

**ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP
SENGKETA TANAH HAK MILIK PERSPEKTIF
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DAN
HUKUM ISLAM
(Studi Putusan PN Nomor 180/Pdt.G/2013/PN/Plg)**

SKRIPSI

**Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

KARAN

NIM : 1920102056



**PROGRAM STUDI PERBANDINGAN MAZHAB
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
PALEMBANG
2023**

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Dan Hukum Islam (Studi Putusan Pn Nomor 180/Pdt.G/2013/Pn/Plg) di dalam kasus ini Tergugat I II dan III mengalami kekalahan dan perbuatan yang dilakukan para penggugat terbukti salah. Skripsi ini dibuat untuk menjawab permasalahan yaitu (1) Bagaimana Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam (Studi Putusan Pn Nomor 180/Pdt.G/2013/Pn/Plg)? (2) Bagaimana persamaan dan perbedaan Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam (Studi Putusan Pn Nomor 180/ Pdt.G/ 2013/ Pn/Plg)? Dari Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa di dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 telah melarang pengambilan tanah hak milik orang lain, dan hal tersebut dapat dihukum secara perdata, berupa pengembalian hak kepemilikan tanah kepada pemenang perkara, dan bagi pelaku perampasan tanah dapat juga diancam dengan hukuman pidana berupa hukuman penjara, dapat dijerat dengan perkara pemalsuan surat tanah, perkara penggelapan. Serta di dalam hukum Islam dilarang melakukan perbuatan pengambilan hak milik orang lain, dalam Islam pengambilan hak milik orang lain disebut ghasab, dan di dalam hukum Islam bagi pelaku Ghasab bisa dikenakan sanksi berupa ganti rugi harta yang telah di ambil tersebut dan dapat juga disanksi berupa pengembalian harta yang diambil oleh pelaku ghasab tersebut.

Kata Kunci : *Sengketa Tanah, Sanksi, Ghasab*

MOTTO

“Jika kita tidak menjaga keadilan maka keadilan tidak menjaga kita.” Francis Bacon

*“Kebenaran tidak pernah merusak tujuan yang adil.”
Mahatma Gandhi*

PERSEMBAHAN

Skripsi Ini Kupersembahkan Untuk:

1. Ayahanda Angga dan Ibunda Emylia Rosela yang merawatku dari aku lahir hingga sekarang serta yang telah mendidiku dan berkorban banyak untukku
2. Kakak-kakaku dan adikku tercinta
3. Keluarga besarku dari Ayah dan Ibu
4. Ust Hadi Maulana El Hasani Al Hafidz, Sahabat-sahabatku tercinta Riski, Akbar, Romadon, Parol, Toleb dari Irma Baitul Adli Kejati Sumsel,
5. Teman-temanku semasa smp yang masih berteman hingga sekarang, dan juga teman-teman kkn
6. Keluarga baruku di Garut yang ku dapat pada saat kkn di sana terkhusus warga kec tarkid kel pataruman perumahan excello
7. Dosen-dosenku yang tersayang
8. Almamaterku tercinta UIN Raden Fatah Palembang.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pola transliterasi dalam penulisan skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang berpedoman kepada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/U/1987.

1. Konsonan:

Huruf	Nama	Penulisan	
		Huruf kapital	Huruf kecil
ا	Alif	Tidak dilambangkan	
ب	Ba	B	b
ت	Ta	T	t
ث	Tsa	Ts	ts
ج	Jim	J	j
ح	Ha	Ḥ	ḥ
خ	Kha	Kh	kh
د	Dal	D	d
ذ	Dzal	Dz	dz
ر	Ra	R	r
ز	Zai	Z	z
س	Sin	S	S
ش	Syin	Sy	sy
ص	Shad	Sh	sh
ض	Dhad	Dl	dl
ط	Tha	Th	th
ظ	Zha	Zh	zh
ع	„Ain	„	„
غ	Ghain	Gh	gh

ف	Fa	F	f
ق	Qaf	Q	q
ك	Kaf	K	k
ل	Lam	L	l
م	Mim	M	m
ن	Nun	N	n
و	Waw	W	w
ه	Ha	H	h
ء	Hamzah	'	'
ي	Ya	Y	y

2. Vokal

Sebagaimana halnya vokal bahasa Indonesia, vokal bahasa Arab terdiri atas vokal tunggal (monoftong) dan vokal rangkap (diftong).

- a. **Vokal tunggal** dilambangkan dengan harakat.

Contoh:

Tanda	Nama	Latin	Contoh
ا	<i>Fathah</i>	A	مَنْ
اِ	<i>Kasrah</i>	I	مِنْ
أ	<i>Dhammah</i>	U	رُفِعَ

- b. **Vokal rangkap** dilambangkan dengan gabungan harakat dan huruf. Contoh:

Tanda	Nama	Latin	Contoh
يِ	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	كَيْفَ
وِ	<i>Fathah dan waw</i>	Au	حَوْلَ

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang dilambangkan dengan huruf dan simbol (tanda). Contoh:

Tanda	Nama	Latin	Contoh	Ditulis
ما مي	<i>Faṭḥah dan alif atau Faṭḥah dan alif yang Menggunakan huruf ya</i>	Ā/ā	مَاتَ رَمَى	Māta/ Ramā
ي	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī/ī	قِيلَ	Qīla
مُو	<i>Dhammah dan waw</i>	Ū/ū	يَمُوتُ	Yamūtu

4. Ta Marbuthah

Transliterasi Ta Marbuthah dijelaskan sebagai berikut:

- Ta Marbuthah hidup atau yang berharakat *faṭḥah*, *kasrah* dan *dhammah* maka transliterasinya adalah huruf *ṭ*;
- Ta Marbuthah yang sukun (mati) maka transliterasinya adalah huruf *h*;

Kata yang diakhiri Ta Marbuthah diikuti oleh kata sandang *al* serta bacaan kedua kata tersebut terpisah, maka Ta Marbuthah itu ditransliterasikan dengan *h*.

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid ditransliterasikan dengan menggandakan penulisan huruf yang bertanda syaddah tersebut. Misalny\|a

Rabbanā = رَبَّنَا

Nazzala = نَزَّلَ

Al-birr = الْبِرُّ

Al-ḥajj = الْحَجَّ

6. Kata Sandang *al*

- a. Diikuti oleh huruf *as-Syamsiyah*, maka ditransliterasikan dengan bunyinya, yaitu huruf [l] diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang mengikutinya. Contoh:

السَيِّدُ *As-Sayyidu* التَّوْبُ = *At-Tawwābu*

الرَّجُلُ = *Ar-Rajulu* الشَّمْسُ = *As-Syams*

- b. Diikuti oleh huruf *al-Qamariyah*, maka ditransliterasikan sesuai aturan-aturan bunyinya. Contoh:

Catatan: kata sandang ditulis secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan diberi tanda hubung (-), baik diikuti huruf *as-Syamsiyah* maupun *al-Qamariyah*.

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun hal ini hanya berlaku bagi *hamzah* yang terletak di tengah dan akhir kata. Apabila terletak di awal kata, *hamzah* tidak dilambangkan karena dalam tulisannya berupa alif.

8. Penulisan Kata

Setiap kata, baik *fi'il*, *isim* maupun *huruf* pada dasarnya ditulis terpisah. Akan tetapi, suatu kata yang didalamnya ada harakat atau huruf yang tidak dibaca (dihilangkan), maka transliterasi kata seperti itu dirangkaikan dengan kata setelahnya.

Contoh:

Arab	Semestinya	Cara Transliterasi
وَأَوْفُوا الْكَيْلَ	<i>Wa aurfū al-kaila</i>	<i>Wa aurfūl-kaila</i>
وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ	<i>Wa lillāhi 'alā al-nās</i>	<i>Wa lillāhi 'alannās</i>
يُدْرَسُ فِي الْمَدْرَسَةِ	<i>Yadrusu fī al-madrasah</i>	<i>Yadrusu fil-madrasah</i>

9. Penulisan kata Allah

Huruf awal kata Allah menggunakan huruf kapital apabila kata tersebut berdiri sendiri. Apabila kata Allah berhubungan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf awalnya tidak menggunakan huruf kapital. Contoh:

Wallāhu = وَاللَّهُ

Minallāhi = مِنَ اللَّهِ

Fillāhi = فِي اللَّهِ

Lillāhi = لِلَّهِ

Kedudukan	Arab	Transliterasi
Awal kalimat	مَنْ عَرَفَ نَفْسَهُ	<i>Man 'arafa nafsahu</i>
Nama diri	وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	<i>Wa mā Muhammadun illā Rasūl</i>
Nama tempat	مِنَ الْمَدِينَةِ الْمُنَوَّرَةِ	<i>Minal-Madīnatil-Munawwarah</i>
Nama bulan	إِلَى شَهْرِ رَمَضَانَ	<i>Ilā syahri Ramaḍāna</i>
Nama diri didahului <i>al</i>	ذَهَبَ الشَّافِعِي	<i>Zahaba as-Syāfi'ī</i>
Nama tempat didahului <i>Al</i>	رَجَعَ مِنَ الْمَكَةِ	<i>Raja'a min al-Makkah</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Sholawat serta salam selalu dilimpahkan kepada junjungan kita nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Adapun penulisan skripsi yang dimaksud untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar sarjana pada fakultas syariah UIN Raden Fatah Palembang. Sebagai perwujudan dari ketetapan itu, maka penulis menyusun skripsi ini dengan Judul: **“ANALISIS PUTUSAN HAKIM TERHADAP SENGKETA TANAH HAK MILIK PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 DAN HUKUM ISLAM (STUDI PUTUSAN PN NOMOR 180/PDT.G/2013/PN/PLG)”**.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak tanpa bantuan dari berbagai pihak penulis tidak dapat menyelesaikan karya tulis ini dengan baik. Dengan demikian, penulis sangat berterima kasih pada berbagai pihak yang telah meluangkan waktu dan telah membagikan ilmu kepada penulis sehingga melancarkan jalan penyelesaian skripsi ini. Penulis patut mengenang jasa dan mengucapkan banyak terima kasih kepada yang terhormat:

1. Ibu Rektor Prof. Dr. Nyayu Khodijah, S.Ag., M.Si, selaku rektor UIN Raden Fatah Palembang
2. Bapak Dr. Muhammad Harun, M.Ag, selaku dekan fakultas Syariah dan hukum UIN Raden Fatah Palembang beserta staf jajaran kepengimpinannya.
3. Bapak Dr. Sutrisno Hadi, S.Thl., M.A dan Bapak Syaiful Aziz, M.H.I, Selaku ketua jurusan perbandingan mazhab

dan sekretaris jurusan Perbandingan mazhab, terima kasih atas bantuan serta nasehatnya

4. Ibu Dr Siti Rochmiyatun,SH.,M.Hum dan Ibu Gibtiah,M.Ag, selaku pembimbing satu dan pembimbing dua yang telah membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Wakil Dekan I Dr. Muhammad Torik Lc, M.A., Bapak Wakil Dekan II Fatah Hidayat, S.Pd.I., M.Pd., Serta Ibu Dekan III Dr Siti Rochmiyatun,SH.,M.Hum Bapak dan ibu dosen beserta karyawan fakultas syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang, terima kasih atas ilmu serta pengalaman berharga yang diberikan selama penulis menimba ilmu di fakultas syariah dan hukum
6. Kepada Sahabat dan Teman-teman yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam pembuatan skripsi ini.

Tidak ada imbalan yang dapat diberikan selain terima kasih dan doa semoga apa yang telah diberikan mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah SWT. Mengingat kemampuan penulis yang terbatas ucapan, tentu skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan, kritikan pembaca merupakan pelengkap dalam penyempurnaan skripsi ini. Penulis mengharapkan karya tulis ini bermanfaat bagi kita semua

DAFTAR ISI

MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ii
ABSTRAK	iii
PEDOMAN TRANSLITERASI	iv
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LatarBelakang	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	13
D. Penelitian Sebelumnya.....	14
E. Metodologi Penelitian	20
F. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN UMUM SENGKETA TANAH	24
A. Sengketa Tanah	24
1. Pengertian Sengketa Tanah.....	26
2. Faktor-Faktor yang Mengakibatkan Sengketa Tanah.....	27
3. Pendaftaran Atas Tanah	30
4. Tujuan Pendaftaran Tanah	36
5. Asas-Asas Hukum dan Pendafrtan Tanah.....	37
6. Macam-Macam Hak Jenis Tanah	39
B. Hukum Islam.....	50
1. Pengertian Hukum Islam	50
2. Sumber-Sumber Hukum Islam	51

3. Macam-Macam Hukum Islam.....	53
4. Kepemilikan Atas Tanah Dalam Islam	55
5. Ghasab Tanah	57
BAB III ANALISIS TERHADAP PUTUSAN HAKIM PN NOMOR 180/Pdt.G/2013/PN/PLG	61
A. Deskripsi Kasus Tentang Sengketa Tanah.....	61
1. Dakwaan.....	65
2. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Tentang Kasus Sengketa Tanah.....	67
B. Analisis Putusan Hakim PN Nomor 180/ Pdt. G/2013PN/PLG.....	71
BAB IV PENUTUP.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....	87
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	93

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi adalah anugerah dari Tuhan yang sangat besar untuk ummat manusia di dunia ini. Tanah adalah kebutuhan pokok setiap insan dari lahir sampai mati. Di bumi ini setiap makhluk hidup sudah pasti membutuhkan tanah untuk tempat mendirikan rumah. Tanah juga bisa digunakan untuk membuat batu bata, genteng dan lain-lain. Tanah adalah asset yang sangat bernilai bagi negara beserta juga masyarakat di dalamnya.¹

Dikehidupan sehari-hari manusia adalah makhluk sosial yang dimana hampir setiap hari berbuat perbuatan hukum seperti antara pembeli dan penjual, sewa-menyewa suatu tempat, tukar-menukar barang dan masih banyak lagi. Keterikatan manusia dengan manusia lain dalam kehidupan sosial menciptakan perbuatan hukum dan tidak selamanya perbuatan hukum itu berjalan dengan baik dan lancar serta tidak sedikit terjadinya konflik dan sengketa yang berimbas ke meja hijau.²

Manusia meminta hak-hak yang muncul akibat adanya hubungan hukum dan diperlukan aturan yang mengatur tuntutan hukum untuk menegakkan keadilan yang dimana apabila seseorang yang merasa bahwasanya haknya telah diambil oleh orang lain seperti halnya sengketa tanah yang dimana seseorang merasa tanahnya telah diambil oleh orang lain secara paksa dan orang yang

¹ Fingli a .wowor, *fungsi badan pertanahan nasional terhadap penyelesaian sengketa tanah*,(Lex Privatum, Vol.II/No. 2/April/2014),1

² Fingli a .wowor, *fungsi badan pertanahan nasional terhadap penyelesaian sengketa tanah*,(Lex Privatum, Vol.II/No. 2/April/2014),2

merasa haknya telah diambil oleh orang lain, sehingga orang yang merasa haknya telah diusik membawa perkara ini ke meja hijau untuk dimintakan keadilan.

