu.[49] Triangulasi yang digunakan adalah Triangulasi Sumber. Triangulasi sumber ini merupakan cara peneliti dalam menguji data dari beberapa informan yang akan menerima informasinya dengan cara melakukan pengecekan data yang diperoleh selama proses penelitian melalui berbagai

[49] Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Tanggerang Selatan: UNPAM press), 162

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

sumber atau informan yang berfungsi agar dapat meningkatkan kualitas data selama proses penelitian.[50]

G. Tahapan Penelitian

Dalam tahapan penulisan penelitian ini merupakan rencana pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, mulai dari penelitian pendahuluan, pengembangan desain, penelitian sebenernya, dan sampai pada penulisan laporan. Tahapan penelitian ini terbagi menjadi 3 bagian, yang diantaranya :

1. Tahap pra lapangan atau persiapan

   Dalam tahapan ini peneliti akan melakukan beberapa hal seperti menyusun rencaa penelitian, melihat kondisi lapangan, serta mencari informan atau seseorang yang memberikan informasi atau data kepada peneliti dalam suatu kegiatan penelitian yang berkaitan dengan judul yang sedang diteliti.

2. Tahap Pelaksanaan Lapangan

   Pada tahap ini peneliti akan melakukan penelitian langsung di lapangan dengan melakukan observasi, wawancara. serta pendokumentasian beberapa objek yang dibutuhkan dan juga mengumpulkan data yang primer.

3. Tahap Analisis Data

   Tahapan ini peneliti menggunakan penyederhanaan data yang diperoleh dari subjek, informan, maupun dokumen dengan memperbaiki bahasa serta sistematikanya agar dalam pelaporan hasil penelitian tidak

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[50] Dedi Susanto, Risnita, dan M.Syahran Jailani, "Teknik Pemeriksaan dan Keabsahan data dalam Penelitian Ilmiah", *Jurnal Pendidikan, Sosial & Humaniora* Vol 1 No 1, Mei 2023, 56

terjadi kesalahpahaman maupun salah penafsiran ketika penyusunan laporan penelitian.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Lingkungan Desa Toyaning

Desa Toyaning ini terletak di bagian utara wilayah Kabupaten Pasuruan dan termasuk dalam kawasan dataran rendah yang dekat dengan wilayah pesisir. Kondisi geografis tersebut menjadikan Desa Toyaning, khususnya dusun turi memiliki karakteristik wilayah agraris dengan dominasi lahan pertanian, khususnya sawah, tegalan, serta sebagian lahan yang telah dialihfungsikan menjadi kavling tanah untuk permukiman.[51]

1. Letak Geografis

Dalam pembahasan ini akan dikemukakan letak geografis yang menyangkut kepada luas area Desa Bakalan untuk mengetahui letak Desa Bakalan berdasarkan keterangan yang dikemukakan ketika wawancara yang penulis lakukan tentang batas wilayah. Luas Desa Toyaning ± 235,771ha, terletak di bagian timur Kecamatan Gondangwetan, berbatasan dengan :

Sebelah Utara	:	Desa Arjosari /Rejoso Lor Kecamatan Rejoso
Sebelah Timur	:	Desa Kedawung Kulon Kecamatan Grati
Sebelah Selatan	:	Desa Gading Kecamatan Winongan
Sebelah Barat	:	Desa Kawisrejo/Pandanrejo Kecamatan Rejoso

[51] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi* (Jakarta: Djambatan, 2005),18–20.

2. Aspek Sumber Daya Alam

Sebagian besar penduduk Desa Toyaning bermata pencaharian sebagai petani, sehingga lahan di Desa Toyaning banyak dimanfaatkan untuk lahan pertanian. Penggunaan lahan di Desa Toyaning, sebagai berikut:

Tabel 4.1
Daftar Sumber Daya Alam di Desa Toyaning

1.	Tanah tegal/ladang	26,848 Ha
2.	Tanah Kas Desa	15,344 Ha
3.	Tanah Perkampungan	40,169 Ha
4.	Tanah Kuburan	3,312 Ha
5.	Tanah Sawah	146,438 Ha
6.	Lapangan	0,800 Ha
7.	Jalan dan Sungai	2,800 Ha
Total		235.711 Ha

Sumber Data : Buku Profil Desa Toyaning Tahun 2023

3. Aspek Sumber Daya Manusia

Jumlah Penduduk Desa Toyaning ± 5146 jiwa, dan terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Selama lima tahun terakhir, jumlah penduduk Desa Toyaning dapat dilihat dari tabel berikut :

Tabel 4.2
Daftar Sumber Daya Manusia di Desa Toyaning

NO	TAHUN	JUMLAH PENDUDUK	KENAIKAN	PRESENTASE
1.	2019	4796	101	2%
2.	2020	4864	68	2%
3.	2021	4907	43	1%
4.	2022	4998	91	4%
5.	2023	5146	148	5%

Sumber Data : Laporan Penduduk Desa Toyaning Tahun 2023

Sedangkan untuk jumlah Kepala Keluarga di desa toyaning dilihat dari sumber data laporan penduduk desa pada tahun 2023 tertera dibawah :

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Tabel 4.3
Daftar Jumlah Kepala Keluarga di Desa Toyaning

No	Nama Dusun	Jumlah KK	Kepala Keluarga Laki-Laki	Kepala Keluarga Perempuan
1.	Turi	359	318	40
2.	Toyaning	339	319	21
3.	Ploso	178	143	35
4.	Gerongan	232	221	11
5.	Ngemplak	273	219	54
6.	**Jumlah**	**1331**	**1821**	**161**

Sumber Data : Buku Profil Desa Toyaning Tahun 2023

4. Aspek Sumber Daya Pendidikan

Sebagai bagian dari gambaran umum lokasi penelitian, aspek sumber daya pendidikan di Desa Toyaning, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Pasuruan perlu dipaparkan untuk memberikan informasi mengenai kondisi pendidikan masyarakat setempat. Data tersebut disajikan pada tabel berikut :

Tabel 4.4
Daftar Jumlah Aspek Pendidikan di Desa Toyaning

No	Jenis Pendidikan	Jumlah	Keterangan
1.	Paud	1	
2.	Madrasah Diniyah	5	
3.	Sekolah Dasar/SDN	3	
4.	Mts Wachid Hasyim	1	
5.	Pondok Pesantren	1	

Sumber Data : Buku Profil Desa Toyaning Tahun 2023

5. Struktur Kelembagaan Organisasi Pemerintah Desa

Dalam rangka mewujudkan tata kelola pemerintah desa yang baik, serta guna menyelenggarakan fungsi pelayanan kepada masyarakat, kelembagaan Desa Toyaning secara rinci sebagaimana tabel berikut :

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KH ACHMAD SIDDIQ JEMBER

Tabel 4.5
Kelembagaan Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan

No	LEMBAGA	JUMLAH	KETERANGAN
1.	Kepala Desa	1	
2.	BPD	7	
3.	Perangkat Desa	12	
4.	Dusun	5	
5.	Rukun Warga	8	
6.	Rukun Tetangga	23	
7.	LPM	2	

Sumber Data : Buku Profil Desa Toyaning Tahun 2023

Sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa, struktur organisasi Pemerintah Desa Toyaning Kecamatan Rejoso terdiri dari :

a. Kepala Desa.

b. Sekretariat :

   1) Kepala Urusan Perencanaan;

   2) Kepala Urusan Tata Usaha dan Umum

   3) Kepala Urusan Keuangan.

c. Pelaksana Teknis Lapangan :

   1) Kasi Pemerintahan;

   2) Kasi Kesejahteraan

   3) Kasi Pelayanan

d. Unsur Kewilayahan.

   1) Kepala Dusun Turi;

   2) Kepala Dusun Toyaning;

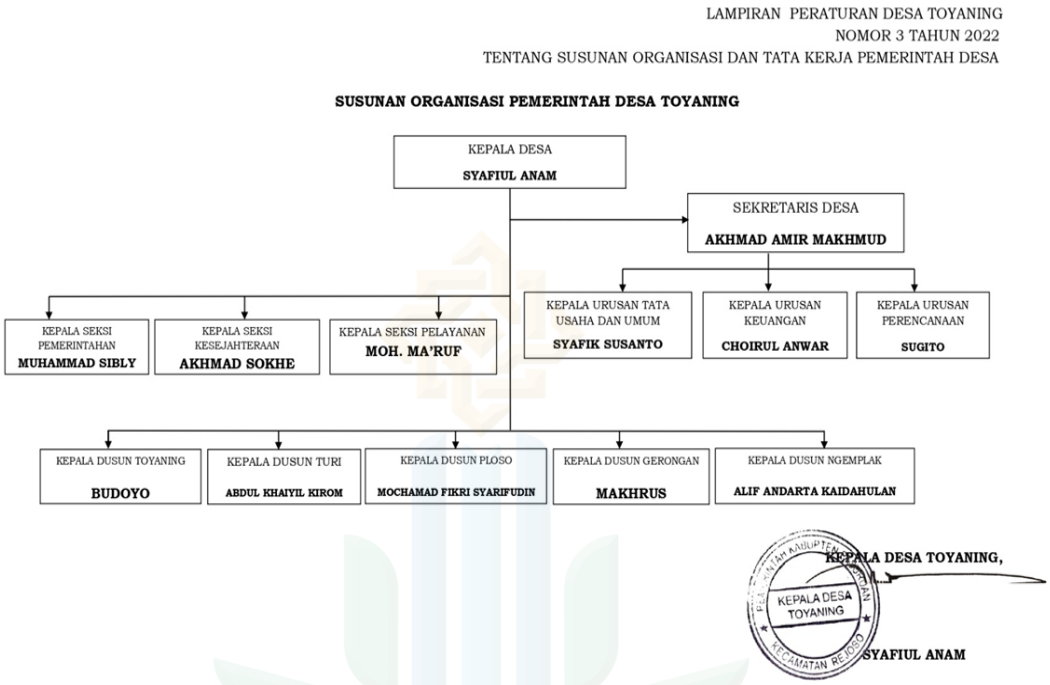
   3) Kepala Dusun Ploso

   4) Kepala Dusun Gerongan

   5) Kepala Dusun Ngemplak

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Secara sistematis bagan struktur organisasi Pemerintah Desa Toyaning sebagaimana gambar berikut :