Dalam hal seperti ini hukum yang mengaturnya ialah hukum acara perdata yang dimana hukum acara perdata ini tidak hanya mengatur tentang bagaimana sebuah sengketa bisa terselesaikan melalui jalan yang disebut (litigasi) yaitu jalan pengadilan, diluar pengadilan disebut juga (nonlitigasi). Serta hukum acara perdata ini juga tidak hanya menyelesaikan sengketa perdata, tetapi juga hukum acara perdata juga memberikan jalan bagaimana cara untuk memperoleh hak dan kepastian hukum tanpa bersengketa atau mencegah sebuah sengketa agar tidak terjadi.³

Hukum acara perdata sendiri mengatur siapa yang berhak untuk menegakkan hukum materiel. Hukum acara perdata sendiri ialah sebuah aturan yang dimana sebuah perkara bisa diselesaikan di pengadilan, terhitung sejak pertama kali gugatan diajukan diperiksanya sebuah gugatan, hingga ketahap putusan pengadilan.⁴

Sumber-sumber hukum Acara Perdata sebagai berikut :

1. Undang-undang
2. Perjanjian (antarnegara)
3. Kebiasaan
4. Doktrin
5. Yurisprudensi

Hukum sendiri sudah ada sejak lama dimana ada manusia pasti disana ada hukum yang berlaku. Manusia

⁴ H.zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Rawamangun, kencana, Jakarta, 2015),1,2

sendiri tidak dapat hidup secara individu. Manusia membutuhkan manusia lainnya dan interaksi manusia itu sendiri dapat terjadi dikarenakan adanya hukum yang mengatur.⁵

Dalam ranah pengadilan tata usaha negara, pengadilan tata usaha negara dapat menyelesaikan masalah persengketaan tanah dan terdapat dua kegunaan penting didirikannya pengadilan tata usaha negara, yaitu :

1. Kegunaan didirikannya pengadilan tata usaha negara yaitu untuk melindungi hak seseorang yang diambil haknya oleh orang lain, baik hak seseorang yang ingin diambil oleh penguasa yang otoriter maupun orang melawan perorangan.
2. Kegunaan selanjutnya ialah menegakkan keadilan seadil-adilnya dan menjalankan tugas sesuai undang-undang yang ada.⁶

Jika dilihat dari sumber hukum tersebut, hukum acara perdata dikenal sebagai bahan acuan untuk menyelesaikan sengketa yang ada.⁷ Pertanahan merupakan hal yang banyak diperbincangkan dalam ranah hukum. Tanah adalah kebutuhan dasar manusia dalam berbagai hal seperti halnya rumah, mendirikan perusahaan pertanian dan lain sebagainya. Kegunaan tanah sendiri bagi keberlanjutan hidup manusia seperti manusia yang akan mendirikan bangunan.

⁵ Dominikus Rato ,*Dasar-dasar ilmu hukum memahami sejak dini* ,(Rawamangun ,Kencana ,Jakarta ,2021),1

⁶ Yuslim,*Hukum acara peradilan tata usaha negara*, (Jakarta, 2015),19

⁷H.zainal Asikin,*Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Jakarta, 2015),3

Manusia baik dalam bidang ekonomi, sosial, kultural, politik dan juga ekologis. Guna menerapkan pembangunan nasional cara negara menciptakan masyarakat yang berkeadilan makmur dan sentosa sesuai dengan yang tercantum pada Pancasila dan undang-undang dasar 1945. Tanah dapat digunakan sebagai modal utama sebagai penangung berjalannya pembangunan di suatu negara.

Tanah juga juga dapat menjadi modal utama untuk menciptakan komoditas-komoditas yang bernilai jual sehingga dapat menciptakan lapangan pekerjaan untuk kalangan masyarakat, sehingga meningkatkan pendapatan negara. Tanah sendiri bagi pembangunan nasional sudah memiliki ketetapan tersendiri di MPRRI dalam tap MPR/NO/II/1993 tentang dasar tujuan Negara Indonesia, jadi tanah ini adalah harta yang sangat berharga bagi negara dan masyarakat itu sendiri.

Tanah itu sendiri memiliki fungsi sosial, yaitu fungsi sosial hak atas tanah. Hal tersebut didasari oleh teori yang dikembangkan pertama kali oleh Leon Duguit pada tahun 1922, ia mengemukakan pendapatnya bahwa properti atau yang biasa kita kenal dengan kepemilikan hak atas tanah bukan hanya sekedar kepemilikan hak saja akan tetapi lebih dari itu, tanah merupakan fungsi sosial.⁸

Untuk melihat benar tidaknya suatu hukum yang ada, dapat dilihat dari dua jenis hukum yaitu :

1. Konsensus horizontal dan apabila ilmuan sudah mengkaji suatu hukum, kajian itu dapat dikatakan benar apabila sudah di lihat dan ditelaah sesama

⁸ Rahayu Subekti, "Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum ,Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, Dan Penerapannya Di Indonesia", J(jurnal Yustisia. Vol. 5,Nomor 2 Mei-Agustus 2016),305

pakar hukum lalu dikatakan benar atau tidaknya tergantung sesama pakar hukum itu menilainya bagaimana.

2. Konsensus vertical yang dimana pengkajian suatu hukum ini cukup berat dan baru dapat diputuskan setelah melalui empat tahapan, yang pertama melalui pengadilan pertama, pengadilan banding, pengadilan kasasi dan yang terakhir ialah peninjauan kembali dan apabila keempat tahapan ini sudah dilalui putusan pengadilan baru dapat dikatakan memiliki rasa keadilan.⁹

Hukum tata negara sendiri ialah ilmu yang mempelajari tentang struktur kenegaraan, seperti halnya antar lembaga negara dan antara masyarakat dengan masyarakat yang lainnya.¹⁰

Manusia adalah subjek hukum sebelum dilahirkan pun sudah menjadi subjek hukum, tidak berlakunya lagi manusia sebagai subjek hukum apabila manusia tersebut telah wafat. Pada saat manusia wafat hak manusia telah terhapuskan.¹¹

Terbentuknya kaedah-kaedah hukum bukan karena dari keinginan penguasa itu sendiri, melainkan dibentuknya suatu hukum itu sendiri karena masyarakat menginginkan adanya sistem hukum yang berlaku di masyarakat untuk menciptakan kehidupan bermasyarakat yang harmonis.¹²

⁹ I Made pasek diantha, *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*, (2016), 5

¹⁰ Neni Sri Imaniyanti, *Pengantar hukum Indonesia: sejarah dan pokok-pokok hukum Indonesia*, (Jakarta, 201), 169

¹¹ Achmad Ali, *Mengungkap tabir hukum*, (Jakarta, 2015), 247

¹² Hotma Pardomuan Sibuea, *Ilmu Politik Hukum*, (Jakarta, 2016), 48

Guna mendapatkan hak kepemilikan tanah, kita harus memiliki sertifikat tanah. Untuk memiliki sertifikat tanah tersebut, kita perlu membuatnya berdasarkan prosedur yang telah ada.

Berdasarkan pasal 13 PP nomor 24 tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi dua cara yaitu :

1. Secara sistematis, yaitu pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis dilakukan diwilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
2. Secara sporadik, yaitu pendaftaran terhadap tanah yang dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan.¹³

Data-data yang harus dimiliki seseorang agar tanah orang tersebut memiliki kekuatan hukum termasuk juga kepemilikan tanah, orang-orang harus memiliki alat bukti yuridis berupa :

- a. Sertifikat, adalah surat tanah yang harus dimiliki si pemilik tanah dan didalamnya itu terdapat data fisik dan juga data yuridis yang diakui kebenarannya dan ke autentikannya.
- b. Akta tanah berupa surat tanda bukti yang berisi data kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan sesuai peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan langsung oleh pejabat yang berwenang, yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau camat sebagai PPAT sementara.
- c. Girik merupakan surat pertanahan yang menunjukkan penggunaan lahan untuk keperluan pajak. Data girik terdaftar pada kantor

¹³ Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan dalam perspektif hukum nasional* (depok, 2018), 167

Kelurahan/Desa dan kantor pajak, pembuktian hak atas tanah setiap kepemilikan kebendaan harus dilengkapi tanda bukti kepemilikan yang konkret, termasuklah juga kepemilikan atas tanah harus dilengkapi alat bukti yuridis.

- d. Letter C (buku huruf C) adalah bukti kepemilikan tanah yang telah dicatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. Letter C sendiri memuat data tanah akan tetapi tidak lengkap dan terdapat pula sejarah peralihan hak terhadap tanah tersebut. 25 Letter C sendiri berupa bukti pajak atas tanah pada zaman Belanda, tetapi pada masa ini masih ada yang menjadikannya sebagai alat bukti kepemilikan tanah.
- e. Kuitansi (tanda terima) yaitu surat yang dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan disertai tanda tangani dan dibubuhi materai.¹⁴

Asas pendaftaran tanah (PASAL 19 ayat 2 UUPA) menjelaskan mengenai pendaftaran tanah yang meliputi tiga hal :

1. Mengenai pengukuran serta penulisa tanah.
2. Pendaftaran serta pengalihan hak atas tanah seseorang.
3. Penyerahan bukti hak kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah.

Pada pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwasanya pendaftaran terhadap tanah

¹⁴ Mudakir Iskandar, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, (Jakarta, Bhuana Ilmu Poluler Kelompok Gramedia 2019), 51

dilakukan oleh BPN. Dan dalam Pasal 6 ayat 1 dijelaskan bahwasanya pendataan pendaftaran tanah dilakukan oleh BPN. BPN dipimpin oleh Kepala BPN mempunyai tugas dalam hal pertanahan yaitu dalam lingkup regional, sektoral, serta nasional. Pada saat menjalankan tugas Badan Pertanahan Nasional memiliki beberapa fungsi sebagai berikut :

1. Merumuskan kebijakan pemerintah dalam hal pertanahan.
2. Merumuskan teknis dalam hal pertanahan.
3. Mengatur, melayani dalam hal administrasi dalam hal pertanahan.
4. Melaksanakan pengukuran dan juga pembuatan peta dalam bidang pertanahan.
5. Mengatur hak-hak seseorang dalam pertanahan.
6. Melaksanakan penataan terhadap tata guna pertanahan reformasian Agraria dan penataan terhadap wilayah khusus yang ada di Indonesia.¹⁵

Boedi Harsono mengatakan bahwa pendaftaran atas tanah di masyarakat saat ini ialah tugas negara yang dikerjakan oleh pemerintah untuk kepentingan masyarakat luas, guna memberikan jaminan hukum di bidang pertanahan yang di Indonesia. Separuh kegiatan yang ada ialah pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftarkan, hal tersebut bisa dilimpahkan ke swasta. Akan tetapi agar mendapatkan kekuatan hukum yang mengikat, diperlukan pengesahan oleh Pejabat pendaftaran atas tanah

¹⁵ Sri Hajati,dkk, *politik hukum pertanahan Indonesia*,(Jakarta, 2021),318

yang akan didaftarkan tersebut, yang dipakai data bukti yang kongkrit.¹⁶

Kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang tumpang tindih. Permasalahan pertanahan ini sendiri harus mendapatkan perhatian yang sangat serius dari bermacam-macam pihak, dikarenakan pembangunan pada masa sekarang ini semakin luas dan hal itulah yang mengharuskan adanya jaminan kepastian hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap masyarakat Indonesia.

Guna mengelakan hal-hal yang tidak diinginkan seperti perselisihan antar individu dengan individu lain, yang sama-sama butuh akan tanah yang mereka miliki saat ini, maka dibuatkan peraturan prihal pertanahan itu sendiri guna mengatur segala hal yang berhubungan dengan penggunaan tanah yang ada di Indonesia, yaitu menggunakan peraturan Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 Nomor 104) telah menentukan bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia dari sabang sampai marauke harus diinventarisasikan demi keamanan dan kenyamanan bersama.

Ketetapan mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran atas Tanah. Selanjutnya mengenai dinamika didalam perkembangannya, PP tersebut disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran atas Tanah. Didalam PP yang baru telah dilakukan banyak penyederhanaan syarat serta prosedur untuk pendaftaran atas tanah. Hasil akhir dari semua proses tersebut ialah mendapatkan berupa sertifikat hak atas tanah.