Gambar 4.1
Bagan Struktur Organisasi Pemerintah Desa Toyaning

B. Penyajian Data Dan Analisis

1. Praktek Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Menggunakan Bukti Petok D di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan

Desa Toyaning merupakan desa yang sebagian besar wilayahnya masi banyak terdapat area persawahan, serta mayoritas penduduknya masih banyak yang bermata pencaharian sebagai petani. Sampai saat ini banyak masyarakat desa toyaning yang mempunyai lahan sawah ataupun lahan kavling, akan tetapi tidak sedikit lahan tersebut termasuk warisan dari orang tua meraka yang masih belum di sertifikatkan menjadi hak milik sampai saat ini.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

a. Proses Jual Beli

Proses penjualan tanah dengan bukti petok D di Dusun Toyaning dilakukan oleh seorang warga bernama bapak Hj Imam Sakroni sebagai penjual tanah dan Saiful sebagai pembeli. Proses jual beli ini terjadi diawali dengan penawaran yang dilakukan oleh penjual. Proses jual beli tanah tersebut dinyatakan langsung oleh jangki selaku saksi atau anak dari bapak Hj Imam Sakroni sebagai berikut [52]:

> *"Sebenere tanah iku warisan teko mbahku, kebetulan bapakku iki kebagian seng wes tak gawe usaha kolam lele tapi akhir e kolep (bangkrut dalam Bahasa jawa), akhir e niat tak gawe kaplingan dadi beberapa kapling. Ukurane tanah tak di dol waktu iku wolu dikali sepuluh meter teko keseluruhan sekitar rongatus sepuluh meter persegi."*
>
> "Sebenarnya tanah tersebut merupakan warisan dari nenekku, kebetulan bapak saya kebagian tanah itu yang sudah dibuat usaha kolam lele tapi akhirnya bangkrut, alhasil ada niatan tanah tersebut dibuat menjadi tanah kavlingan, yang di ukur dan menjadi beberapa kavling. Untuk ukuran tanah yang saya jual waktu itu 8x10 meter dari total keseluruhan 210 meter persegi."

Pernyataan Jangki diatas bahwa penjualan tanah tersebut atas inisiatif penjual dengan alasan usahanya yang sudah bangkrut, yang akhirnya lahan tanah kavling tersebut dijadikan menjadi beberapa kavling tanah yang dijual karena membutuhkan uang.

Penawaran penjualan tanah oleh Jangki direspon oleh Bapak Saiful selaku pembeli. Hal ini dinyatakan oleh Jangki sebagai berikut[53] :

[52] Jangki, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 14 Maret 2026
[53] Jangki, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 14 Maret 2026

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

"Pas waktu iku kok Saiful berminat tuku, akhir e tak dol seng bagian timur nang saiful dengan perjanjian awal langsung SHM, karna tanah iku sek harus dipecah pecah dan bukti pembayaran nota bermaterai"

"Pas waktu itu Saiful berminat untuk membeli tanah tersebut, akhirnya tanah itu tak jualkan ke Saiful dengan perjanjian langsung SHM, karna tanah tersebut masih harus dipecah menjadi beberapa bagian, dan bukti pembayarannya ada kwitansi bermaterai"

Pernyataan Jangki diatas dibenarkan oleh Saiful sebagai pembeli sebagai berikut[54] :

" Sebenere aku wes onok niatan tuku tanah, cuman ga ngerti ndek sebelah ndi wilayah e. Kebetulan jangki kok dodol tanah kavling, aku minat tuku soale kok lahan e lumayan strategis gak adoh teko umah pisan. Pisan e wonge rupane butuh duit soale kok di dol i lahan kavling e seng bien kolam lele iku. Yowes akhire tak tukul ah tanah kavling iku dengan perjanjian langsung SHM, dan bukti transaksine onok kwitansi dengan tanda tangan bermaterai kedua belah pihak antara aku karo Hj imam sakroni dan onok saksine jangki anak e seng ndue tanah kavling iku."

"Sebenarnya aku sudah ada niatan beli tanah, cuma masi belum tau disebelah mana wilayahnya. Kebetulan jangki (anak Hj Imam Sakroni) selaku anak si pemilik tanah tersebut menjual tanah berupa kavling, aku berminat beli karna dilihat lahannya juga lumayan strategis dan tidak jauh dari rumah juga. Karna juga orangnya dilihat juga butuh uang, soalnya dulu lahan tersebut dulunya adalah tempat budidaya kolam ikan lele. Akhirnya terjadilah transaksi, dibelilah tanah kavling itu dengan perjanjian langsung SHM, dan bukti transaksinnya ada berupa kwitansi dengan tanda tangan kedua belah pihak, antara saya (pembeli tanah), dengan hj imam sakroni selaku penjual tanah serta ada 1 saksi yang bernama jangki (anak dari hj imam sakroni)."

Dari pernyataan diatas yang dinyatakan oleh Bapak Saiful selaku pembeli bahwa Bapak Saiful ini dari awal sudah mempunyai niatan

[54] Saiful Anwar, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 31 Januari 2026

tuntuk membeli tanah, bahwa memang benar adanya proses transaksi penjualan tanah tersebut yang dilakukan oleh bapak Hj imam sakroni kepada saudara bapak Saiful dengan bukti kwitansi yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak serta ada 1 saksi jangki yang juga merupakan anak dari bapak Hj Imam Sakroni.

Berdasarkan pernyataan Bapak Saiful dinyatakan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan pada tanggal 27 Juni tahun 2021. Tanah yang dibeli terletak di Dusun Turi RT.01 RW.01.[55] Hal ini juga dibuktikan dengan dokumen pembayaran berupa kwitansi bermaterai yang ditunjukkan kepada peneliti, yang didalamnya tertera nominal harga tanah yang dibeli oleh Bapak Saiful dengan jumlah pembelian sebesar 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah), dengan bukti pembelian/kwitansi bermaterai yang di tandatangani kedua belah pihal dan juga ada 1 saksi.[56]

Selain transaksi jual beli tanah dengan petok D diatas, peristiwa serupa juga dialami oleh Bapak Saiful dengan Muhammmad Toha yang dilakukan pada tahun 2024 bapak Saiful juga melakukan pembelian tanah dengan berstatus petok D kepada bapak muhammad toha, dengan disertai satu saksi juga yang bernama Ibu Nasifah selaku juga ibu mertua bapak saiful, peneliti juga melakukan wawancara dengan saksi tersebut [57]:

> *"Saiful ancen hajat nambahi tanah maneh nduk ben seng tanah pertama tuku iko iso ditambahi sengi iki cekne lumayan luas bagian memburine sesok pas wayae mbangun, nuku tanah e toha iku Saiful aku iko melu nyaksino pas tuku tanah iku"*

[55]Saiful Anwar, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 30 Agustus 2025
[56] Bukti pembayaran, "Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah", 27 Juni 2021.
[57] Nasifah, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 31 Januari 2026

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

> "Saiful memang ada hajat menambah tanah lagi, biar tanah yang beli pertama dulu bisa ditambahi yang tanah ini biar cukup lumayan luas bagian belakangnya nanti waktu pembangunan, membeli tanah e toha itu Saiful, aku ikut menyaksikan waktu membeli tanah itu"

Dari pernyataan Ibu Nasifah diatas selaku saksi dibenarkan dengan Bapak Saiful sebagai berikut[58] :

> *"Bener opo seng diwara mak fah iku nduk, aku memang ono niatan nambah tanah ce e lumayan luas bagian mburine, dadi aku tuku nambah tanah tek ne toha iku seng ukuran e wolu dikali lima meter. Cuman lek sengi ki perjanjian e onok ajb ne tapi sek durung metu ajbne"*

> " Benar adanya yang dikatakan oleh ibu mertua saya (mak fah), aku memang ada niatan untuk menambah tanah biar cukup luas dibagian belakang, akhirnya aku beli menambah tanah punyanya toha yang ukurannya 8x5 meter."

Dari pernyataan Bapak Saiful dan juga Ibu Nasifah diatas telah dijelaskan bahwa memang benar adanya Bapak Saiful membeli tanah kepada Bapak Muhammad Toha dengan perjanjian ada Ajbnya. Akan tetapi hingga saat ini juga masih belum keluar juga sertifikat akta jual beli tersebut.

Peneliti juga melakukan wawancara kepada Bapak Muhammad Toha tentang bagaimana alasan tanah tersebut dijual, dengan hasil wawancara sebagai berikut[59] :

> *"Tanah iku memang niat tak dol, cuma awal e ndak ngerti lek saipul minat gawe nambah dowo mburi tanah e, akhir e tak dol nang saipul dengan ukuran wolu dikali lima meter, cuma tanah e iku sek bentuk petok soale sawah sian, nah seng bagian nekku wes*

[58] Saiful, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 30 Januari 2026
[59] Muhammad Toha, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 27 Januari 2026

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

tak gawe bengkel las. Tapi ajb ne durung metu kerono shm e durung dadi seng nekku iki kerono bien tuku ndek wong gerongan sek proses dirubahno disek."

"Tanah itu memang sudah niat tak jual, cuma awalnya tidak tau kalua saipul minat untuk menambah panjang tanah bagian belakangnya, akhirnya tak jualkan ke saipul dengan ukuran 8x5 meter, tapi tanah itu masi berbentuk sawah kalua yang tak tempati sudah tak jadikan tempat bengkel las. Ini Ajb nya belum keluar dikarenakan shm nya msih belum jadi tanah yang punyaku ini dikarenakan dulu beli di orang lain, masih proses dirubahkan dulu."

Dari hasil pernyataan Bapak Muhammad Toha diatas menyatakan bahwa tanah yang dijual kepada Bapak Saiful masih dalam pengurusan ajb, dikarenakan tanah tersebut dia membeli ke orang lain, yang mengharuskan diubah menjadi miliknya terlebih dahulu.

Peneliti juga melakukan wawancara dengan salah satu warga dusun turi desa toyaning sekaligus Sekretaris Perangkat Desa Toyaning yang bernama bapak amir selaku pihak penjual juga, beliau juga menjualkan tanah miliknya yang masih berstatus petok D menyatakan bahwa[60]:

"Aku ngedol tanah iku mergo tanah e iku emang gaono seng ngenggeni dan ngurus dan memang lagi butuh duit, kebetulan e onok seng hajat tuku tanah sawah iku dan langsung terjadi penjualan tanah iku karo uang tanda jadi dan ada ajb"

"Aku menjual tanah itu karna tanah tersebut memang tidak ada yang menempati serta mengurus dan memang lagi membutuhkan uang, kebetulan ada yang hajat membeli tanah sawah itu dan langsung terjadi penjualan tanah tersebut dengan uang tanda jadi dan ada ajb (akta jual beli)."

[60] Amir, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 13 Januari 2026

Pernyataan yang disampaikan oleh Bapak Amir selaku perangkat Desa Toyaning, dibenarkan oleh pembeli yang Bernama Bapak Santoso selaku pembeli, dengan keterangan sebagai berikut[61] :

> *"Aku ancen pas waktu iku niat nggolek sawah seng dol, lahkok pak amir towo nang aku dia ndue tanah sawah seng wes sue ga keurus kerono lumayan cedek karo dalan tol, akhir e tak tuku karo duit tanda jadi karo onok ajb ne"*
>
> " Aku memang waktu itu berniat mencari sawah seng dijual, kebetulan pak amir ini menawarkan tanahnya ke aku dikarenakan tanah nya ini sudah lama tidak keurus karna letaknya lumayan berdampingan dengan jalan tol. Akhirnya saya beli karo uang tanda jadi dan ada Ajbnya."

Pernyataan yang diungkapkan oleh Bapak Santoso selaku pembeli tanah yang Bapak Amir ini menyatakan bahwa memang tanah yang dibeli susah lama tidak di urus dikarenakan lumayan berdampingan dengan jalan tol, akhirnya dijual. Akan tetapi tanah berbentuk sawah ini masih kepunyaan ibunya bapak Amir bukan asli kepemilikan Bapak Amir sendiri.

Dari beberapa pewawancara yang diwawancarai, bahwa memang terdapat praktik penjualan tanah dengan bukti petok D di desa toyaning kabupaten pasuruan, yang dimana praktik penjualan tanah tersebut dilakukan atas dasar rasa saling percaya satu sama lain dan tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT setempat. Adapun beberapa pihak yang terlibat yakni Bapak Saiful, Bapak Amir, Ibu Nasifah selaku warga

[61] Santoso, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 24 April 2026

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ J E M B E R

desa Toyaning yang melakukan transaksi penjualan tanah dengan hanya bukti petok D.

2. Faktor Yang Melatarbelakangi Terjadinya Jual Beli Tanah Dengan Bukti Petok D di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan

Penyebab terjadinya penjualan tanah dengan bukti petok D di dusun Turi, desa Toyaning kabupaten pasuruan ialah kebanyakan besar warga yang menganggap bahwa transaksi penjualan tanah dengan bukti petok D tanpa dihadapan Notaris/PPAT itu tidak akan menimbulkan permasalahan disuatu hari. Beberapa unsur yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah dengan menggunakan bukti petok D di Dusun Turi, Desa Toyaning sebagai berikut, sesuai dengan yang peneliti wawancarai kepada Bapak Amir selaku sekretaris Desa Toyaning [62]:

> "Warga desa sini memang kalau jual beli tanah itu masih mengandalkan sistem saling percaya mbak, saya disini selaku sekretaris desa melihat banyak yang tidak tau pentingnya memperjualbelikan tanah ini dengan bukti SHM, masi sering saya nemuin jual beli pakai petok D itu, tanah yang sudah lama tidak terurus atau ga produktif jadi mending dijual dan bisa jadi uang, banyak juga masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya jadi SHM karna menurut mereka terlalu memakan waktu yang cukup lama, juga program PTSL yang tidak setiap tahun ada, sedangkan jika mau mengurus mandiri ke PPAT atau Notaris dibutuhkan biaya yang tidak murah untuk mengurus proses sertifikat tersebut biayanya kisaran diatas 5 juta tergantung luas tanahnya, makanya orang-orang itu tidak ada yang mengurus mandiri, yang terakhir ini kebanyakan butuh dana secara cepat makanya keburu dijual tanahnya meskipun masi petok, belum SHM."

[62] Amir, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 15 Januari 2026

Dari beberapa informasi yang Bapak Amir paparkan selaku perangkat Desa Toyaning mengatakan bahwa memang ada beberapa faktor yang melatarbelakangi masi sering terjadi penjualan tanah dengan bukti petok D. Adapun faktor rincinya sesuai dengan isi wawancara diatas sebagai berikut :

a. Faktor Saling Percaya / Kepercayaan sesama masyarakat
b. Ketidaktahuan bahwa pentingnya sebelum memperjualbelikan tanah yang masih kepemilikan petok D sebaiknya diubah terlebih dahulu ke SHM.
c. Sebagian masyarakat yang enggan mendaftarkan tanahnya menjadi SHM dikarenakan rumitnya birokrasi atau proses yang cukup lama.
d. Program Prona PTSL oleh pemerintah yang tidak setiap tahunnya selalu ada.
e. Mahalnya biaya proses pensertifikatan tanah jika diurus mandiri di PPAT atau Notaris kisaran harga diatas 5 juta tergantung luas tanahnya.
f. Membutuhkan dana secara cepat, tanpa harus menunggu tanah tersebut diubah menjadi SHM.

Dari pernyataan salah satu perangkat Desa Toyaning tersebut bisa dilihat bahwa sebagian besar masyarakat Desa Toyaning masih mengandalkan rasa saling kepercayaan antara satu sama lain dibandingkan dengan kejelasan transaksi atau status hukum tanah jika sudah diperjualbelikan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Pada waktu yang bersamaan, peneliti juga menyanyakan kepada Bapak Saiful anwar selaku pihak pembeli atas dasar apa terjadinya kesepakatan untuk membeli tanah tersebut sedangkan hingga saat ini masih belum ada SHM yang jelas sesuai dengan perjanjian di awal waktu transaksi, penjelasannya sebagai berikut[63] :

> *“ Aku sebenere ga ngerti yaopo kok SHM e tanah seng tak tuku ikimau durung metu, soale emang berlandaskan saling percoyo ae kerono aku yo kenal wonge, dan waktu iku wonge juga butuh duit pisan e aku yo nggolek tanah gawe investasi mben. Lek menurutku kemungkinan tanah e iki mau sek dipecah pecah dadi beberapa bagian mangkane proses e sue”*
>
> “Aku sebenarnya kurang faham bagaimana SHM tanah yang saya beli ini belum keluar, karna memang berlandaskan saling percaya pada waktu itu, aku juga kenal orangnya dan waktu itu orangnya juga butuh uang dan kebetulan aku juga sedang mencari tanah untuk investasi jangka Panjang. Kalau menurutku kemungkinan tanah ini masih dipisah pisah jadi beberapa bagian kepemilikan, makanya prosesnya lama”

Pernyataan Bapak Saiful diatas sebagai pihak pembeli sepenuhnya memang kurang faham terkait proses tanah yang dibeli tapi SHM nya masih belum jadi hingga saat ini dan murni saling percaya sepenuhnya kepada pihak penjual, dikarenakan pada waktu perjanjian diawal memang sepenuhnya diurus oleh pihak penjual dan terima jadi langsung SHM.

Dalam hal ini peneliti juga menanyakan terkait apa benar adanya proses pengurusan SHM yang belum selesai hingga saat ini, berikut penjelasan Bapak Hj Imam Sakroni [64]:

[63] Saiful, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 31 Januari 2026
[64] Imam Sakroni, diwawancarai penulis, Pasuruan 15 Maret 2026

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ J E M B E R

> *“ Aku iki yo asline kurang paham yaopo proses e iki, mangkane aku karo anakku (jangki selaku saksi) tak serahno penuh nang notaris dan wes tak pasrahno, dadi kemungkinan sek gentian karo seng liane kerono tanah e iki mau kan memang di pecah dadi beberapa kavling termasuk seng saipul tuku iku.”*
>
> “Aku ini sebenarnya juga kurang paham bagaimana prosesnya ini, mangkannya aku sama anakku jangki (selaku saksi) menyerahkan penuh dan pasrah ke notaris, kemungkinan masih antri dengan yang lain. Karena tanah in ikan memang di pisah menjadi beberapa bagian kavling termasuk yang dibeli oleh saipul.”