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta Djambatan, 2012),70

Sertifikat atas tanah itu sendiri memiliki banyak sekali kegunaan bagi pemiliknya, kegunaannya sendiri tidak bisa digantikan dengan benda yang lain. Kegunaan-kegunaan dari sertifikat tanah itu ialah :

1. Sertifikat hak milik atas tanah itu sendiri berfungsi sebagai data pembukti yang kuat. Hal ini merupakan fungsi utama sertifikat tanah yang telah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Orang ataupun badan hukum jauh lebih mudah untuk membuktikan bahwasanya ialah pemilik resmi dan sah dari tanah tersebut karena telah tercantum lengkap didalam sertifikat tersebut bahwa orang tersebutlah pemiliknya.
2. Menurut pemerintah itu sendiri, dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah, itu merupakan suatu hal yang sangat menguntungkan walaupun kegunaannya itu kebanyakan tidak langsung terasa. dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah hal tersebut memperjelas bahwasanya tanah milik orang tersebut telah terdaftar di kantor agraria. Data mengenai tanah orang tersebut telah tersimpan aman dan rapi dikantor Pertanahan, dan jika apabila orang tersebut tiba-tiba memerlukan data-data tentang tanahnya dengan sangat mudah untuk ditemukan.¹⁷

Arti penguasaan atau menguasai dapat diartikan secara yuridis ialah hak yang dilindungi badan hukum, badan hukum memberikan kewenangan kepada seseorang

¹⁷Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2012),15

yang memiliki hak untuk menempati tanah tersebut yang telah terbukti bahwasanya tanah itu sah milik seseorang secara hukum.¹⁸

Masalah sengketa tanah tidak dapat dipungkiri keterikatannya dengan negara kesatuan Republik Indonesia, yang bertujuan untuk mensejahterakan orang banyak seperti yang sudah tertera di UUD 1945.¹⁹ Dalam masalah sengketa tanah beberapa permasalahan sengketa tanah dapat diselesaikan secara negosiasi langsung oleh kedua belah pihak tidak perlu pihak ketiga sebagai penengah. Tetapi ada juga permasalahan yang memerlukan pihak ketiga yang profesional dalam permasalahan persengketaan tanah ini sehingga masalah tanah ini bisa diselesaikan dengan cepat.²⁰

Kejelasan hukum terhadap hak seseorang atas tanahnya itu amatlah sangat penting, karena sesuai dengan amanat Undang-undang pokok agrarian yang memuat dua isi, pertama kejelasan obyek hak terhadap tanahnya seseorang dan kejelasan subyek terhadap hak seseorang atas tanahnya sendiri. Kejelasan dimana lokasi tanah yang harus memiliki titik koordinatnya di sebuah peta, pencatuman hak atas tanah seseorang, serta nama pemilik resmi tanah itu harus tercantum di dalam catatan pertanahan di lembaga pertanahan pemerintah, yang mana

¹⁸Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan dalam perspektif hukum nasional*, (Depok, 2018),72

¹⁹Sri Hajati, dan kawan-kawan, *politik hukum pertanahan Indonesia*, (Jakarta, 2021),354

²⁰ Sri Hajati, dan kawan-kawan, *politik hukum pertanahan Indonesia*,(Jakarta, 2021),358

salinan dari catatan itu sendiri disebut dengan sertifikat tanah.²¹

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHP perdata yang berbunyi “Setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang menyebabkan kerugian terhadap orang lain, diwajibkan orang itu mengganti rugi apa saja yang telah diambil orang tersebut tersebut.” Terdapat suatu permasalahan sengketa tanah yang terjadi di kota Palembang. Dimana tanah milik tujuh bersaudara dijual oleh saudara kandungnya sendiri tanpa sepengetahuan penggugat yang lainnya. Mereka tidak terima dengan hal tersebut lalu penggugat I dan penggugat II menggugat tergugat I yang telah menjual tanah waris tersebut ke Pengadilan Negeri, sehingga peneliti tertarik untuk melanjutkan penelitiannya yaitu yang berjudul :

Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Dan Hukum Isla (Studi Putusan Pn Nomor 180/Pdt.G/2013/Pn/Plg)

Di dalam putusan pengadilan menceritakan bahwasannya penggugat I dan II melaporkan tergugat I, II dan III ke Pengadilan Negeri Palembang dikarenakan tergugat I menjualkan tanah ahli waris, yaitu penggugat I dan II tanpa sepengetahuan ahli waris kepada tergugat II lalu diterbitkannya sertifikat tanah oleh tergugat III.

²¹Agus salim. *Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengsn sdsnys Penerbit Sertifikat Ganda*, (Semarang, 2019),178

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada kajian ilmiah, sangat diperlukan rumusan masalah yang jelas dan mendetail guna menghindari kesimpangsiuran pada saat pengumpulan dan analisis data, maka berdasarkan hal di atas dapat dirumuskan masalah pada latar belakang.

Sebagai berikut :

1. Bagaimana Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam (Studi Putusan Pn Nomor 180/Pdt.G/2013/Pn/Plg)?
2. Bagaimana persamaan dan perbedaan Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam (Studi Putusan Pn Nomor 180/ Pdt.G/ 2013/Pn/Plg)?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas tujuan penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam (Studi Putusan Pn Nomor 180/Pdt.G/2013/Pn/Plg) ?
- b. Untuk mengetahui persamaan dan perbedaan Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam (Studi Putusan Pn Nomor 180/Pdt.G/2013/Pn/Plg) ?

2. Kegunaan Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini bertujuan untuk menambah wawasan para pembaca bagaimana hukuman yang diterima para pelaku mengenai orang yang mengambil tanah dari kepemilikan orang lain berdasarkan undang-undang nomor 5 tahun 1960 serta cara agar terhindar dari diambilnya tanah hak milik kita oleh orang lain.

Penulisan ilmiah ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam bentuk pemikiran hukum dan menemukan pemikiran hukum baru serta berbagi pemikiran hukum baru serta berbagi pemikiran dengan sarjana dan pembaca pada umumnya, serta para akademisi dapat menerapkan ilmunya untuk memecahkan masalah yang ada.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian seperti ini bertujuan agar para pembaca dapat mengambil kemanfaatan dari penelitian ini dan dapat menangani permasalahan terhadap orang yang mengambil tanah dari kepemilikan orang lain lain berdasarkan undang-undang nomor 5 tahun 1960 dan Hukum Islam?

D. Penelitian Sebelumnya

Dalam literatur ilmiah, pembelajaran diperlukan untuk menghindari melakukan penelitian yang sama

dengan penelitian yang sedang dipelajari. Oleh karena itu, penulis meninjau dengan cermat penelitian-penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan masalah penulis. Dengan demikian terdapat substansi yang berbeda dengan masalah yang di angkat oleh penulis, diantaranya :

1. *Tindak Pidana Mafia Tanah Dalam Pandangan Hukum Pidana Islam dan Positif. Yang Disusun Oleh Nama : Fathia Rizky. 2020.*
 - a. Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Tumpang Tindih ?
 - b. Apa Hambatan dalam Upaya Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang tumpang tindih ?

Ada banyak faktor terjadinya kasus sertifikat ganda, namun yang sering menyebabkan kasus sertifikat ganda adalah dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah yang dimilikinya. Adanya itikad tidak baik dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri dari Pemerintah setempat atau Kelurahan, bahwa terjadinya kasus sertifikat ganda dapat disebabkan oleh faktor teknis dalam artian sistem pemetaan.

Dikarenakan masih kurang kelurahan yang memiliki peta atau sarana peta, persoalan dokumentasi data tanah di kelurahan. Selanjutnya yaitu dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan tidak adanya data-data mengenai hak diatas tanah yang sudah lama berupa warkah tanah. Selain itu terdapat oknum-oknum di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN)

yang dengan mudah menerbitkan sertifikat tanah dikarenakan beragam macam faktor yang seharusnya untuk menerbitkan sertifikat tanah di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus terlebih dahulu melihat pada buku induk tanah sebagai acuan telah diterbitkannya sertifikat tanah atau belum.

Adapun perbedaannya dengan skripsi yang akan diuji peneliti ialah terdapat pada sumber, subjek dan jenis penelitiannya. Yang mana subjek penelitian yang dilakukan oleh Fathia Rizky ialah tindak pidana mafia tanah dalam pandangan hukum pidana Islam dan jenis penelitiannya adalah library research kualitatif.

2. *Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Pemalsuan Surat Sertifikat Tanah Yang Dapat Mengakibatkan Kerugian Pada Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 741/Pid.B/2014/Pn Makassar) Yang Disusun Oleh Jusmiarni, 2016.*
 - a. Bagaimanakah aturan hukum dan sanksi terhadap tindak pidana pemalsuan surat?
 - b. Bagaimanakah Pertimbangan Hukum hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap pelaku pemalsuan surat yang dapat mengakibatkan kerugian (Studi Kasus Putusan NO.741/ Pid.B/ 2014 PN Makassar)?

Guna memperjelas isi dari skripsi diatas penulis menyimpulkan bahwa :

- a. Aturan dan sanksi hukum terhadap tindak pidana pemalsuan surat sudah diatur dalam KUHP dan

diuraikan. Dalam KUHP Bab XII tentang pemalsuan surat diatur pada pasal 263 -279 KUHP. Sebagaimana penulis telah menjelaskan pada Bab IV.²²

- b. Pada prinsipnya apabila syarat dan pembuktiannya terpenuhi, maka pelaku pemalsu surat dapat dihukum. Tetapi dalam kasus ini ada dua unsur yang tidak terpenuhi dari yang didakwakan oleh penuntut umum yang hanya memenuhi unsur ialah Unsur Barang siapa, sedangkan Unsur Dengan sengaja memakai surat palsu atau surat yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan dan Unsur Kalau pemalsuan mendatangkan kerugian, tidak terbukti atau dengan kata lain tidak memenuhi unsur itu sendiri.
- c. Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan sanksi pidana terhadap pelaku dalam perkara putusan nomor 741/Pid.B/2014/PN Makassar telah sesuai. Berdasarkan penjabaran keterangan para saksi, keterangan terdakwa, keterangan ahli dan barang bukti serta adanya pertimbangan pertimbangan yuridis, serta memperhatikan undang-undang yang berkaitan yang diperkuat dengan keyakinan hakim.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Jusmiarni subjeknya ialah tinjauan yuridis tindak pidana pemalsuan

²² Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Bab XII tentang pemalsuan surat.

surat sertifikat tanah yang dapat mengakibatkan kerugian orang lain (Studi Putusan Nomor 741/Pid. B/2014/PN Makassar) dan jenis penelitian yang digunakan ialah kualitatif.

2. *Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih, Yang Disusun Oleh: Slamet Riyadi, 2020.*
 - a. Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Tumpang Tindih ?
 - b. Apa Hambatan dalam Upaya Kepastian Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang tumpang tindih ?

Inti pembahasan dari Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Tumpang Tindih Penerbitan suatu sertifikat merupakan suatu proses yang memerlukan peran serta dari beberapa instansi lain yang terkait dalam menerbitkan surat-surat keterangan yang diperlukan sebagai alas hak. Misalnya surat keterangan tersebut tidak luput pula dari pemalsuan, kadaluwarsa, bahwa ada kalanya tidak benar atau fiktif. Karena kurang telitinya petugas pengukuran dan sering diabaikannya ketentuan yang mengharuskan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur ikut menyaksikan pengukuran dan/atau hasil pengukuran yang disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur berbeda dengan peta yang diterbitkan oleh petugas pengukuran, merupakan kesalahan yang disengaja oleh petugas pengukuran, hal ini

yang menjadi penyebab utama timbulnya sengketa kepemilikan atas tanah.

Serta yang terakhir ialah skripsi yang dilakukan oleh slamet Riyadi subjeknya ialah kejelasan hukum pada sertifikat kepemilikan atas tanah yang tumpang tindih dan biasanya penelitian seperti ini ialah penelitian Normatif. Sedangkan penelitian yang akan saya kaji disini subjeknya ialah " Analisis Putusan Hakim Terhadap Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Hukum Islam (Studi Putusan Pn Nomor 180/Pdt.G/2013/Pn/Plg), dan jenis penelitiannya bersifat komparatif (perbandingan) yaitu Analisa putusan hakim menurut hukum positif dan Hukum Islam.

E. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian (library research) yaitu menggunakan pendekatan Yuridis Normatif. Penelitian yang bersumber pada peraturan perundang-undangan, asas-asas, konsep hukum serta teori-teori yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Sumber Data

Jenis penelitian yang digunakan pada riset permasalahan ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji dan menelaah bahan pustaka sebagai data utama, yang menggunakan berbagai dokumen tertulis bisa dari internet, buku, surat kabar dan dokumen tertulis lainnya yang berkaitan dengan pembahasan yang akan penulis kaji.²³

Adapun sumber data yang dipergunakan di penelitian ini ialah data Primer, Sekunder dan juga Tersier yang meliputi :

- a. Bahan hukum primer yang digunakan dalam menyusun skripsi ini ialah sebagai berikut :
 1. Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960
 2. KUH Perdata.
 3. Al-Qur'an dan Hadist.

²³ Soerjono Soekanto, Sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta:Rajawali press,2010),12

b. Bahan hukum Sekunder

1. Sri Hajati, dkk, politik hukum pertanahan Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2021).
2. Zaeni Asyhadie, Hukum Keperdataan dalam perspektif hukum nasional (depok,2018).
3. Muhajir Utomo, Ilmu Tanah dasar-dasar dan pengelolaan, (Jakarta, 2016).
4. Andi Evy Anggraeni Tr, *The Essence Of Notary Legal Offering In West Land Rights Disputes (Eigendom Verklaring)*, International Journal Of Social, Policy And Law ,Ijospl, (Vol. 02: No 01, elita Harapan University, Indonesia,FEB 2021).
5. Rahmat Ramadhani,*The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes, Faculty of Law, University of Muhammadiyah Sumatera Utara, Volume: 2 Issue: 3, September 2021).*

c. Bahan Hukum Tersier

Penunjang Peneliti dalam mengerjakan penelitiannya sendiri ialah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Bahasa Inggris (KBI).