Dari pernyataan yang telah dijelaskan Bapak Hj Imam Sakroni terkait proses pengurusan SHM yang hingga saat ini masih belum selesai pihak penjual sepenuhnya menyerahkan prosesnya ke pihak Notaris.

Peneliti juga melakukan penambahan data dari salah satu pihak Staff Kantor Kecamatan Rejoso terkait biaya/harga proses pengubahan petok D menjadi SHM atau sampai Akta Jual Beli (AJB) terbit, di PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) yang biayanya bisa dikatakan tergolong relatif terjangkau dibandingkan dengan pengurusan di Kantor PPAT/Notaris sebagai berikut[65] :

> “Untuk biaya pembuatan akta jual beli yang belum SHM masih petok D 1% dari harga transaksi,, biasanya ada yg 700 rb - 1jt tiap akta ,beda biaya pajak Penjual (PPh) dan pajak pembeli (BPHTB) yang mana tiap pajak tersebut di bayar sendiri oleh masing masing pemohon ketika sudah ditentukan oleh kantor pajak Dispenda dan kpp pratama,, untuk pembuatan SHM dari ajb / balik nama SHM disarankan pemohon untuk daftar mandiri ke kantor pertanahan dengan pendaftaran sertfikat pertama kali agar lebi mudah”

Dilihat dari beberapa orang yang sudah peneliti wawancarai terkait beberapa faktor penyebab terjadinya penjualan tanah dengan hanya petok D

[65] Staff Kantor Kecamatan Rejoso, diwawancarai penulis, 16 Juli 2026

tanpa dihadapan Notaris/PPAT di dusun Turi desa Toyaning Kabupaten Pasuruan ialah masih lumrahnya melakukan proses transaksi dengan hanya modal saling percaya saja, serta masih ada warga yang tidak mendaftarkan tanahnya menjadi SHM dikarenakan waku atau proses pengrususan yang memakan waktu cukup lama dan juga terhalang biaya. serta kurangnya pengetahuan warga akan pentingnya mendaftarkan tanah yang masih petok D tersebut menjadi SHM agar aman jika akan diperjual belikan dan tidak menimbulkan sengketa atau permasalahan dikemudian hari.

3. Akibat Hukum Penjualan Tanah dengan Bukti Petok D tanpa dihadapan Notaris/PPAT di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan

Jual beli tanah dengan bukti Petok D yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menimbulkan berbagai akibat hukum yang signifikan menurut hukum positif Indonesia. Akibat hukum tersebut tidak hanya berkaitan dengan keabsahan peralihan hak atas tanah, tetapi juga menyangkut kepastian hukum, kekuatan pembuktian, perlindungan hukum bagi para pihak, serta potensi timbulnya sengketa pertanahan di masa yang akan datang. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, setiap peralihan hak atas tanah ditempatkan dalam kerangka hukum yang ketat untuk menjamin tertib administrasi dan kepastian hukum.[66]

a. Akibat Hukum bagi Pembeli

Sesuai yang peneliti lakukan penelitian lapangan di Dusun Turi ada beberapa akibat hukum yang dirasakan oleh pihak pembeli pada

[66] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi* (Jakarta: Djambatan, 2005), 82.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

transaksi jual beli tanah dengan bukti petok D dengan bukti wawancara dengan Bapak Saiful Anwar sebagai berikut [67]:

> *"Aku sebenere kurang faham terkait iku opo o kok sampe sekarang SHM iki belum jadi koyok diawal mang pas samena takon, aku yo kuatir yaopo kedepan e status hukum tanah seng wes tak tuku iki lek sampe SHM durung metu, aku yo durung wani mbangun ndek ndukur e kerono iku maeng."*
>
> "Aku sebenarnya kurang faham memang terkait itu kenapa sampai sekarang SHM ini masih belum juga jadi sama seperti yang samean tanyakan di awal, aku juga khawatir bagaimana kedepan e status hukum tanah yang sudah tak beli. Kalau SHM nya masih belum jadi aku juga belum cukup berani membangun bangunan di atas tanah itu karena alasan itu tadi."

Dari salah satu akibat hukum yang dirasakan oleh pembeli dalam transaksi jual beli tanah dengan bukti Petok D ini adalah kecemasan yang dirasakan dikarenakan sampai saat ini SHM masi belum juga ada dan juga terkait bagaimana status hukum tanah yang sudah dibeli.

b. Akibat Hukum Bagi Penjual

Dalam rangka mengidentifikasi akibat hukum yang muncul, penulis menyajikan hasil wawancara dengan Bapak Hj Imam Sakroni selaku pihak penjual yang terlibat dalam transaksi tersebut sebagai berikut[68] :

> *" Memang di awal perjanjian jual beli tanah iku langsung SHM dan saipul iki tinggal terima beres, cuma aku iki wes nyerahno sepenuhnya nang Notaris dari yo sek nunggu, soale aku koyok awal maeng aku kurang paham yaopo proses ngurus e iku dadi wes tak serahno nang notaris. "*

[67] Saiful Anwar, diwawancarai oleh penulis, Pasuruan, 30 Agustus 2025
[68] Imam Sakroni, diwawancarai penulis, Pasuruan 24 April 2026

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

> “ Memang di awal perjanjian jual beli tanah itu langsung SHM dan saipul ini tinggal terima jadi, cuman aku ini sudah menyerahkan sepenuhnya ke Notaris jadi masih menunggu, karena sama seperti awal tadi aku kurang paham bagaimana proses mengurusnya jadi sudah tak serahkan ke Notaris.”

Dari pernyataan pihak penjual diatas, penjual masih mengurus terkait proses tanah tersebut agar keluar SHM nya dengan menyerahkan penuh terhadap Notaris dan diluar itu pihak penjual juga masih menunggu agar Sertifikat Hak Milik ini segera cepat selesai.

Peneliti juga melakukan wawancara terhadap Bapak Dimas Yoga Pradipta S.H, M.Kn selaku Notaris setempat untuk mengetahui informasi secara rinci jika penjualan tanah dilakukan tanpa dihadapan Notaris/PPAT serta tanah tersebut hanya dengan bukti petok D, adapun wawancaranya sebagai berikut :

> “ Risiko hukum bagi pembeli tanah yang hanya berlandaskan Petok D tergolong tinggi dan berlapis, karena Petok D bukan bukti hak milik. Dari praktik dan perkara yang sering muncul, Risiko utamanya ialah kehilangan tanah tanpa perlindungan hukum yang memadai. Berdasarkan praktik nyata dan kaidah hukum pertanahan di Indonesia, transaksi jual beli tanah dengan bukti Petok D memiliki risiko hukum yang tinggi, sehingga agar kepastian hukum terjamin, masyarakat perlu mengikuti beberapa langkah preventif. Kepastian hukum hanya bisa diperoleh jika status tanah diverifikasi, dibuat PPJB di Notaris, tanah segera disertipikatkan, serta AJB PPAT dibuat setelah sertipikat terbit. Dalam praktik, penjualan tanah dengan bukti Petok D hampir selalu menghadapi kendala, baik hukum (yuridis) maupun administratif. Kendala ini muncul karena Petok D bukan bukti hak atas tanah, melainkan hanya catatan pajak desa. Serta sering adanya ketidakcocokan dengan data di desa atas kepemilikan tanah tersebut, dan juga terkadang tanah dengan kepemilikan ganda. Untuk perlindungan hukumnya Notaris dan PPAT menyadari bahwa tanah dengan bukti Petok D berisiko tinggi,

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

> sehingga perlindungan hukum yang mereka berikan bersifat preventif (pencegahan), bukan pengesahan peralihan hak. Perlindungan ini dilakukan dalam batas kewenangan jabatan agar para pihak tetap terlindungi tanpa melanggar hukum. - Perlindungan bersifat preventif & kontraktual. Tidak ada pemindahan hak sebelum sertipikasi. Dan point yang terakhir adalah perbaikan praktik dan regulasi harus menyatukan tiga elemen utama, yaitu kepastian hukum (Sertipikasi dan pendaftaran wajib), perlindungan masyarakat (PPJB, edukasi, akta preventif), Administrasi desa, BPN yang transparan (Standarisasi, digitalisasi, dan integrasi data). Dengan kombinasi ini, jual beli tanah Petok D bisa menjadi transaksi aman, terukur, dan minim sengketa."[69]

Dari hasil wawancara peneliti dengan bapak Dimas Yoga Pradipta selaku Notaris setempat telah dijelaskan bahwa akan banyak akibat hukumnya jika proses transaksi tanah yang masih dengan bukti petok D diperjualbelikan. Dan sangat beresiko tinggi bisa kehilangan tanah di kemudian hari, maka tanah tersebut penting didaftarkan dahulu agar mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

c. Akibat Hukum bagi BPN di Kabupaten Pasuruan

Jual beli tanah dengan bukti Petok D tanpa melalui PPAT bagi BPN lebih berkaitan dengan aspek administrasi pertanahan daripada tanggung jawab sebagai pihak dalam transaksi. BPN tidak dapat memproses pendaftaran peralihan hak apabila persyaratan yuridis dan administratif belum terpenuhi, sehingga kepastian hukum bagi pembeli menjadi terhambat. Selain itu, BPN wajib melakukan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis tanah serta dapat menunda proses pendaftaran

[69] Dimas Yoga Pradipta S.H, M.Kn, diwawancarai penulis, Pasuruan 23 Desember 2025

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

apabila terdapat sengketa atau klaim dari pihak lain hingga ada penyelesaian yang berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hasil wawancara secara tidak langsung dengan pihak BPN Kabupaten Pasuruan, jual beli tanah dengan bukti Petok D tanpa melalui PPAT mengakibatkan proses pendaftaran peralihan hak tidak dapat dilakukan apabila persyaratan administratif belum terpenuhi. Selain itu, BPN akan melakukan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis tanah serta menunda proses pendaftaran apabila terdapat sengketa kepemilikan hingga diperoleh kepastian hukum.[70]

Sebagai tindak lanjut, diperlukan upaya peningkatan kesadaran hukum masyarakat melalui sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta pemanfaatan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Seperti yang telah di berikan keterangan oleh bapak Dimas Yoga Pradipta ketika wawancara, beliau mengatakan[71] :

> "Memang masih sering sekali ditemukan jual beli menggunakan petok D ini, tanah di desa memang kebanyakan belum banyak yang bersertifikat, karna ada program PTSL dari pemerintah maka lebih baik memang ikut program itu. Jadi yang tanahnya masih kepemilikan petok D ini bisa di urus ke kantor desa/ kelurahan agar menjadi SHM."

Selain itu, pemerintah desa dapat berperan aktif mendorong masyarakat untuk menindaklanjuti transaksi jual beli ke tahap pembuatan akta PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang optimal.

[70] Staff BPN Pasuruan, diwawancarai penulis,13 Juli 2026
[71] Dimas Yoga Pradipta S.H, M.Kn, diwawancarai penulis, Pasuruan 23 Desember 2025

Secara normatif, hukum pertanahan Indonesia mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, keberadaan akta PPAT merupakan syarat formal yang bersifat wajib dan tidak dapat dikesampingkan oleh kesepakatan para pihak.[72]

C. Pembahasan Temuan

1. Pelaksanaan Penjualan Tanah Dengan Menggunakan Bukti Petok D di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan

Proses penjualan tanah dengan menggunakan bukti petok D di desa Toyaning Kabupaten Pasuruan yang dilakukan oleh beberapa masyarakat dusun turi ini yang sebagian besar tanah tersebut dijual karena memang dari pihak penjual yang membutuhkan uang dan juga tanah yang sudah tidak ada yang mengurus dikarenakan berdekatan dengan pembangunan jalan tol. Mereka menjualkan tanah milik mereka sendiri dengan berlandaskan saling percaya satu sama lain serta tidak dilakukan di hadapan Notaris/PPAT.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan, Petok D masih digunakan oleh masyarakat sebagai bukti penguasaan dan riwayat tanah. Secara historis, Petok D merupakan dokumen administrasi perpajakan desa yang mencatat subjek dan objek

[72] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2012), 63.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

pajak tanah pada masa sebelum berlakunya sistem pendaftaran tanah modern. Namun demikian, secara yuridis Petok D bukan merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat sebagaimana sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah.[73] Oleh karena itu, penggunaan Petok D dalam transaksi jual beli lebih menunjukkan bukti penguasaan fisik dan riwayat tanah, bukan bukti kepemilikan yang bersifat absolut.

Berdasarkan temuan lapangan, pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti Petok D umumnya diawali dengan kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli), dilanjutkan dengan pembuatan surat pernyataan jual beli atau kwitansi yang diketahui oleh Kepala Desa. Dalam beberapa kasus, transaksi tidak langsung dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), melainkan hanya bersifat di bawah tangan. Padahal, menurut ketentuan hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat untuk dapat didaftarkan.[74] Tanpa akta PPAT, peralihan tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Penggunaan Petok D dalam jual beli tanah di Desa Toyaning dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain:

a. belum dilakukannya pendaftaran tanah secara menyeluruh.

---

[73] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2008), 472.

[74] Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. keterbatasan pemahaman hukum masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah.
c. faktor biaya dan prosedur administrasi yang dianggap rumit, serta
d. kepercayaan masyarakat terhadap legitimasi sosial yang diberikan oleh pemerintah desa. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dalam hukum pertanahan dengan praktik empiris di masyarakat.

Pelaksanaan jual beli tanah yang hanya didasarkan pada Petok D berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari, seperti sengketa kepemilikan, tumpang tindih klaim, maupun kesulitan dalam proses sertifikasi. Dalam perspektif hukum agraria nasional, kepastian hukum atas hak tanah diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang menghasilkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.[75] Oleh karena itu, transaksi berbasis Petok D tanpa segera ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah berisiko melemahkan perlindungan hukum bagi para pihak.

2. Penyebab Terjadinya Penjualan Tanah Dengan Bukti Petok D di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan

Permasalahan yang terjadi di desa Toyaning Kabupaten Pasuruan berawal dari masyarakatnya yang kurang pengetahuan terhadap pentingnya perubahan status tanah dari petok D menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), serta proses penjualan ataupun pembelian tanah yang seharusnya dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dan tidak hanya berlandaskan sama sama saling

[75] Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

percaya, yang sebenarnya sangat rentan terjadinya sengketa ataupun kasus dikemudian hari dikarenakan tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Seperti yang terjadi pada kasus bapak Saiful yang membeli tanah pada bapak Hj imam sakroni pada tahun 2021, yang berlandaskan saling percaya saja diantara kedua belah pihak, dan sampai sekarang sertifikat hak miliknya masih belum juga keluar. Transaksi tersebut juga tidak dilakukan dihadapan Notaris/PPAT setempat, dan hanya berlandaskan bukti perjanjian tertulis diatas kertas bermaterai.

Berdasarkan hasil penelitian di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan, praktik penjualan tanah dengan bukti Petok D masih terjadi karena beberapa faktor yang bersifat yuridis maupun sosiologis. Salah satu faktor utama adalah rendahnya pemahaman masyarakat mengenai kedudukan Petok D. Secara historis, Petok D merupakan bukti administrasi pembayaran pajak bumi pada masa lalu dan bukan merupakan alat bukti hak milik yang kuat sebagaimana sertipikat hak atas tanah.[76] Namun dalam praktik di masyarakat pedesaan, Petok D sering dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah dan cukup untuk melakukan peralihan hak. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum agraria dengan persepsi hukum masyarakat.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[76] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19

Berikut beberapa faktor yang menjadi penyebab masih lumrahnya terjadi jual beli tanah denga bukti petok D khususnya di Desa Toyaning sebagai berikut :

a. Faktor ekonomi menjadi penyebab dominan dalam terjadinya transaksi jual beli tanah dengan bukti Petok D. Masyarakat yang membutuhkan dana cepat untuk kebutuhan mendesak seperti biaya pendidikan, kesehatan, maupun kebutuhan konsumtif cenderung memilih jalur transaksi sederhana tanpa melalui prosedur formal di hadapan PPAT.[77] Proses pembuatan sertipikat yang dianggap memerlukan biaya dan waktu relatif lama turut mendorong masyarakat melakukan transaksi secara di bawah tangan. Untuk kisaran harga yang ada di Notaris/PPAT setempat, yaitu Kantor Notaris Dimas Yoga Pradipta, S.H., M.kn. tempat peneliti mengambil data, yaitu di harga 13 – 15 juta tergantung luas tanahnya sesuai informasi dari staff kantor Notaris/PPAT tersebut. Adapun jika mengubah Petok D menjadi SHM ataupun hingga terbit Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan di PPATS (Pejabat Pembuat Akta Sementara) itu biaya atau harganya relative lebih terjangkau sesuai informasi yang diberikan salah satu Staff Kecamatan Rejoso yakni berkisar antara 700 ribu hingga 1 juta rupiah.
b. Masih adanya tanah yang belum terdaftar sebagaimana diwajibkan dalam sistem pendaftaran tanah nasional menjadi faktor penting lainnya. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mewajibkan pemerintah

[77] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), 468

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.[78]

c. Program prona PTSL oleh pemerintah yang tidak setiap tahunnya ada di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan.

d. Kurangnya sosialisasi mengenai pentingnya sertifikasi tanah dan prosedur peralihan hak yang sah turut menjadi penyebab terjadinya praktik ini. Padahal menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.[79] Minimnya edukasi hukum menyebabkan masyarakat tetap mempertahankan praktik jual beli dengan bukti Petok D.

Namun dalam praktiknya, belum semua tanah masyarakat telah didaftarkan atau disertipikatkan. Akibatnya, transaksi tetap dilakukan berdasarkan alas hak lama seperti Petok D. Sesuai dengan peraturan Pemerintah Republik Indonesia yang mengeluarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (UUPA) telah mengatur keharusan pemilik tanah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya. Pendaftaran tanah tersebut dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum terhadap status tanah yang bersangkutan. Demikian pula

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[78] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1)

[79] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

peraturan yang mengatur masalah pendaftaran tanah yaitu terdapat dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.[80]

Di wilayah pedesaan seperti Desa Toyaning, hubungan sosial yang erat antarwarga turut mempengaruhi praktik jual beli tanah. Transaksi sering dilakukan atas dasar kepercayaan tanpa akta otentik dari PPAT, terutama jika para pihak masih memiliki hubungan kekerabatan atau bertetangga dekat. Secara sosiologis, pola ini mencerminkan budaya hukum masyarakat yang masih mengedepankan asas kepercayaan dibandingkan legalitas formal.[81] Seperti halnya transaksi yang dilakukan oleh bapak Saiful yang membeli tanah atas dasar saling percaya kepada penjual.