3. Teknik Pengumpulan Data

Studi dokumen ialah, teknik pengumpulan data dari ketiga sumber data, data primer, data sekunder, data tersier mengumpulkan hukum-hukum pada Al-Qur'an dan buku

hukum perdata dan juga buku yang berkaitan dengan masalah persengketaan tanah.²⁴

4. Teknik Analisis Data

Adapun Teknik Analisa data yang dipergunakan di penelitian ini ialah Deskriptif Kualitatif dan Deskriptif Komparatif meliputi :

- a. Deskriptif Kualitatif, Penelitian kualitatif sendiri ialah penelitian yang sifatnya deskriptif dan lebih kearah analisis dan landasan teori digunakan sebagai fokus penelitian sesuai dengan yang ada dilapangan.²⁵
- b. Deskriptif Komparatif ialah analisi data yang bertujuan memberikan gambaran atas fenomena yang diteliti oleh peneliti itu sendiri yang dengan cara membandingkan antara dua objek yang berbeda.²⁶

F. Sistematika Penulisan

Uraian pada proposal ini terbagi menjadi empat bab yaitu sebagai berikut:

BAB I pendahuluan : pada bagian ini berisikan tentang latar belakang masalah yang diteliti,apa-apa saja yang menjadi faktor penyebab munculnya masalah sehingga perlunya diadakan penelitian,rumusan masalah berfungsi untuk merumuskan inti dari masalah yang dibahas,tujuan dan manfaat penelitian pada hal ini

²⁴Sandu Siyoto dkk,*Dasar Metodologi Penelitian*,(Karanganyar, 2015),77,78

²⁵Pupu Saeful Rahmat, *Penelitian Kualitatif*, Equilibrium, (Vol.5, No.0,Januari-Juni 2015),1,8

²⁶Arsy Saschia Ekka Lakshmi, *Analisis Dampak Tayangan Kartun Televisi Pada Perkembangan Bahasa Anak Di Masa Pandemi (Studi Deskriptif Komparatif pada TK Srikandi Surabaya)*,(*Jurnal Penelitian Komunikasi*,Vol . 02 No. 03 2022),88

disesuaikan dengan rumusan masalah, penelitian terdahulu berfungsi sebagai bukti bahwa penelitian yang di angkat bersifat kebaruan dari penelitian sebelumnya, metodologi penelitian, berfungsi sebagai upaya untuk mengetahui bagaimana data dalam penelitian, dan bagaimana penelitian tersebut dilaksanakan, dan terakhir sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan umum : yang berisikan teori-teori hukum mengenai persengketaan tanah hak milik, dan juga landasan hukum Islam yang berlandaskan Al-Qur'an Hadits yang membahas tentang sengketa tanah hak milik.

BAB III Pembahasan : yang berisikan pembahasan mengenai masalah sengketa tanah hak milik baik itu dalam UUPA No.5 tahun 1960 maupun hukum Islam.

BAB IV Penutup : yang berisikan kesimpulan, kritik dan juga saran mengenai masalah sengketa tanah hak milik.

BAB II

TINJAUAN UMUM SENGGKETA TANAH

A. Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa ialah perbedaan pendapat, perbedaan nilai, kepentingan serta pendapat seseorang atau badan hukum baik privat ataupun publik mengenai status penguasaan, status kepemilikan, status penggunaan dan pemanfaatan atas bidang tanah tertentu dengan pihak tertentu ataupun status keputusan tata usaha negara mengenai penguasaan, penggunaan, pemilikan dan pemanfaatan atas suatu bidang tanah.

*There are many cases of land disputes, land disputes that use eigendom verponding. where the validity of a document is very necessary in land affairs, the existence of a notary itself is very necessary especially to make the validity of a land document the role of a notary is very important to provide legal certainty in the midst of Indonesian society. Notaries provide legal certainty to the Indonesian people in order to draw up authentic land deeds.*²⁷

Maksud dari pembahasan di atas ialah sebagai berikut :

Terdapat banyak kasus sengketa tanah, sengketa tanah yang menggunakan eigendom verponding, yang dimana keabsahan suatu dokumen sangatlah diperluakan dalam

²⁷Arsy Saschia Ekka Lakshmi, *Analisis Dampak Tayangan Kartun Televisi Pada Perkembangan Bahasa Anak Di Masa Pandemi*(Studi Deskriptif Komparatif pada TK Srikandi Surabaya), (Jurnal Penelitian Komunikasi, Vol. 02 No. 03 2022),88

pertanahan, adanya notaris itu sendiri sangat diperlukan terutama untuk membuat keabsahan suatu dokumen pertanahan peran notaris sangatlah penting untuk memberikan kepastian hukum di tengah-tengah masyarakat Indonesia. Notaris memberikan kepastian hukum kepada masyarakat Indonesia guna membuat akta tanah yang otentik.

Sengketa pertanahan ialah sengketa yang sudah ada sejak lama yaitu pada era orde lama, orde baru hingga era reformasi dan saat ini. Sengketa pertanahan secara kualitas maupun kuantitas merupakan suatu permasalahan yang selalu ada di dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa ataupun konflik pertanahan telah menjadi persoalan yang kronis serta bersifat klasik, berlangsung lama, kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan memiliki permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.²⁸

In colonial times, the two main categories of land were land registered under European title and unregistered customary land. Now a third category is growing rapidly: unregistered, occupied (or occupied) land. On the other hand, the number of unregistered customary lands is decreasing due to increasingly stringent requirements for recognition of use rights in the Basic Agrarian Law, and through the closure process.

The colonial system also recognized the existence of a category of customary land owned individually, whose ownership was proven by receipt of land rent. The purpose of the Basic Agrarian Law is to replace these receipts as proof of ownership rights with land certificates. The latter is

²⁸ Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RP" (Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012), 2

awarded based on full registration. However, in practice, land rental receipts still play an important role in land transactions. This is partly due to the reluctance or inability of landowners to register their land, but the practice is also supported by the courts: in cases of land disputes, courts continue to recognize receipt of colonial land leases as counterevidence to ownership based on official land certificates are awarded afterwards

Registration. Therefore, registration does not provide complete proof of ownership. Similar practices also occur in urban areas, which strengthens land ownership by those who control the land²⁹

Maksud dari pembahasan di atas ialah sebagai berikut :

Pada masa kolonial, dua kategori utama tanah adalah tanah yang terdaftar berdasarkan hak milik Eropa dan tanah adat yang tidak terdaftar. Kini kategori ketiga sedang berkembang pesat: tanah yang tidak terdaftar, ditempati (atau ditempati). Di sisi lain, jumlah tanah adat yang tidak terdaftar semakin berkurang karena semakin ketatnya persyaratan pengakuan hak pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dan melalui proses penutupan.

Sistem kolonial juga mengakui adanya kategori tanah adat yang dimiliki secara perseorangan, yang kepemilikannya dibuktikan dengan penerimaan sewa tanah. Tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah mengganti tanda terima tersebut sebagai bukti hak milik dengan sertifikat tanah. Yang terakhir ini diberikan berdasarkan pendaftaran penuh. Namun dalam praktiknya, penerimaan sewa tanah masih memegang peranan penting dalam transaksi tanah. Hal ini sebagian disebabkan oleh keengganan atau ketidakmampuan pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya, namun praktik ini juga didukung oleh pengadilan: dalam kasus sengketa tanah, pengadilan tetap mengakui penerimaan sewa tanah kolonial sebagai

²⁹John F McCarthy, *Land and Development in Indonesia*, ISEAS : Yusof Ishak Institute (9 Maret 2017),75

bukti tandingan kepemilikan berdasarkan tanah resmi. sertifikat diberikan setelahnya Registrasi. Oleh karena itu, pendaftaran tidak memberikan bukti kepemilikan yang lengkap. Praktik serupa juga terjadi di perkotaan, yang memperkuat kepemilikan tanah oleh pihak yang menguasai tanah

Merupakan fenomena yang berhubungan erat dengan sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris yang dimana sumber daya tanah mulai memiliki peranan yang penting dalam hal produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia³⁰.

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah, yaitu sebagai berikut : timbulnya sengketa hukum ialah bermula pada pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan terhadap status tanah yang ia miliki, prioritas, maupun kepemilikannya serta berharap dapat memperoleh penyelesaian sengketa secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku³¹

2. Faktor-faktor yang mengakibatkan sengketa tanah

- a. Tumpang tindih peraturan UUPA yang merupakan induk dari hukum agrarian, akan tetapi dengan seiringnya berjalanya waktu diterbitkanlah perpu baru yang berhubungan dengan sumber daya agrarian. Tetapi yang menjadi masalah dengan diterbitkannya perpu baru tersebut yang mengakibatkan UUPA tidak menjadi sumber hukum induknya, bahkan hal yang tidak tepatnya lagi perpu baru tersebut sejajar dengan UUPA.

³⁰Hadimulyo, “*Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian, Sengketa di Luar Pengadilan*”(ELSAM : Jakarta.2012),13

³¹ Rusmadi Murad,*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung,2014),22,23

- b. Peraturan yang kurang tepat dalam bidang pertanahan, yang dimana peraturan tersebut kurang menguntungkan untuk masyarakat, apalagi dilihat dari pasal 33 UUD 1945 yang berkaitan tentang kesejahteraan, hak asasi, keadilan dan moral. Perpu baru tersebut kurang sesuai dengan apa yang dimaksud oleh pasal 33 UUD 1945. Terdapat cukup banyak kasus yang mengabaikan hak-hak dari si pemilik tanah.
- c. Tumpang tindih peradilan, di negara ini memiliki tiga lembaga peradilan yang mengurus permasalahan konflik tanah di Indonesia, peradilan tata usaha negara, peradilan pidana dan peradilan perdata. Dalam suatu permasalahan tanah jikalau seseorang menang secara pidana maka bisa saja dia kalah dalam perdata.
- d. Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit, tindakan hukum melalui pengadilan malahan kerap kali tidak menyelesaikan permasalahan, sebagai contoh ialah apabila salah satu pihak tidak terima tanahnya diambil orang lain dan menempuh jalur hukum untuk permasalahan tanah tersebut orang tersebut tidak memiliki kepastian hukum dalam penyelesaian kasus sengketa tanah tersebut. Penyelesaian dalam permasalahan sengketa tanah di Indonesia tergolong lama dikarenakan proses peradilan di Indonesia bertele-tele, membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Hal tersebut terkadang membuat orang berfikir dua kali untuk menyelesaikan masalahnya di pengadilan.
- e. Tumpang tindih penggunaan tanah, seiring berjalannya waktu pertumbuhan penduduk begitu cepat angkat kelahiran meningkat pesat, sementara ketersediaan

pangan tidak bertambah, atau malah berkurang dikarenakan alih fungsi penggunaan lahan yang digunakan untuk mendirikan bangunan.

- f. Nilai Ekonomis Tanah Tinggi, sejak era orde baru nilai ekonomis tanah di Indonesia semakin tinggi, hal ini diakibatkan oleh program pemerintah yaitu pertumbuhan perekonomian harus ditingkatkan apalagi peningkatan tersebut difokuskan pada pembangunan. Keinginan pemerintah fokus pada pembangunan infrastruktur di seluruh Indonesia serta kebutuhan pangan di Indonesia yang semakin meningkat mengakibatkan harga tanah semakin tinggi.

Kemiskinan ialah salah satu permasalahan kompleks pada permasalahan tersebut dapat terjadi diakibatkan oleh bermacam-macam persoalan yang saling bersinggolan satu sama lainnya. Seperti akses barang serta jasa, pendidikan, kesehatan, penghasilan, gender, kondisi lingkungan dan geografis. Kemiskinan itu sendiri sekarang ini tidak hanya dimaknai kegagalan dalam bidang perekonomian saja akan tetapi dimaknai juga dalam menjalani kehidupan yang bermatabat di hadapan orang lain.³²

3. Pendaftaran Atas Tanah

Secara terminologi pendaftaran pada tanah berasal dari kata cadastre, ialah suatu istilah teknis untuk sebuah rekaman, menunjukkan luas, nilai, serta kepemilikan atas suatu bidang tanah. Kata ini sendiri berasal dari bahasa Latin *capistratum*

³²Maharani Nurdin, *Akar Konflik Pertanahan di Indonesia*, (Vol. 3, No2, 2018, 126, 141), 23

yang merupakan suatu register atau capita diciptakan untuk pajak tanah Romawi. Cadastre berarti record pada lahan-lahan atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Cadastre bisa diartikan sebagai alat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah. Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah ialah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau Pemerintah secara terus menerus dan teratur, yang berupa pengumpulan keterangan serta data tertentu mengenai tanah yang ada di wilayah-wilayah tertentu. Pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.³³

Article 5 of the Agrarian Law states that 'land law that applies to the earth, water and sky is adat', or customary law (our emphasis). But this appears to be mere lip service, designed to legitimize legal reform." This is clearly seen in Article 5, which greatly limits the application of customary land law, and only allows its application in very narrow circumstances where:

*does not conflict with national and state interests based on national unity, with Indonesian socialism, and with the regulations contained in this law and other regulations.*³⁴
Maksud dari pembahasan di atas ialah sebagai berikut :

³³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta,Djambatan, 2014),7

³⁴Tim Lindsey, Simon Butt, *Indonesian Law*, OUP Oxford,(6 September 2018),57

Pasal 5 UU Agraria menyatakan bahwa ‘hukum pertanahan yang berlaku atas bumi, air, dan langit adalah adat’, atau hukum adat (penekanan kami). Namun hal ini nampaknya hanya sekedar basa-basi, yang dirancang untuk melegitimasi reformasi hukum.” Hal ini terlihat jelas dalam Pasal 5 yang sangat membatasi penerapan hukum tanah adat, dan hanya memperbolehkan penerapannya dalam keadaan yang sangat sempit dimana:

tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara berdasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia, dan dengan peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan lainnya.

hukum

Pendaftaran Tanah pada masa UUPA sampai sekarang ini. Pada tahun 1960, bangsa ini memasuki masa yang baru dalam bidang pertanahan atau agraria, karena pada masa itu baru pertama kalinya membuat produk hukum yang menyangkut perkembangan pertanahan yang ada di Indonesia. Tepat pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 2043.³⁵

Pada masa ini hukum tanah di Indonesia mengalami perubahan pada saat diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga bisa dikatakan bahwa pada tanggal itu muncul pembaharuan hukum pertanahan yang berlaku di

³⁵Tubagus Haedar Ali, “*Perkembangan Kelembagaan Pertanahan /Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang*”,(Jakarta,2013),2

Indonesia. UUPA sendiri mengakhiri berlakunya hukum pertanahan era kolonial dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia, serta terciptanya dasar-dasar untuk pembangunan hukum pertanahan nasional yang tunggal berdasarkan pada hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli. Akan tetapi ada beberapa penyesuaian dan syarat-syarat khusus tentang pengakuan dan pemasukan hukum adat dalam UUPA seperti termaktub dalam Pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa :

“Hukum agraria yang berlaku di atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang didasarkan persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”³⁶

*The Indonesian legal system is extraordinarily complex, the independent state inherits three sources of customary law or customary law, which has traditionally been the basis for resolving interpersonal disputes in traditional village settings, Islamic law (syariah, or in Indonesian sharia-see Glossary of Terms), is often applied on disputes between Muslims, and Dutch colonial law. Customary courts were abolished in 1951, although customary methods of dispute resolution were still used in villages in 1992. The return of the 1945 Constitution in 1959 meant that Dutch law remained in effect unless later changes were found to be inconsistent with the constitution.*³⁷

³⁷ Hualing Fu, John Gillespie, *Resolving Land Disputes in East Asia Exploring the Limits of Law*, (Cambridge : University Press, 2014),57

The enhanced Criminal Code passed in 1981 expanded the legal rights of criminal defendants. The government in 1992 was still reviewing the legacy of Dutch civil and commercial law in an effort to codify it in Indonesian terms. Types of national laws recognized in TAP MPR(S) XX. (5 July 1966), including, apart from the constitution, MPR decrees, laws passed by the DPR and ratified by the president, government regulations promulgated by the president to implement a law, presidential decisions to implement the constitution or government regulations, and regulations other implementation such as regulations and ministerial instructions. Of course, the executive has enormous discretion in determining what is meant by the law.³⁸

Maksud dari pembahasan di atas ialah sebagai berikut :

Sistem hukum Indonesia luar biasa rumitnya, negara merdeka mewariskan tiga sumber hukum adat atau hukum adat, yang secara tradisional menjadi dasar penyelesaian perselisihan antarpribadi dalam lingkungan desa adat, hukum Islam (syariah, atau dalam bahasa Indonesia syariah-lihat Daftar Istilah), sering diterapkan pada perselisihan antar umat Islam, dan hukum kolonial Belanda. Peradilan adat dihapuskan pada tahun 1951, meskipun metode penyelesaian sengketa adat masih digunakan di desa-desa pada tahun 1992.