Dari berbagai faktor tersebut, dapat disimpulkan bahwa penyebab terjadinya penjualan tanah dengan bukti Petok D di Desa Toyaning tidak hanya dipengaruhi oleh aspek normatif (ketidaksesuaian dengan hukum agraria), tetapi juga oleh faktor ekonomi, budaya hukum masyarakat, dan lemahnya implementasi kebijakan pendaftaran tanah. Hal ini menunjukkan adanya problematika yuridis yang bersifat empiris, yaitu ketidaksesuaian antara ketentuan hukum dengan realitas sosial.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

3. Akibat Hukum Penjualan Tanah Dengan Menggunakan Bukti Petok D di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan

Penjualan tanah dengan menggunakan petok D di Desa Toyaning Kabupaten Pasuruan yang dilakukan tanpa dihadapan Notaris/PPAT yang

[80] Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah* (Pemda, Mandar Maju, Bandung), 17.

[81] Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 8–10.

hanya berlandaskan saling kepercayaan saja terhadap sesama warga ini sangat beresiko tinggi dikemudian hari. Pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 telah dijelaskan bahwa pelaksanaan jual beli tanah harus memenuhi beberapa unsur penting agar sah secara hukum, yang dintaranya adalah[82] :

a. Adanya kesepakatan para pihak
b. Objek yang jelas
c. Harga yang telah ditentukan
d. Kecakapan Hukum
e. Pembuatan Akta resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai peralihan hak.

Dalam kasus di Desa Toyaning ini yang peneliti lihat dari penelitian lapangan, banyak masyarakat yang masih menganggap bahwa proses peralihan tanah yang masih petok D menjadi SHM ini bukanlah hal yang penting, serta proses penjualan atau membeli tanah itu tidak harus di hadapan Notaris/PPAT setempat. Akibatnya tanah yang masih dengan bukti petok D masih diperjualbelikan dan dilakukan tanpa dihadapan Notaris/PPAT dengan keterangan saling percaya.

Beberapa akibat hukum yang terjadi apabila hingga saat ini masih melakukan transaksi jual beli tanah menggunakan bukti petok D, seperti yang telah terjadi di Desa Toyaning sebagai berikut :

[82] Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

a. Akibat hukum utama dari jual beli tanah Petok D tanpa dihadapan Notaris/ PPAT adalah tidak terjadinya peralihan hak atas tanah secara yuridis. Meskipun secara faktual tanah telah diserahkan dan dikuasai oleh pembeli, secara hukum hak atas tanah tetap berada pada penjual. Kondisi ini menunjukkan adanya perbedaan mendasar antara penguasaan tanah secara fisik dengan kepemilikan hak atas tanah secara hukum. Dalam hukum agraria, penguasaan fisik tanpa dasar yuridis tidak cukup untuk melahirkan hak atas tanah yang diakui oleh negara.[83] Perbedaan ini sering kali tidak dipahami oleh masyarakat, sehingga pembeli merasa telah menjadi pemilik sah hanya karena telah membayar harga tanah dan menguasai objek tanah tersebut. Padahal, tanpa akta PPAT dan pendaftaran tanah, peralihan hak tersebut tidak pernah diakui secara resmi oleh negara.
b. Lemahnya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli. Pembeli tanah Petok D yang hanya berbekal perjanjian di bawah tangan dan bukti administrasi desa tidak memiliki alat bukti yang kuat untuk membuktikan haknya. Seperti yang dialami oleh Bapak Saiful yang hanya mengandalkan saling kepercayaan ketika membeli tanah dan hanya ada bukti berupa kwitansi pembayaran. Dalam sistem pembuktian hukum perdata, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna,

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

[83] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2006), 54.

sedangkan akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian permulaan yang masih dapat disangkal oleh pihak lain.[84]

c. Akibat hukum bagi masyarakat luas ialah, masyarakat akan lebih mudah mengalami konflik yang sebabnya dikarenakan mahalnya biaya proses dan juga rumitnya birokrasi pertanahan.

Kondisi ini menyebabkan pembeli berada pada posisi hukum yang sangat rentan. Apabila terjadi sengketa, pembeli harus membuktikan terlebih dahulu keabsahan perjanjian dan penguasaannya atas tanah, yang sering kali memerlukan proses pembuktian panjang dan tidak selalu berakhir dengan kemenangan di pihak pembeli.

Dalam temuan data wawancara dengan Notaris Bapak Dimas Yoga Pradipta S.H, M.Kn, adapun diperlukan upaya peningkatan kesadaran hukum masyarakat melalui sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta pemanfaatan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). PTSL merupakan salah satu program yang diselenggarakan oleh Pemerintah untuk membantu masyarakat dalam memperoleh sertipikat tanah. Alasan dikeluarkannya beberapa aturan terkait PTSL tersebut dikarenakan jumlah bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia sangat luas, sehingga terkait dengan pendaftaran tanahnya diperlukan suatu terobosan supaya dalam mewujudkan tertib administrasi di bidang pertanahan, yang salah satu caranya adalah dengan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan alat bukti berupa sertipikat dapat dicapai dengan waktu yang

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

[84] R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), 29.

tidak terlalu lama. PTSL merupakan sarana bagi Badan Pertanahan Nasional untuk dapat menciptakan gambaran satu desa lengkap dan sebagai dasar untuk mengolah administrasi kelengkapan data base pertanahan yang aktual dan terpercaya. Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah tidak membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban pemohon pendaftaran tanah sebagaimana yang tertuang dalam Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Surat Keputusan Bersama 3 Menteri Tahun 2017). Pelaksanaan kegiatan PTSL dimulai pada tahun 2017 dengan target dan realisasi sebanyak 5 juta bidang tanah dan tahun 2018 sebanyak 7 juta bidang tanah.[85]

Temuan data tambahan hasil wawancara dengan pihak BPN di Kabupaten Pasuruan adalah[86], secara praktik, transaksi seperti itu memang masih banyak terjadi di masyarakat, terutama di pedesaan. Namun dari sudut pandang administrasi pertanahan, transaksi tersebut belum memenuhi syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak di BPN. Akibatnya, BPN tidak dapat langsung memproses balik nama karena belum terdapat dasar hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk

[85] Fani Alika Sabila Hamid, "Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Hak Warga Tidak Mampu Berdasarkan UUPA Studi Desa Gumukmas Kabupaten Jember", (Skripsi, UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Januari 2025), 25-26.

[86] Staff BPN Pasuruan, diwawancarai penulis,13 Juli 2026.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

akibat hukumnya tentu ada tetapi lebih kepada aspek administrasi pertanahan. BPN tidak memiliki kewenangan untuk mengesahkan transaksi yang tidak memenuhi persyaratan hukum. Apabila dokumen yang diajukan belum lengkap atau belum sesuai prosedur, BPN wajib menunda atau bahkan menolak permohonan pendaftaran sampai persyaratan dipenuhi. Hal tersebut dilakukan untuk menjaga kepastian hukum atas data pertanahan.

Selain itu, pihak BPN juga menyampaikan bahwa masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah dengan bukti Petok D karena kurangnya pemahaman mengenai pentingnya pendaftaran tanah, faktor biaya, kemudahan proses, dan kebiasaan melakukan transaksi berdasarkan kepercayaan. Untuk meminimalisasi permasalahan tersebut, BPN terus melakukan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah, mendorong masyarakat memanfaatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta mengimbau agar setiap transaksi jual beli dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan melalui PPAT dan segera didaftarkan guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa upaya atau solusi yang dapat dilakukan untuk meminimalisir banyaknya praktik jual beli tanah dengan bukti Petok D tanpa di hadapan PPAT/Notaris, yaitu:

a. Meningkatkan sosialisasi dan edukasi mengenai hukum pertanahan kepada masyarakat oleh Kantor Pertanahan (BPN), Pemerintah Desa, PPATS dan juga PPAT mengenai prosedur jual beli tanah yang benar, kedudukan hukum Petok D, serta risiko hukum transaksi di bawah

tangan. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat agar tidak lagi mengandalkan kebiasaan semata.

b. Mendorong sertifikasi tanah melalui program PTSL atau pendaftaran tanah secara sporadik, sehingga tanah memiliki kepastian hukum dan proses jual beli dapat dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

c. Meningkatkan peran aktif Pemerintah Desa, PPATS atau Camat setempat, serta PPAT dalam memberikan pendampingan serta informasi kepada masyarakat sebelum terjadinya transaksi jual beli tanah. Dengan demikian, masyarakat dapat diarahkan untuk menyelesaikan proses jual beli melalui PPAT agar peralihan hak dapat didaftarkan secara resmi di Kantor Pertanahan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai problematika yuridis penjualan tanah dengan bukti Petok D di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik pelaksanaan jual beli tanah dengan bukti Petok D di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan pada umumnya dilakukan secara sederhana dan tidak melalui prosedur hukum yang semestinya. Transaksi dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli dengan menggunakan bukti tertulis bermaterai tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Praktik ini lebih mengedepankan asas kepercayaan antar pihak dibandingkan dengan ketentuan hukum formal yang berlaku.
2. Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya jual beli tanah dengan bukti Petok D antara lain adalah rendahnya pemahaman hukum masyarakat terkait pentingnya legalitas sertifikat tanah, faktor ekonomi yang membuat masyarakat menghindari biaya pengurusan sertifikat dan jasa PPAT, serta kuatnya budaya kepercayaan dan kebiasaan turun-temurun dalam melakukan transaksi secara informal. Selain itu, kurangnya sosialisasi dari pemerintah juga menjadi salah satu penyebab utama praktik ini masih berlangsung.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