Maksud dari pembahasan di atas ialah sebagai berikut :

Kembalinya UUD 1945 pada tahun 1959 berarti bahwa hukum Belanda tetap berlaku kecuali perubahan-perubahan yang dilakukan kemudian terbukti tidak sejalan dengan konstitusi. Penyempurnaan KUHP yang disahkan pada tahun 1981 memperluas hak-hak hukum terdakwa pidana. Pemerintah pada tahun 1992 masih mengkaji warisan hukum perdata dan dagang Belanda dalam upaya mengkodifikasikannya dalam istilah Indonesia. Jenis hukum nasional yang diakui dalam TAP MPR(S) XX. (5 Juli 1966), antara lain, selain konstitusi,

³⁸International Business Publications, USA, *Indonesia Land Ownership and Agricultural Laws Handbook Strategic Information and Regulations*, (IBP, Juni 2015), 83

ketetapan MPR, undang-undang yang disahkan oleh DPR dan disahkan oleh presiden, peraturan pemerintah yang diundangkan oleh presiden untuk melaksanakan suatu undang-undang, keputusan presiden untuk melaksanakan konstitusi atau peraturan pemerintah, dan peraturan perundang-undangan. pelaksanaan lainnya seperti peraturan dan instruksi menteri. Tentu saja eksekutif mempunyai keleluasaan yang sangat besar dalam menentukan apa yang dimaksud dengan undang-undang.

Pendaftaran tanah merupakan bagian dari agraria kemudian mengacu pada UUPA. Ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam Pasal 19. Lalu Aturan ini diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hadirnya peraturan pelaksana ini menjadi jawaban dari kebutuhan kepastian hukum bagi para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah sendiri diadakan guna menjamin kepastian hukum,³⁹ pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 untuk pertama kalinya Indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum dibuatnya kedua produk hukum ini, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah.⁴⁰

Perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadikan aturan pelaksana dari UUPA lebih sempurna.

³⁹Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961

⁴⁰Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya, Cetakan Pertama*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014),112

Penyempurnaan itu meliputi berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961), pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang selain memberi kepastian hukum juga untuk menghimpun serta memberikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan.⁴¹

Jika dihubungkan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, karena :

- a. dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah, maka para pemilik tanah diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- b. dengan informasi pertanahan yang tersedia di Kantor Pertanahan maka pemerintah dengan mudah merencanakan pembangunan Negara yang menyangkut tanah, bahkan bagi rakyat sendiri lebih mengetahui kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.
- c. dengan administrasi pertanahan yang baik akan terpelihara masa depan pertanahan yang terencana itu sebuah hal yang baik untuk pertanahan di Indonesia.⁴²

⁴¹Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, (Jakarta : Sinar Grafika, 20014),161

⁴²A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Kesembilan*, (Bandung: Mandar Maju, 2012) ,112

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Secara garis besar tujuan dari pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :⁴³

- a. Untuk memberikan rasa kepastian hukum dan perlindungan hukum pada pemilik tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai pertanahan dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah itu sendiri sudah tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah

susun yang telah terdaftar. dengan demikian terselenggaranya pendaftaran tanah merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan di Indonesia.⁴⁴

5. Asas-Asas dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Soedikno Mertokusumo mengemukakan bahwa di dalam pendaftaran tanah dikenal yaitu dua macam asas, yaitu⁴⁵

a. Asas specialiteit

Asas specialiteit ialah pelaksanaan pendaftaran terhadap tanah yang diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan yang ada, yang secara teknis berhubungan pada masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran dan peralihan atas tanah. Oleh karena itu, di dalam pelaksanaan pendaftaran atas tanah, bisa memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas atas tanah.

b. Asas openbaarheid (asas publitas).

Pada asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah itu, serta bagaimana terjadinya peralihan serta pembebanannya. Data ini bersifat terbuka untuk umum, artinya setiap orang melihatnya.

⁴⁴Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Arkola Surabaya 2013),157

⁴⁵Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka*, (Jakarta: Karunika, 2014),99

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak atas tanahnya, apa nama hak atas tanah yang dimilikinya, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang serta sertifikat yang rusak.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran atas tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Asas sederhana, asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya bisa dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah tersebut.
- b. Asas aman, asas ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran bahwa pendaftaran atas tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan professional sehingga hasilnya bisa memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran atas tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang akan diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah ini harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukannya.

- d. Asas mutakhir, asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai di dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia haruslah menunjukkan keadaan yang terbaru. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar serta mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini mengharuskan dipeliharanya data para pendaftar tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- e. Asas terbuka, asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui serta memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.⁴⁶

6. Macam-Macam Hak Jenis Tanah

Berikut adalah tiga jenis-jenis hak tanah, yaitu :

1. Hak Milik (HM)

Hak milik merupakan hak yang sah yang tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain, akan tetapi hak milik dapat beralih serta dialihkan oleh pemilik tanah atau keluarga dari pemilik tanah apabila pemilik tanah telah wafat. Pada jenis tanah yang ini yaitu hak milik ialah hak kepemilikan tanah secara mutlak oleh si pemilik tanah tersebut. Hak mutlak pada masa ini tidak sama pada masa penjajahan Hindia Belanda yang pada waktu itu Bernama domein yaitu tanah seseorang yang apabila tanah itu

⁴⁶Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Vol. 2, No.2 Juli Tahun 2017),9,20

tidak memiliki bukti yang kuat maka tanah itu dianggap milik negara. Hak milik ialah hak yang paling tinggi tingkatannya dari jenis-jenis hak atas kepemilikan tanah lainnya.

Tidak semua orang yang tinggal di Indonesia dapat memiliki hak milik atas tanahnya dikarenakan untuk mendapatkan sertifikat Hak Milik harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Harus berkewarganegaraan Indonesia.
2. Warga negara asing boleh memiliki tanah di Indonesia dengan syarat karena mendapat warisan dan dikarenakan adanya hubungan pernikahan dengan WNI serta mereka memiliki harta Bersama.
3. Badan usaha yang didirikan negara seperti bank dapat memiliki hak milik atas tanah sesuai (PP.No. 38 Tahun 1963).
4. Koperasi-koperasi dapat memiliki hak milik tanah sesuai dengan (PP.79 Th 1958).
5. Badan keagamaan
6. Badan yang didirikan negara yaitu badan-badan sosial.

2. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan ialah hak yang harus dimiliki seseorang apabila ingin mendirikan suatu bangunan diatas tanah yang bukan hak miliknya sendiri yaitu paling lama 30 tahun lamanya. Syarat tanah yang dapat digunakan sebagai hak guna bangunan tertera pada Pasal

21 PP.Nomor 40 Tahun 1996 ialah tanah milik negara, tanah hak milik yaitu tanah pengelolaan.⁴⁷

HGB itu dapat berlaku selama 30 tahun lamanya akan tetapi apabila orang tersebut ingin memperpanjang HGB nya yaitu yang diperbolehkan selama 20 tahun lamanya dan jikalau HGB tersebut telah habis masanya, kepada yang memegang hak tersebut dapat diberikannya hak yang baru atas tanah tersebut. (PP Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna.

Orang yang bisa memiliki surat HGB antara lain, yaitu :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Badan ataupun lembaga asing dapat memperoleh HGB asalkan sudah memenuhi syarat yang telah ditentukan seperti surat-surat izin mendirikan perusahaan di Indonesia telah didapatkan serta kegiatan badan ataupun lembaga asing tersebut dilakukan di Indonesia.⁴⁸

Berikut ini adalah hal yang membuat terhapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu :

- a. Masa HGB telah berakhir dan tidak dilakukannya perizinan baru atau perpanjangan HGB.
- b. Pihak yang memperoleh HGB tidak memenuhi kewajibannya sebagai pemegang HGB sehingga HGB tersebut dicabut. Contohnya seperti menyewakan kembali tanah yang telah mendapatkan HGB.

⁴⁷ Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*,(Vol. 2, No.2 Juli Tahun 2017),9,20

⁴⁸ Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*,(Juli 2017),9,20

- c. Syarat-syarat HGB tidak terpenuhi.
- d. Telah keluar putusan pengadilan dengan berkekuatan hukum tetap, bahwasanya si pemegang HGB telah melanggar perjanjian.
- e. si pemegang HGB melepaskan HGB nya sesuai kemauannya sendiri.
- f. Diberhentikan HGB nya demi kepentingan orang banyak dan si pemegang HGB tadi diberikan kompensasi yang layak.
- g. Tanahnya atau bangunannya ditelantarkan serta tidak dimanfaatkan dan hal tersebut tidak sesuai dengan perjanjian yang dibuat sebelumnya.
- h. Tanah HGB tersebut hilang akibat bencana alam serta hal tersebut diluar kemampuan manusia.

3. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha ialah hak yang diperoleh untuk dijadikan ladang usaha seperti peternakan, perusahaan, perikanan, serta pertanian. Tanah yang dapat diperoleh oleh seseorang ialah paling sedikit 5 hektar dan paling luas 25 hektar atau bahkan bisa lebih. Batas luas tanah HGU sendiri sebenarnya tidak diberlakukan sepenuhnya, karena pada saat ini sendiri penggunaan tanah HGU mencapai ratusan ribu hektar luasnya.

Pihak yang bisa memperoleh hak guna usaha antara lain sebagai berikut :

- a. berkewarganegaraan Indonesia.
- b. badan ataupun lembaga hukum yang dilahirkan di Indonesia serta berada di Indonesia.

Paling lama waktu tanah HGU adalah 25 tahun yang mana telah disebutkan di pasal 29 UUPA, beda lagi HGU

untuk perusahaan paling lama mencapai 35 tahun serta dapat diperpanjang selama 25 tahun lamanya. Dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 pasal 28 ayat (2) disebutkan tanah yang bisa mendapatkan HGU ialah paling sedikit seluas 5 hektar dan jika luasnya lebih dari 25 hektar maka harus mempunyai modal yang besar untuk mengelola HGU tersebut serta perusahaan yang pas, yang mana harus disesuaikan dengan perkembangan zaman.

Waktu yang diberikan kepada si penerima HGU paling lama 35 tahun serta bisa diperpanjang selama 25 tahun dan apabila HGU tersebut telah berakhir maka si penerima HGU bisa diberikan pembaharuan hak atas tanah HGU yang dimilikinya itu sesuai dengan PP No. 40 tahun 1996 mengenai Hak Guna Usaha.

Terhapusnya HGU sesuai yang tercantum di Pasal 34 UUPA ialah sebagai berikut :

- a. Masa HGU nya telah habis.
- b. Pemegang HGU tidak lagi memenuhi syarat-syarat HGU.
- c. Dicabutnya HGU dikarenakan tanah tersebut ingin dipergunakan untuk kepentingan umum.
- d. Pihak yang menerima mengembalikan HGU nya secara sukarela.
- e. Tanah HGU nya telah ditelantarkan oleh si pemegang HGU.
- f. Tanah HGU hilang diakibatkan oleh bencana alam.

4. Hak Pakai (HP)

Hak pakai ialah hak menggunakan hasil dari tanah yang telah disewa baik itu dari negara maupun

perorangan sesuai dengan kesepakatan yang telah diakui bersama, hak pakai ada juga yang digunakan secara terbatas yaitu pembatasan waktu atau di (limit) serta ada juga yang tidak terbatas yang dinamakan (unlimited). Hal tersebut mengerucut pada kesepakatan antara kedua belah pihak, intinya tanah yang bisa dipakai untuk Hak Pakai ialah tanah milik negara dan juga tanah milik perorangan.

Jangka waktu penggunaan hak pakai ialah sesuai dengan yang telah tertera di surat perjanjian antar pihak, beda lagi dengan penggunaan hak pakai yang jangka waktunya tidak terbatas selama tanah tersebut masih digunakan sesuai dengan kemanfaatan bagi pemerintah setempat.

Pihak yang bisa mendapatkan Hak pakai ialah yang sesuai pada pasal 39 PP.No 40 Tahun 1996 sebagai berikut :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum di Indonesia serta berada di Indonesia.
- c. Departemen-departemen, serta lembaga pemerintahan yang non departemen dan juga pemerintah daerah.
- d. Selanjutnya badan keagamaan dan juga badan sosial.
- e. Warga negara asing yang tinggal di Indonesia.
- f. Badan hukum dari luar negeri yang berada di Indonesia.
- g. Perwakilan dari negara asing serta perwakilan dari badan hukum Internasional.

Kewajiban yang harus dilakukan Pemegang Hak Pakai antara lain:

- a. Melakukan pembayaran uang sesuai dengan ketentuan pada saat pemberian hak.
- b. Penggunaan tanah haruslah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam surat keputusan.
- c. Merawat bangunan serta tanah guna menjaga kelestarian lingkungan.
- d. Melakukan penyerahan tanah kepada pemilik sah nya apabila hak pakainya telah habis.

Terhapusnya Hak Pakai dikarenakan hal-hal berikut ini :

1. Habisnya masa guna hak pakai, jika hak pakai dibatasi.
2. Dibatalkannya Hak Pakai oleh pejabat yang berhak membatalkan kesepakatan, dikarenakan :
 - a. Pemegang hak tidak memenuhi kewajibannya serta melanggar ketentuan yang ada dalam Pasal 50, Pasal 51 serta Pasal 52.
 - b. syarat-syarat serta kewajiban yang telah disepakati tidak dipenuhi.
 - c. serta keputusan dari pengadilan telah berkekuatan hukum tetap.
3. Si pemegang hak melepaskan hak pakainya atas kemauannya sendiri.
4. Dilakukan pencabutan hak yang berdasarkan pada UU No. 20 Tahun 1961.
5. Bangunan atau tanah terlantar.

6. Tanah yang digunakannya hilang akibat bencana alam: Pasal 55 PP. No.40 tahun 1996.⁴⁹

5. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah tanah negara yang pengelolaan pelaksanaannya sebagian diserahkan kepada pemegang hak guna untuk mengelola serta dapat dimanfaatkan tanah tersebut.

Dalam jenis kepemilikan Hak Pengelolaan didalamnya terdapat macam-macam hak yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik, dalam artian si pemegang hak pengelolaan dapat membagikan haknya kepada pihak ketiga. Jenis haknya ialah, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Milik dari ketiga hak tersebut berbeda dengan hak pengelolaan, ketiga hak tersebut bergantung pada hak pengelolaan. Apabila hak pengelolaan berakhir maka berakhir juga ketiga hak tersebut. Serta harus diingat Hak Milik pada Hak Pengelolaan itu berbeda dengan Hak Milik murni seperti pertanahan pada umumnya, hak milik yang berada di lingkup Hak Pengelolaan itu haknya terbatas dikarenakan terbatas oleh Hak Pengelolaan. Beda dengan Hak Milik yang berada diluar Hak Pengelolaan Haknya itu tanpa batas.

Hak Pengelolaan dapat terhapus karena hal-hal berikut ini :

- a. Dilepaskan oleh si pemegang hak itu sendiri.
- b. Hak pengelolaan dibatalkan karena tanah yang telah di dapatkan hak pengelolaanya itu tidak

⁴⁹Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*,(Vol. 2, No.2 Juli Tahun 2017),9,20

- dipergunakan sebaik mungkin sesuai dengan perjanjian yang berlaku.
- c. Dicabutnya hak dikarenakan dipergunakan untuk kepentingan bersama.
 - d. Habisnya masa Hak Pengelolaan jika pada saat pemberian Hak tersebut dibatasi waktunya.
 - e. Tanahnya hilang akibat bencana alam.⁵⁰

6. Hak Milik Satuan Rumah Susun

Hak milik satuan rumah susun dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 adalah bangunan berupa gedung yang bertingkat yang didirikan di sebuah wilayah tertentu yang dibagi-bagi yang dibuat sefungsional mungkin, baik dalam bentuk horizontal ataupun vertical itu semua dalam satuan yang dimana masing-masingnya bisa dimiliki serta di pakai secara terpisah-pisah. Apalagi dalam berbentuk hunian yang dimana ada yang namanya bagian bersama itu milik orang banyak, tanah bersama dan benda bersama.

Masa berlakunya Hak Satuan Rumah Susun itu sendiri mengikuti jenis hak tanahnya. Misalnya hak yang berlaku itu Hak Guna Bangunan maka untuk hal seperti habisnya masa HGB ataupun perpanjangan masa HGB semua itu mengikuti ketentuan yang berlaku telah dicantumkan di HGB tersebut dan misalkan hak yang gunakan ialah hak pakai maka ketentuan yang berlaku itu ialah hak pakai yang dimana ketentuan yang berlaku ialah hak pakai yang harus diikuti tidak boleh dilanggar.

⁵⁰Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017), 9, 20

Telah dijelaskan di atas tadi, hal ini juga berlaku untuk jenis-jenis hak yang lainnya. Dalam hal perpanjangan tanah rumah susun itu sendiri ialah tanggung jawab dari pengembang itu urusan mereka, dikarenakan hak serta kewajibannya itu melekat kepada pengembang itu sendiri. Sedangkan hak si pemilik rumah susun itu hanya berlaku pada sarana dan prasarana dan bangunan saja.

7. Hak Sewa

Hak sewa ialah hak untuk mengelolah atau mendirikan bangunan di suatu tanah yang telah disewa yang pembayarannya telah disepakati antara sipenyewa dan sipemberi sewa. Kesepakatan sewa menyewa ini bisa berupa lisan ataupun tertulis. Akan tetapi untuk sewa menyewa alangkah baiknya dilakukan tertulis saja karena dalam pembuktian sewa menyewa bisa lebih kuat. Sebenarnya dalam UUPA itu sendiri ialah sewa menyewa dalam hal tanah untuk didirikan bangunan, bukan untuk pertanian ataupun peternakan, namun di lapangan hal sewa menyewa ini bisa berlaku dalam hal apapun yang penting disepakati antara kedua belah pihak dan oleh sebab itu dalam hal sewa menyewa tanah antara pemilik dan penyewa tanah kedua belah pihak menentukan kesepakatan mereka dalam hal apapun baik itu seperti masa perpanjangan sewa⁵¹. Berikut adalah pihak yang bisa melakukan sewa, yaitu :

⁵¹Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Vol. 2, No.2 Juli Tahun 2017),9,20

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Orang asing yang berdomisili di Indonesia.
- c. Badan hukum yang dibuat di Indonesia serta harus berada di Indonesia.
- d. Badan hukum milik orang luar tetapi harus memiliki perwakilannya di Indonesia.

Dihapusnya hak sewa dikarenakan hal-hal berikut ini:

- a. Telah habis masa sewa tanahnya.
- b. Keputusan hakim berkekuatan hukum tetap maka jika ada putusan hakim yang berisi dibatasinya sewa menyewa tanah dikarenakan kepentingan tertentu maka tidak dapat diganggu gugat lagi.
- c. Si penyewa melepaskan tanah sewanya dengan ikhlas atau atas kemauannya sendiri.
- d. Tanah hilang akibat bencana alam.
- e. Dicabutnya hak sewa tanah diakibatkan karena kepentingan umum tidak bisa diganggu gugat lagi karena sudah tercantum di UU No.20 tahun 1961, serta dalam hal pencabutan secara paksa itu akan diberikan ganti ruginya.⁵²

Pihak yang berhak ialah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah dan sebagai pemegang hak atas tanah.⁵³

⁵²Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah & Penyelesaian Sengketa Tanah*,(Jakarta:Bhuana Ilmu Populer, 2019) ,2,20

⁵³M Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta Sinar Grafika, 2019),65,66

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas-asas yang dimuat dalam Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012, yaitu :

- a. Asas Kemanusiaan
- b. Asas Keadilan
- c. Asas Kemanfaatan
- d. Asas Kepastian
- e. Asas Keterbukaan
- f. Asas Kesepakatan
- g. Asas Keikutsertaan

B. Hukum Islam

1. Pengertian Hukum Islam

Hukum Islam atau syariat islam adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya. Dan hal ini mengacu pada apa yang telah dilakukan oleh Rasul untuk melaksanakannya secara total. Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diperintahkan Allah SWT untuk umatNya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun yang berhubungan dengan amaliyah.

Syariat Islam menurut bahasa berarti jalan yang dilalui umat manusia untuk menuju kepada Allah Ta'ala dan ternyata islam bukanlah hanya sebuah agama yang mengajarkan tentang bagaimana menjalankan ibadah kepada Tuhannya saja. Keberadaan aturan atau sistem ketentuan Allah SWT untuk mengatur hubungan manusia dengan Allah Ta'ala dan hubungan manusia dengan

sesamanya. Aturan tersebut bersumber pada seluruh ajaran Islam khususnya Al-Quran dan Hadits.

Definisi hukum Islam adalah syariat yang berarti aturan yang diadakan oleh Allah untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang Nabi SAW baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah (perbuatan) yang dilakukan oleh umat Muslim semuanya.⁵⁴

2. Sumber-Sumber Hukum Islam

Hukum Islam bukan hanya sebuah teori saja namun adalah sebuah aturan-aturan untuk diterapkan di dalam sendi kehidupan manusia. Karena banyak ditemui permasalahan-permasalahan, umumnya dalam bidang agama yang sering kali membuat pemikiran umat Muslim yang cenderung kepada perbedaan. Untuk itulah diperlukan sumber hukum Islam sebagai solusinya, yaitu sebagai berikut :

a. Al-Quran

Sumber hukum Islam yang pertama adalah Al-Quran, sebuah kitab suci umat Muslim yang diturunkan kepada nabi terakhir, yaitu Nabi Muhammad SAW melalui Malaikat Jibril. Al-Quran memuat kandungan-kandungan yang berisi perintah, larangan, anjuran, kisah Islam, ketentuan, hikmah dan sebagainya. Al-Quran menjelaskan secara rinci bagaimana seharusnya manusia menjalani

⁵⁴Muhammad Ihsan, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta, Gramasurya, 2015),1

kehidupannya agar tercipta masyarakat yang berakhlak mulia. Maka dari itulah, ayat-ayat Al-Quran menjadi landasan utama untuk menetapkan suatu syariat.

b. Al-Hadist

Sumber hukum Islam yang kedua adalah Al-Hadist, yakni segala sesuatu yang berlandaskan pada Rasulullah SAW. Baik berupa perkataan, perilaku, diamnya beliau. Di dalam Al-Hadist terkandung aturan-aturan yang merinci segala aturan yang masih global dalam Al-quran. Kata hadits yang mengalami perluasan makna sehingga disinonimkan dengan sunnah, maka dapat berarti segala perkataan (sabda), perbuatan, ketetapan maupun persetujuan dari Rasulullah SAW yang dijadikan ketetapan ataupun hukum Islam.

c. Ijma'

Kesepakatan seluruh ulama mujtahid pada satu masa setelah zaman Rasulullah atas sebuah perkara dalam agama dan ijma' yang dapat dipertanggung jawabkan adalah yang terjadi di zaman sahabat, mereka para ulama telah berpecah dengan jumlahnya yang banyak dan perselisihan makin banyak sehingga tak dapat dipastikan bahwa semua ulama telah bersepakat.

d. Qiyas

Sumber hukum Islam yang keempat setelah Al-Quran, Al-Hadits dan ijma' adalah Qiyas. Qiyas berarti menjelaskan sesuatu yang tidak ada dalil nashnya dalam Al-quran ataupun hadis dengan cara

membandingkan sesuatu yang serupa dengan sesuatu yang hendak diketahui hukumnya tersebut. Artinya jika suatu nash telah menunjukkan hukum mengenai suatu kasus dalam agama Islam dan telah diketahui melalui salah satu metode untuk mengetahui permasalahan hukum tersebut, kemudian ada kasus lainnya yang sama dengan kasus yang ada nashnya itu dalam suatu hal itu juga. Maka hukum kasus tersebut disamakan dengan hukum kasus yang ada nashnya.⁵⁵

3. Macam-Macam Hukum Islam

Tiap sendi-sendi kehidupan manusia, ada tata aturan yang harus ditaati. Bila berada dalam masyarakat maka hukum masyarakat harus dijunjung tinggi. Begitu pula dengan memeluk agama Islam, yaitu agama yang memiliki aturan. dan aturan yang pertama kali harus kita pahami adalah aturan Allah. Segala aturan Ilahi dalam segala bentuk hukum-hukum kehidupan manusia tertuang di dalam Al-Quran yang dilengkapi penjelasannya dalam hadits Nabi SAW. Berikut ini adalah macam-macam hukum Islam :

a. Wajib

Wajib adalah sesuatu perbuatan yang jika dikerjakan akan mendapatkan pahala dan jika ditinggalkan akan diberi siksa. Contoh dari perbuatan yang memiliki hukum wajib adalah shalat lima waktu, memakai hijab bagi perempuan, puasa, melaksanakan ibadah haji bagi yang mampu, menghormati orang non muslim dan banyak lagi.