3. Akibat hukum dari praktik jual beli tanah dengan bukti Petok D menunjukkan bahwa secara hukum positif, transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat karena tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang mensyaratkan adanya akta PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh peneliti, maka peneliti memberikan saran yang didalamnya berisi perbaikan dari hasil penelitian yang ditemukan, serta diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat yang khususnya masyarakat Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan. Adapun saran-saran yang dimaksud peneliti diantaranya sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat Desa Toyaning perlu meningkatkan pemahaman tentang pentingnya kepemilikan tanah dengan SHM tidak hanya dengan kepemilikan petok D saja. Serta bagi masyarakat Desa Toyaning yang akan melaksanakan jual beli tanah untuk lebih diperhatikanlagi dengan aturan-aturan yang berlaku, karena transaksi jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Notaris/PPAT setempat, bukan hanya dilakukan atas dasar saling kepercayaan atara kedua belah pihak (penjual dan pembeli).
2. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diharapkan untuk meningkatkan sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah, prosedur jual beli

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER

tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum, serta manfaat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu, pihak BPN dan PPAT diharapkan dapat memperkuat koordinasi dalam memberikan pelayanan dan pendampingan kepada masyarakat, khususnya bagi pemilik tanah yang masih berstatus Petok D, sehingga proses sertifikasi dan peralihan hak dapat dilakukan secara benar, mudah, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Bagi para pihak yang akan melakukan jual beli tanah, perlu untuk memastikan terlebih dahulu status hukum tanah dan kelengkapan dokumen sebelum melakukan transaksi. Apabila tanah masih berupa Petok D, sebaiknya dilakukan proses pendaftaran atau sertifikasi terlebih dahulu sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga peralihan hak dapat dilakukan secara sah melalui PPAT atau Notaris setempat. Dengan demikian, kepastian hukum bagi para pihak dapat terjamin serta risiko terjadinya sengketa kepemilikan tanah di masa mendatang dapat diminimalkan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdurrahman. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksana Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung:Citra Aditiya Bakti. 1994

Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. 2012.

B. Miles, Matthew dan Huberman A. Michael. *Qualitative Data Analysis: A Sourcebook of New Methods.* California: Sage Publications 1994.

KHAS UIN Penyusun Tim. *Penulisan Karya Ilmiah Universitas Islam Negeri Jember*. Jember : UIN KHAS Jember, 2024.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2005.

Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda.* Mandar Maju. Bandung.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty, 2009.

Mulyadi, Lilik. *Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010.

Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian Dalam Islam Jakarta*: Sinar Grafik.1996.

Pembinaan Bahasa, Badan Pengembangan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ke-5*, Jakarta: Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi, 2016.

Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka, 2007.

Rahardjo, Satjipto. *Sosiologi Hukum: Perkembangan, Metode dan Pilihan Masalah.* Yogyakarta: Genta Publishing. 2014.

Rahman, Afzalur. *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*. Yogyakarta : PT Dana Bhakti Wakaf. 1995.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana 2012.

Solikin, Nur. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Pasuruan : Penerbit Qiara Media, 2021.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ J E M B E R

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya,Edisi 1, Cetakan keempat.* Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Soejono.R dan Suhartati Sri. *Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak Dan Pembebasan* Tanah. Jakarta: Sinar Grafika. 2004.

JURNAL

Farida Kholismu. "Kekuatan Hukum Petok D Sebagai Bukti Hak Milik Berdasarkan PP nomor 24/19997", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang,* (2019).

Jailani M.Syahran, Risnita, Susanto Dedi. "Teknik Pemeriksaan dan Keabsahan data dalam Penelitian Ilmiah", *Jurnal Pendidikan, Sosial & Humaniora*, Vol 1 No 1, (Mei 2023).

Nasution, Cholida, Hafni. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Hak atas Tanah di Bawah Tangan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Hukum* , Vol 3, No 3 (September 2024).

Syahyuti, "Nilai-nilai Kearifan pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia", *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi*, Vol. 24, No.2, (juli 2006).

SKRIPSI

Afita, Sari Nur. "Kepastian Hukum Bukti Sementara Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah yang Belum Didaftarkan di Kabupaten Gunungkidul". Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2021.

Anzarwati S, Alur. "Pengikatan Jual Beli Tanah Petok D Menurut KUHPerdata". Skripsi, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya. 2018.

Hamid Sabila Alika Fani, "Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Hak Warga Tidak Mampu Berdasarkan UUPA Studi Desa Gumukmas Kabupaten Jember". Skripsi, UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, Januari 2025.

Nuryani, Siti. "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat ditinjau dari Hukum Positif dan Hukum Islam di Kecamatan Reok Kabupaten Manggarai NTT". Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. 2021.

Oktavia Wibowo, Rifdah. "Analisis Yuridis mengenai Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang belum Bersertifikat dan permasalahannya (Studi kasus di

PPAT Kota Semarang)". Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang. 2021.

Zakiyah, Bariza. "Pelaksanaan Penjualan Tanah yang belum Bersertifikat oleh ahli waris di Kecamatan Wuluhan Kabupaten Jember Tahun 2018-2023". Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2024.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945 Tentang Kesejahteraan Sosial, pasal 33.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 1 angka 10.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 19.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32.

Republik Indinesia. Ketetapan Majelis Pemusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor:IX/MPR/2001 Tentang pembaharuan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

LAMPIRAN



Gambar 1 Wawancara dengan Bapak Hj Sakroni selaku Penjual

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



Gambar 2 Wawancara dengan Bapak Amir selaku pihak Penjual sekaligus Perangkat Desa Toyaning

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



Gambar 3 Wawancara dengan Bapak Muhammad Roha selaku penjual



Gambar 4 Wawancara dengan Bapak Saiful selaku Pihak Pembeli



Gambar 5 Wawancara dengan Bapak Santoso selaku pihak pembeli

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



Gambar 6 Wawancara dengan Jangki selaku Saksi pihak Penjual

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



Gambar 7 Wawancara dengan Ibu Nasifah selaku Saksi dari pihak pembeli

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



Gambar 8 Wawancara dengan Bapak Yoga Pradaipta S.H, M.Kn selaku Notaris

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Surat Keterangan Keaslian Penulis

PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Aulia Rahmawati
NIM	: 212102020031
Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas	: Syariah
Institusi	: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya Ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuall yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan dartar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesual peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 30 April 2026
Saya yang menyatakan



Aulia Rahmawati
NIM.212102020031

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Surat Izin Penelitian

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005
e-mail: syariah@uinkhas.ac.id *Website:* www.fsyariah.uinkhas.ac.id

ISO 9001 2015 CERTIFIED
ISO 21001 2018 CERTIFIED

No : B-6635 /Un.22/D.2.WD.1/KM.00.10.C/12/2025 9 Desember 2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yth. Pemerintah Desa ~~Turi~~ Toyaning, Dusun Turi, Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan Jawa Timur
Di
Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan penelitian lapangan untuk skripsi kepada mahasiswa berikut :

Nama	: Aulia Rahmawati
NIM	: 212102020031
Semester	: IX / Sembilan
Prodi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Problematika Yuridis Penjualan Tanah Dengan Bukti Petok D (Studi Kasus Desa Turi Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan)

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bid. Akademik,

Busriyanti

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Surat Izin Penelitian di Kantor Notaris

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005
e-mail: syariah@uinkhas.ac.id Website: www.fsyariah.uinkhas.ac.id

No : B-6056 /Un.22/D.2.WD.1/KM.00.10.C/12/2025 9 Desember 2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yth. Kantor Notaris / PPAT ~~M NAUFAL AL GHIFARY, S.H M.Kn~~ DIMAS YOGA PRADIPTA
Di
Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan penelitian lapangan untuk skripsi kepada mahasiswa berikut :

Nama	: Aulia Rahmawati
NIM	: 212102020031
Semester	: IX / Sembilan
Prodi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Problematika Yuridis Penjualan Tanah Dengan Bukti Petok D (Studi Kasus Desa Turi Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan)

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bid. Akademik,

Busriyanti

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Surat Izin Penelitian di Desa

KABUPATEN PASURUAN
KECAMATAN REJOSO
PEMERINTAH DESA DESA TOYANING
Jl. Dusun Turi Rt. 03 Rw. 01 Desa Toyaning
Kecamtan Rejoso Kabuten Pasuruan
Telepon: -; Laman: -; Pos-el: desa.toyaning2021@gmail.com

Toyaning, 27 Januari 2026

Nomor : 145/0048/424.318.2.4/2026
Sifat : Penting
Lampiran : -
Hal : Izin Penelitian

Yth. Universitas Islam Negri
Kiai Haji Akhmad Sidiq Jember

di
Tempat

Berdasrkan surat saudara nomor B-217/Un.22/D.2/KM.00.10.C/I/2025 Perihal permohonan izin penelitian di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan maka dengan ini kami sampaikan bahwa kepala Desa Toyaning mengizinkan kegiatan lapangan kepada Mahasiswi berikut :

N a m a	: **AULIA RAHMAWATI**
NIM	: 212102020031
Semester	: IX
Prodi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Problematika Yuridis Pemjualan Tanah denagn Bukti Petok D (Studi Kasus Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan

Demikian surat ini, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Kepala Desa Toyaning,

Syafiul Anam

Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan Sertifikat Elektronik yang diterbitkan oleh Balai Besar

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Surat Izin Selesai Penelitian di Desa

KABUPATEN PASURUAN
KECAMATAN REJOSO
PEMERINTAH DESA DESA TOYANING
Jl. Dusun Turi Rt. 03 Rw. 01 Desa Toyaning
Kecamtan Rejoso Kabuten Pasuruan
Telepon: -; Laman: -; Pos-el: desa.toyaning2021@gmail.com

Toyaning, 27 Januari 2026

Nomor : 145/0047/424.318.2.4/2026
Sifat : Penting
Lampiran : -
Hal : Selesai Penelitian

Yth. Universitas Islam Negri
Kiai Haji Akhmad Sidiq Jember

di
Tempat

Berdasarkan surat saudara nomor B-217/Un.22/D.2/KM.00.10.C/I/2025 Perihal permohonan izin penelitian di Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan maka dengan ini kami sampaikan bahwa kepala Desa Toyaning mengizinkan kegiatan lapangan kepada Mahasiswi berikut :

N a m a	: **AULIA RAHMAWATI**
NIM	: 212102020031
Semester	: IX
Prodi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Problematika Yuridis Pemjualan Tanah denagn Bukti Petok D (Studi Kasus Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan

Telah melaksanakan dan menyelesaikan penelitian untuk memenuhi tugas skripsi mulai tanggal 31 Desamber 2025 – 26 Januari 2026 dengan mengambil data dari Desa Toyaning Kecamatan Rejoso Kabupaten Pasuruan.
Demikian surat ini, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Kepala Desa Toyaning,

Syafiul Anam

Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan Sertifikat Elektronik yang diterbitkan oleh Balai Besar

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH

BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN PERDESAAN 2024

NOP : 35.14.200.004.009-0049.0

LETAK OBJEK PAJAK	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
PERSIL 067 RT: 000 RW: 00 TOYANING R E J O S O KABUPATEN PASURUAN	SALAM DS TOYANING RT: 000 RW: 00 TOYANING KABUPATEN PASURUAN NPWP :

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI				
BANGUNAN				

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =
NJKP
PBB yang Terhutang

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YA[illegible]KUS DIBAYAR (Rp)

TGL. JATUH TEMPO : 31 OKTOBER 2024
TEMPAT PEMBAYARAN : LOKET KECAMATAN,
BANK JATIM CABANG PASURUAN
(NO. REK 023 102 7149), KANTOR

PASURUAN, 12 PEBRUARI 2024
an. BUPATI PASURUAN
KEPALA BPKPD KAB. PASURUAN



BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH

BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN PERDESAAN 2024

NOP : 35.14.200.004.012-0121.0

LETAK OBJEK PAJAK	NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK
PERSIL 122 RT: 000 RW: 00 TOYANING R E J O S O KABUPATEN PASURUAN	SALAM DS TOYANING RT: 000 RW: 00 TOYANING KABUPATEN PASURUAN NPWP :

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI				
BANGUNAN				

NJOP sebagai dasar pengenaan PBB =
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =
PBB yang Terhutang

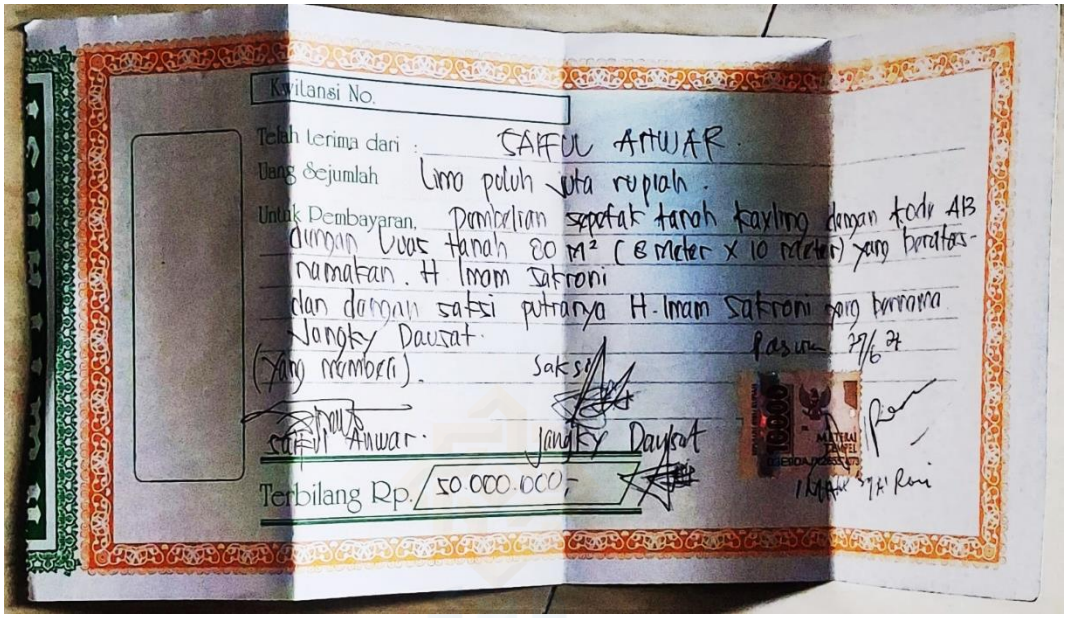
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)

TGL. JATUH TEMPO : 31 OKTOBER 2024
TEMPAT PEMBAYARAN : LOKET KECAMATAN,
BANK JATIM CABANG PASURUAN
(NO. REK 023 102 7149), KANTOR

PASURUAN, 12 PEBRUARI 2024
an. BUPATI PASURUAN
KEPALA BPKPD KAB. PASURUAN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KH. ACHMAD SIDDIQ
JEMBER

Bukti Petok D (pembayaran pajak)


Kwitansi No.

Telah terima dari : SAIFUL ANWAR

Uang Sejumlah Lima puluh juta rupiah.

Untuk Pembayaran. Pembelian sepetak tanah kaveling dengan kode AB dengan luas tanah 80 M² (8 meter x 10 meter) yang berbatas-an dengan tanah H. Imam Sahroni dan dengan saksi putranya H. Imam Sahroni yang bernama Nanang Dausat.

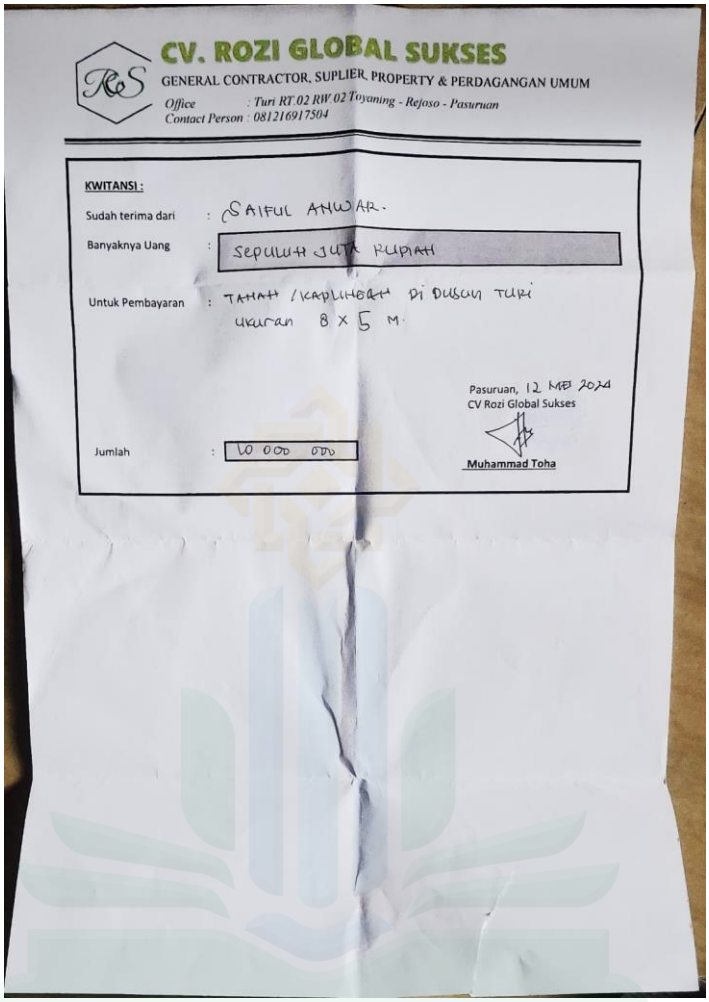
(Yang memberi). Saksi Pasuruan 27/6 24

Saiful Anwar. Jandry Daysat

Terbilang Rp. 50.000.000,-

Bukti Kwitansi bermaterai transaksi Jual Beli Tanah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R



CV. ROZI GLOBAL SUKSES

GENERAL CONTRACTOR, SUPLIER, PROPERTY & PERDAGANGAN UMUM

Office : *Turi RT.02 RW 02 Toyaning - Rejoso - Pasuruan*
Contact Person : *081216917504*

KWITANSI :

Sudah terima dari : SAIFUL ANWAR.

Banyaknya Uang : sepuluh JUTA RUPIAH

Untuk Pembayaran : TANAH / KAPLING di DUSUN TURI
ukuran 8 x 5 M.

Pasuruan, 12 MEI 2024
CV Rozi Global Sukses

Jumlah : 10 000 000

Muhammad Toha

Bukti Transaksi Jual Beli Tanah

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BIODATA PENULIS



NAMA	: Aulia Rahmawati
TEMPAT, TANGGAL LAHIR	: Pasuruan, 01 Agustus 2002
NIM	: 212102020031
FAKULTAS	: Syariah
JURUSAN	: Hukum Ekonomi Syariah
PRODI	: Hukum Ekonomi Syariah
AGAMA	: Islam
ALAMAT	: JL. PG Kedawung, Desa Kedawung Kulon RT/RW 02/03 gang 12 Kecamatan Grati, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur, ID 67184
EMAIL	: rahmawatia276@gmail.com

RIWAYAT PENDIDIKAN

- RA SUNAN AMPEL : 2007-2009
- SD NEGERI 3 KEDAWUNG KULON : 2009-2015
- MTS AL-YASINI : 2015-2018
- MAN 2 PASURUAN : 2018-2021
- UIN KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER : 2021 – Sekarang

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R