⁵⁵Eva iryani, Hukum Islam, *Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia*,(Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol.17 No.2 Tahun 2017)24,25

b. Sunnah

Sunnah ialah sesuatu perbuatan yang dituntut agama untuk dikerjakan tetapi tuntutananya tidak sampai ke tingkatan wajib atau sederhananya perbuatan yang jika dikerjakan akan mendapatkan pahala dan jika ditinggalkan tidak akan mendapatkan siksaan atau hukuman. Contoh dari perbuatan yang memiliki hukum sunnah ialah shalat yang dikerjakan sebelum/sesudah shalat fardhu, membaca shalawat Nabi, mengeluarkan sedekah dan sebagainya.

c. Haram

Haram ialah sesuatu perbuatan yang jika dikerjakan pasti akan mendapatkan siksaan dan jika ditinggalkan akan mendapatkan pahala. Contoh perbuatan yang memiliki hukum haram adalah berbuat zina, minum alkohol, bermain judi, mencuri, korupsi dan banyak lagi.

d. Makruh

Makruh adalah suatu perbuatan yang dirasakan jika meninggalkannya itu lebih baik daripada mengerjakannya. Contoh dari perbuatan makruh ini adalah makan bawang, merokok dan sebagainya.

e. Mubah

Mubah adalah suatu perbuatan yang diperbolehkan oleh agama antara mengerjakannya atau meninggalkannya. Contoh dari mubah adalah

olahraga, menjalankan bisnis, sarapan dan sebagainya.⁵⁶

4. Kepemilikan Atas Tanah Dalam Islam

Islam mengakui tanah sebagai sumber kehidupan bagi manusia. Islam juga mendorong pemanfaatannya untuk memaksimalkan kesejahteraan masyarakat. Hal yang demikian, terlihat dalam Al-Quran As-Sajadah ayat 27 yang menyebutkan “dan apakah mereka tidak memperhatikan bahwasanya Kami menghalau hujan ke bumi yang tandus, lalu Kami tumbuhkan dengan air hujan itu tanam-tanaman yang dari padanya dapat makan binatang-binatang ternak mereka dan mereka sendiri.”⁵⁷

Dalam Islam, pemilik tanah yang sebenarnya adalah Allah. Sementara manusia dapat memiliki tanah, sebagai kepercayaan dari Tuhan yang harus digunakan untuk kepentingan diri sendiri dan orang lain. Konsep kepemilikan hakiki tanah yang disimpulkan dari Al Quran Surah Al-Furqan ayat 2 menyatakan : "Yang memiliki kerajaan langit dan bumi, tidak mempunyai anak, tidak ada sekutu bagi-Nya dalam kekuasaan-Nya, dan Dia menciptakan segala sesuatu, lalu menetapkan ukuran-ukurannya dengan tepat."⁵⁸. Sementara pengakuan kepemilikan tanah individu dapat dilihat dari Hadits yang menyatakan :

⁵⁶Eva iryani, Hukum Islam, *Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia*,(Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol.17 No.2 Tahun 2017) ,25,26

⁵⁷Ahsin Sakho Muhammad dkk, Al-Qur'an Dan Terjemahan Kemenag,(Forum Pelayanan Al- Qur'an Yayasan Pelayan Al-Qur'an Mulia,2019)

⁵⁸Ahsin Sakho Muhammad dkk, *Al-Qur'an Dan Terjemahan Kemenag*,(Forum Pelayanan Al-Qur'an Yayasan Pelayan Al-Qur'an Mulia,2019)

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ بُكَيْرٍ حَدَّثَنَا اللَّيْثُ عَنْ عُبيدِ اللَّهِ بْنِ أَبِي جَعْفَرٍ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ عُرْوَةَ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ أَعْمَرَ أَرْضًا لَيْسَتْ لِأَحَدٍ فَهُوَ أَحَقُّ قَالَ عُرْوَةُ قَضَى بِهِ عُمَرُ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ فِي خِلَافَتِهِ. (صحيح البخاري) رقم. ٢٣٣٥

Artinya: Telah menceritakan kepada kami [Yahya bin Bukair] telah menceritakan kepada kami [Al Laits] dari [Ubaidullah bin Abi Ja'far] dari [Muhammad bin 'Abdurrahman] dari [Urwah] dari [Aisyah radliallahu 'anha] dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Siapa yang memanfaatkan tanah yang tidak ada pemiliknya (tanah tak bertuan), maka orang itu yang paling berhak atasnya". 'Urwah berkata: 'Umar radliallahu 'anhu menerapkannya dalam kekhilafahannya. (Hadist sohibul bukhori. Nomor hadist 2335).

59

Hadist di atas, selain merupakan pengakuan terhadap pemilikan perorangan, juga mendorong kesejahteraan masyarakat dengan melarang menelantarkan tanah. Tanah yang baru dibuka haruslah diusahakan pengerjaannya selama 3 tahun. Apabila ditelantarkan, maka haknya kembali menjadi milik umum, yaitu orang lain dapat memilikinya dengan mengusahakan tanah tersebut. Ketentuan yang demikian, terlihat dalam Hadist yang menyebutkan : “Tanah umum adalah milik Allah dan Rasul, setelah itu milik kamu semua. Barang siapa yang menghidupkan tanah yang mati, maka tanah itu menjadi miliknya. Seorang pengklaim tanah tidak punya hak setelah tiga tahun (membiarkan tanahnya tanpa diusahakan).” Hadist ini menunjukkan bahwa dalam Islam pemilikan tanah tidak didasarkan pada surat bukti kepemilikan, melainkan

⁵⁹ Kitab Hadist sohibul bukhori. Nomor hadist 2335.

berdasarkan pengusahaannya oleh seseorang, sehingga tanah tersebut memberi manfaat baik bagi diri pemiliknya maupun bagi kesejahteraan masyarakat.⁶⁰

5. Ghasab Tanah

Pengertian *Ghasab* ialah menguasai harta atau kepunyaan milik orang lain secara dengan terang-terangan. Dengan hal ini, ghasab itu berbeda dengan pencurian dan perampokan. Ketiganya ialah sama-sama menguasai harta atau hak milik orang lain. Bedanya, *ghasab* dilakukan dengan cara terang-terangan dengan mengambil harta kepunyaan orang lain, sedangkan pencurian dilakukan secara sembunyi-sembunyi, serta berbeda lagi dengan perampokan dilakukan secara terang-terangan, namun ada unsur kekerasan di dalamnya.⁶¹

Ada beberapa perbedaan definisi ghasab yang dikemukakan oleh para ulama, sebagaimana yang dikutip di dalam buku Harun berjudul *Fiqh Muamalah* sebagai berikut:

- 1) Jumhur Ulama *Ghasab* ialah orang yang mengambil hak milik orang lain tanpa izin baik itu dalam bentuk harta yang ada manfaatnya, menurut Jumhur Ulama, seseorang yang melakukan perbuatan *Ghasab* ini harus mengganti rugi barang yang telah di *Ghasab*.
- 2) Ulama Hanafiyah mengartikan *Ghasab* ialah menggunakan barang milik orang lain tanpa seizin

⁶⁰Yanto Sufriadi, *Konsep Hak Kepemilikan Berdasarkan Hukum Adat Dan Hukum Islam*, (Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum Volume 19 Nomor 1),12,13

⁶¹Mustofa Dieb Al-Bigha, *Fiqh Islam Lengkap dan Praktis, Terjemah Achmad Sunarto*, (Surabaya, Insan Amanah 2014),261

pemilik barang, orang itu tidak harus dituntut ganti rugi, karena seseorang itu tidak mengambil hak orang tersebut, hanya saja sekedar memanfaatkan barang tersebut. Sementara barangnya tetap utuh. Namun Ulama Hanafiyah tidak membenarkan pemanfaatan barang milik orang lain tanpa izin karena perbuatan tersebut termasuk dosa.

- 3) Ulama Syafi'i berpendapat tentang *Ghasab* yakni mengambil harta benda orang lain secara dzolim atau secara paksa. Menurut pendapat Ulama Mazhab Syafi'i *Ghasab* tidak hanya mengambil materi barang namun juga manfaat suatu barang.

Dari penjelasan mengenai definisi *Ghasab* diatas, dapat disimpulkan bahwa *Ghasab* adalah perbuatan menguasai barang secara sewenang-wenang atau secara paksa milik orang lain tanpa hak sedikitpun, bukan perampokan atau pencurian, baik itu penggunaan harta benda maupun penggunaan benda.

Segala sesuatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan *Ghasab* apabila memenuhi ciri-ciri sebagai berikut:

- 1) Pelaku ghasab
- 2) Korban perampasan
- 3) Barang atau harta perampasan
- 4) Perbuatan perampasan.⁶²

⁶²Abdul Aziz Daglan, *Enslikopedia Hukum Islam*, (Jakarta, ,Insan Amanah 2016),400

Terjadinya Perbuatan *Ghasab* Tentang kapan perbuatan *Ghasab* itu terjadi dari pendapat Jumhur Ulama yang di kutip oleh Ahmad Sarwat dalam bukunya, sebagian berpendapat cukup dengan terjadinya penguasaan, namun sebagian lagi harus sampai ke tingkat terlepasnya status kepemilikan Penjelasannya sebagai berikut:

1) Penguasaan Menurut Jumhur Ulama berpendapat bahwa sudah terjadinya perbuatan ghasab apabila sudah terjadi penguasaan. Dalam hal ini pelaku ghasab melakukan perbuatan menguasai barang tanpa izin pemiliknya. Menguasai atas barang pemilik artinya tidak harus berupa melakukan penguasaan secara total, cukup memanfaatkan barang si pemilik jika tidak digunakan, meski posisinya masih berada di wilayahnya si pemilik. Contoh, sebuah kendaraan mobil telah dikuasai oleh pelaku ghasab. Secara fisik, kendaraan mobil masih ada di wilayah pemiliknya, namun kendaraan mobil itu dikunci dan disegel oleh pelaku ghasab sehingga pemilik aslinya tidak bisa menggunakannya.

2) Terlepasnya status kepemilikan dari pemilik Sebagian ulama berpendapat berbeda dengan pendapat pertama. Dalam pendapatnya syarat ghasab harus sampai terjadinya terlepasnya status kepemilikan dari pemilik. Maksudnya barang yang telah dighasab benar-benar terlepas sepenuhnya dari tangan pemiliknya dan berganti menjadi milik pelaku dengan secara paksa dan kekerasan, apabila pemilik mengetahui barangnya dighasab oleh pelaku, maka pelaku

harus menanggung jawab mengganti atas nilai dan barang yang serupa.

BAB III

ANALISIS TERHADAP PUTUSAN HAKIM PN NOMOR 180/Pdt.G/2013/PN/PLG

A. Deskripsi Kasus Tentang Sengketa Tanah

Nama-nama dari para pihak yang berperkara pada kasus sengketa tanah hak milik dengan nomor perkara 180/Pdt.G/2013/PN/PLG Penggugat I, R. RACHMAN ALIE, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan :Swasta, Alamat: Jalan Taman Kenten No. 231 RT.03 RW.01 Kelurahan Duku, Kecamatan Ilir Timur II Palembang,

Penggugat II, R.A. MAIMUNAH ALIE, Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Jalan Taman Kenten No. 232 RT.03 RW.01 Kelurahan Duku, Kecamatan Ilir Timur II Palembang, dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II diwakili oleh kuasa hukumnya : Alamsyah Hanafiah, S.H., F.M. Muslim, S.H., Eerwin Simanjuntak, S.H dan Yudi Wahyudi, S.H. (Advokat) yang beralamat di Law Office ALAMSYAH HANAFIAH & PARTNERS, jalan jenderal Sudirman No.1-C (samping Mapolda Sumsel) Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Nopember 2013.

Tergugat I, R.A. CHODIJAH, Alamat : Jalan Bambang Utoyo Lorong Pinang No.35 RT.015 RW.007 Kelurahan 3 Ilir Kecamatan Ilir Timur II Palembang.

Tergugat II, MARGONO MANGKUNEGORO, Alamat di jalan. Pedati No. 12-A RT.004 RW.001 Kelurahan Mekarjaya Kota Depok Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini Tergugat I dan II diwakili oleh kuasanya : Yutinus Joni, S.H., Subekti Irwansyah, S.H., Cholid Faisol, S.H. dan Nala Praya Akbar,

S.H. kesemuanya Advokat/ Pengacara-Penasihat Hukum pada Kantor Hukum YUSTINUS JONI & REKAN, beralamat di jalan Rudus Gang Pulai No.01 RT.32 Sekip Ujung Palembang, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2013.

Tergugat III, Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, Alamat di jalan Kapten A. RIVA'I No. 99 Palembang, dalam hal ini Tergugat III diwakili oleh kuasa hukumnya : Anasron, S.H. Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Firman Freaddy Busroh, S.H, M.Hum. Kasubsi Perkara dan Rani Arvita, S.H, M.H. Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Januari 2014.

Kasus ini bersumber pada putusan pengadilan, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Palembang tanggal 18 November 2013 dengan nomor Register 180/ Pdt.G/PN.Plg. Dengan isi gugatan sebagai berikut:

Almarhum R. ALIE dan Almarhumah KOESWATI ALIE mereka adalah sepasang suami istri yang mempunyai 7 orang anak, anak pertama R.RACHMAN ALIE, R.HASAN ALIE, R.A AISYAH ALIE, R.A.MAIMUNAH ALIE, SUHADIALIE, R.A.NURHAYATI ALIE, dan yang terakhir R.A. CHODIJAH ALIE. Almarhum R.ALIE dan Almarhumah KOESWATI ALIE memiliki harta berupa tanah seluas + 1.912 m² serta diatas tanah tersebut terdapat bangunan yaitu (Rumah Budel yang berbahan dari kayu), tanah tersebut belokasi di jalan Taman Kenten No.232 dan 234 RT.03 RW.01 Kelurahan Duku Kecamatan Ilir Timur II Palembang. penggugat I dan penggugat II ialah Ahli Waris dari keluarga Almarhum R.ALIE dan Almarhumah KOESWATI ALIE, dari lahir hingga sekarang

penggugat masih tinggal di rumah peninggalan kedua orang tuanya itu, yang ternyata rumah yang ia huni selama ini ternyata tanahnya ialah tanah sengketa. Berikut ini adalah ahli waris dari keluarga almarhum R.ALIE dan almarhumah KOESWATI ALIE, sebagai berikut :

- 1) R.RACHMAN ALIE
- 2) R.HASAN ALIE
- 3) R.A AISYAH ALIE
- 4) R.A.MAIMUNAH ALIE
- 5) SUHADI ALIE
- 6) R.A.NURHAYATI ALIE dan
- 7) R.A. CHODIJAH ALIE

Tanah peninggalan dari orang tua ahli waris beserta Rumah seluas +- 1912 m² tersebut, yang secara tiba-tiba tergugat I tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan Ahli Waris lainnya sudah mensertifikati rumah tua dan tanah Waris Peninggalan orang tua ahli waris seluas + 834 m² dengan Sertifikat Hak Milik No.6989 Tahun 1997 dengan Surat Ukur No.1485/1997 pada tanggal 06 Agustus 1997. tergugat III atas keinginan tergugat I menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.6989 Tahun 1997 dengan surat ukur No.1485/1997 pada tanggal 06 Agustus 1997 atas nama R.A. CHODIJAH (Tergugat I) atas objek sengketa rumah tua dan tanah warisan tanpa meneliti asal muasal hak kepemilikan rumah dan tanah tersebut, tergugat I sesuai fakta yang ada ia secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan para penggugat dan ahli waris lainnya, telah menjual tanah waris dan bangunan tua serta tanaman yang berada di atasnya dari Almarhum R.ALIE dan Almarhumah KOESWATI ALIE kepada tergugat II, setelah itu pada tanggal

04 Juni 2013 tergugat II membalik nama sertifikat rumah dan tanah warisan No.6989 Tahun 1997 dengan Surat Ukur No.1485/1997 pada tanggal 06 Agustus 1997 tersebut (objek sengketa) di kantor tergugat III menjadi atas nama MARGONO MANGKUNEGORO yang merupakan tergugat II. Perbuatan tergugat I yang telah mensertifikati tanah dan rumah peninggalan Almarhum R.ALIE dan Almarhumah KOESWATI ALIE menjadi atas nama tergugat I, padahal tergugat I tahu bahwa rumah dan tanah peninggalan dari Almarhum R.ALIE dan Almarhumah KOESWATI ALIE tersebut merupakan harta warisan untuk 7 bersaudara dan bukan harta pribadi tergugat I, maka perbuatan tergugat I tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum. perbuatan yang dilakukan oleh tergugat I yang telah menjual tanah beserta bangunan tersebut kepada tergugat II tanpa sepengetahuan serta persetujuan para penggugat dan tanpa persetujuan ahli waris lainnya ialah perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Pada bulan Mei tahun 2013 tergugat II datang ke lokasi tanah dan rumah waris yang telah dibelinya tersebut dari tergugat I, tergugat II ia mengatakan kepada penggugat I dan orang yang tinggal rumah itu harus meninggalkan rumah tersebut karena tanah beserta rumah itu telah dibeli oleh tergugat II dari tergugat I.

Jika dilihat apa yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II kepada para penggugat serta ahli waris lainnya mengalami kerugian secara materil maupun moril, kerugian yang mereka alami sebesar :

- Luas tanah 1912 m² dibagi 7 (tujuh) ahli waris dikurangi hak tergugat I (R.A. CHODIJAH) = $1912 \text{ m}^2 : 7 = 273 \text{ m}^2$ per orang, luas tanah yang dijual tergugat I (R.A. CHODIJAH) kepada tergugat II = $834 \text{ m}^2 - (273)$ hak Tergugat I = 561

m² sehingga kerugian ahli waris lainnya adalah 834 m² - 273 m² = 561 m² x Rp. 2.500.000,- (per meter) = Rp.1.402.500.000,

- Luas bangunan + 250 m² x Rp.500.000,-(per meter) = Rp. 125.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ; KERUGIAN MORIL, yaitu: - sebesar Rp. 100.000.000,- == sehingga total kerugian materiil maupun moril Para Penggugat dan ahli waris lainnya adalah sebesar Rp.1.402.500.000,- + 125.000.000 +. 100.000.000 = Rp.1.627.500.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

1. Dakwaan

Harta warisan dari Almarhum R.ALIE dan Almarhumah KOESWATI ALIE, yaitu tanah berikut bangunan tua (Rumah Budel) yang terbuat dari kayu yang berada di atasnya harta warisan bersama ahli waris yaitu : R.RACHMAN ALIE, R.HASAN ALIE, R.A AISYAH ALIE, R.A.MAIMUNAH ALIE, SUHADI ALIE,R.A.NURHAYATI ALIE serta R.A. CHODIJAH ALIE.

Perbuatan tergugat I yang telah menjual tanah dan rumah warisan kepada tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 124/2013 tanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh NOTARIS ETI MULYATI,SH,M.Kn. dan telah diterbitkan oleh tergugat III Sertifikat Hak Milik No. 6989 dengan Surat Ukur No.1485/1997 pada tanggal 06 Agustus 2013 dengan luas 834 m² a.n. MARGONO MANGKUNEGORO (Tergugat II) tanpa sepengetahuan dan seizin para penggugat

dan ahli waris lainnya hal ini merupakan perbuatan melawan hukum

Akta Jual Beli antara tergugat I dan tergugat II dengan Nomor Akta 124/2013 tanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh Notaris ETI MULYATI,SH,M.Kn. dinyatakan tidaklah sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Serta Sertifikat Hak Milik No. 6989 dengan surat ukur No.1485/1997 pada tanggal 06 Agustus 1997 dengan luas 834 m² a.n. MARGONO MANGKUNEGORO (Tergugat II) yang telah diterbitkan oleh tergugat III dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi.

Di dalam dakwaan itu tergugat I dan tergugat II diminta untuk membayar kerugian para penggugat dan ahli waris lainnya yang telah dirugikan baik secara materil maupun moril, adapun kerugian Materiil yaitu sebesar : Luas tanah 1912 m² dibagi 7 (tujuh) ahli waris dikurangi hak tergugat I (R.A. CHODIJAH) = $1912 \text{ m}^2 : 7 = 273 \text{ m}^2$ per orang, luas tanah yang dijual tergugat I (R.A. CHODIJAH) kepada tergugat II = $834 \text{ m}^2 - (273) \text{ hak tergugat I} = 561 \text{ m}^2$ sehingga kerugian ahli waris lainnya adalah $834 \text{ m}^2 - 273 \text{ m}^2 = 561 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 2.500.000,-$ (per meter) = Rp.1.402.500.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ; Luas bangunan + $250 \text{ m}^2 \times \text{Rp.}500.000,-$ (per meter) = Rp.125.000.000,-dan kerugian moril, yaitu sebesar Rp. 100.000.000,-. Sehingga total kerugian materiil maupun moril Para Penggugat dan ahli waris lainnya adalah sebesar Rp.1.627.500.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

Setelah itu tergugat I dan tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya secara tanggung renteng terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum mengikat. Menghukum tergugat III untuk mematuhi putusan ini serta menghukum tergugat I, tergugat II dan tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

2. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Tentang Kasus Sengketa Tanah

Di jelaskan pada Pasal 1365 KUHPerdara serta pasal-pasal yang lainnya, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini Majelis Hakim Mengadili : I, dalam Konvensi : dalam eksepsi : Menyatakan menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ; dalam pokok perkara : Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian

Di dalam harta warisan peninggalan almarhum. R.ALIE dan almarhumah.KOESWATI ALIE, yaitu tanah berikut rumah tua/rumah budel yang terbuat dari kayu yang berdiri di atasnya yang terletak di jalan Taman Kenten RT.03 RW.01 Kelurahan Duku Kecamatan Ilir Timur II Palembang adalah merupakan harta warisan bersama ahli waris yang ada termasuk ahli waris pengganti

Perbuatan tergugat I yang telah menjual tanah dan rumah warisan seluas 834 (delapan ratus tiga puluh empat) meter persegi kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.124/2013 tanggal 29 Mei 2013 yang telah dibuat oleh Notaris ETI MULYATI,SH.M.Kn. dan telah diterbitkan oleh tergugat III Sertipikat Hak Miliknya No.6989 Surat

Ukur Sementara No.1485/1997 tanggal 6 Agustus 1997 yang telah dibaliknama atas nama MARGONO MANGKUNEGORO (Tergugat II) tanpa sepengetahuan dan seizin para penggugat dan ahli waris lainnya merupakan perbuatan melawan hukum

Jika dilihat akta jual beli antara tergugat I dengan tergugat II dengan No.124/2013 tanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh Notaris ETI MULYATI,SH.M.Kn. tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat,selanjutnya Sertipikat Hak Milik No.6989 Surat Ukur Sementara No.1485/1997 tanggal 6 Agustus 1997 seluas lebih kurang 834 (delapan ratus tiga puluh empat) meter persegi atas nama MARGONO MANGKNEGORO (Tergugat II) yang telah diterbitkan oleh Tergugat III dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menghukum tergugat III untuk mematuhi putusan ini ; Menolak gugatan selain dan selebihnya, di dalam perkara ini para tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.1.002.000.00 (satu juta ribu rupiah).

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) sendiri merupakan ketentuan hukum materil yang menjadi landasan pokok dari seluruh aspek penguasaan tanah baik itu pemanfaatan,pemilikan yang semua hal berhubungan dengan tanah. Untuk menggapai tujuan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi, “Bumi,air serta kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat”.

UUPA memuat ketentuan-ketentuan materil untuk mengatur objek tanah dinyatakan di dalam pasal 2 ayat (2) UUPA mendefinisikan hak menguasai negara atas tanah ini sebagai kewenangannegara untuk:

- a. Mengatur serta mengadakan penggunaan, persediaan ,pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa
- b. Menetapkan serta mengatur hubungan hukum antara orang banyak dengan bumi,air dan juga ruang angkasa,
- c. Menetapkan serta menata hubungan hukum antara orang banyak dan perbuatan-perbuatan hukum yang berhubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA sebagai landasan hukum tanah di Indonesia berlandaskan pada hukum adat mengenai tanah yang berkonsepsi komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual sekaligus mengandung unsur kebersamaan yang berada didalam Pasal 6 UUPA dinyatakan sebagai fungsi sosial dari UUPA inilah terakhir aturan aturan lain yang saling berikatan atau berhubungan satu dengan yang lainnya,seperti KUHP Pasal 263 dan atau Pasal 264 dan atau 266 terkait pemalsuan surat, dan atau Pasal 372 terkait penggelapan. Undang Undang Nomor 8 Tahun 2010 Pasal 3, 4, dan 5 tentang pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang. Serta orang-orang yang melanggar pasal-pasal tersebut akan mendapatkan hukuman, contoh seperti Undang Undang Nomor 8 Tahun 2010 Pasal 3, 4, dan 5 tentang pencegahan

dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang Ancaman hukumannya paling lama 20 tahun penjara.⁶³

Terdapat juga pada Pasal 385 ayat (1) KUHP yang berbunyi siapa saja yang mengambil ataupun merampas harta orang lain berupa tanah maka orang tersebut diancam dengan hukuman maksimal empat tahun penjara.⁶⁴

Dalam upaya menjaga haknya, setiap individu bergerak mengikuti aturan-aturan yang ada yang telah disahkan dan berlaku. Apabila para pihak yang bersangkutan tidak bisa menyelesaikan tuntutan sendiri secara damai, maka pihak lain yang merasa dirinya telah dirugikan dapat membawa sengketa tersebut ke ranah pengadilan untuk penyelesaian sengketa tersebut. Dalam penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan bertujuan untuk mengembalikan hak milik seseorang yang telah diambil orang lain dan ingin mengembalikannya seperti sedia kala.⁶⁵

⁶³<https://www.rumah.com/panduan-properti/kenali-uu-no-5tahun-1960-lebih-dekat-18542/> diakses 18 mei 2023

⁶⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 385 ayat (1)

⁶⁵ Sekati Lenda Palele, *Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pengadilan Menurut Uupa No. 5 Tahun 1960*, (Lex Privatum Vol. Vii/No. 2/Feb/2019),11,13

B. Analisis Putusan Hakim PN Nomor 180/Pdt.G/2013/PN/PLG Tentang Sengketa Tanah Hak Milik

1. Analisis Hukum Menurut UUPA No.5 Tahun 1960

Ketentuan hukum menurut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 52 mengenai putusan hakim PN Nomor 180/Pdt.G/2013/PN/PLG mengenai Sengketa Tanah Hak Milik, sebagai berikut⁶⁶ :

Siapa saja yang melanggar ketentuan pasal 52 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi tingginya Rp. 10.000⁶⁷

Dalam konvensi dan reconvensi Majelis Hakim : Menghukum Tergugat I Konvensi/turut tergugat Reconvensi I, Tergugat II Konvensi/penggugat Reconvensi dan tergugat III Konvensi/ turut tergugat Reconvensi II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.1.002.000.00 (satu juta dua ribu rupiah), dan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan No.124/2013 tanggal 29 Mei 2013 yang dibuat oleh Notaris Eti Mulyati,SH.M.Kn. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ; serta Sertifikat Hak Milik No.6989 Surat Ukur Sementara No.1485/1997 tanggal 6 Agustus 1997 seluas lebih kurang 834 (delapan ratus tiga puluh empat) meter persegi atas nama Margono Mangknegoro (Tergugat II) yang telah

⁶⁶ Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960

diterbitkan oleh Tergugat III dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.⁶⁸

Implikasi dari tidak berlakunya sertifikat hak milik atau dibatalkannya ke absahan sertifikat hak milik yaitu orang yang memiliki sertifikat tersebut sudah sangat jelas tidak memiliki hak apapun terhadap tanah sebelumnya karena majelis hakim telah memutuskan bahwa sertifikat hak milik yang sah adalah sertifikat milik para penggugat sedangkan sertifikat milik tergugat II yang dibeli dari tergugat I yang telah dibalik nama oleh tergugat III tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sama sekali di mata hukum yang berlaku maka pada perkara sengketa tanah ini yaitu sesuai dengan putusan hakim PN Nomor 180/Pdt/PN/PLG tentang sengketa tanah hak milik di menangkan oleh para penggugat serta hak-hak kepemilikan tanah tersebut jatuh kembali kepada para penggugat, dan sertifikat yang dimiliki tergugat II dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Keharusan setiap individu memiliki sertifikat tanah terhadap tanah yang dimilikinya karena dengan adanya sertifikat seseorang akan memiliki alat bukti yang kuat terhadap tanah yang dimilikinya serta hal ini merupakan salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran atas tanah sebagaimana yang telah termaktub di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai

⁶⁸Putusan pengadilan negeri Palembang Nomor 180 /Pdt.G/2013/PN/PLG Tentang Sengketa Tanah Hak Milik

Pendaftaran atas Tanah, syarat sertifikat tanah yang dapat dikatakan memiliki kekuatan hukum yang tetap ialah harus memenuhi beberapa syarat yaitu :

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum,
2. Tanah diperoleh dengan iktikad baik,
3. Tanah dikuasai secara nyata, dan
4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Di dalam putusan hakim tersebut sudah dijelaskan bahwa para tergugat yang kalah harus membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara tersebut, dan sertifikat yang dimiliki oleh tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, jadi hak milik atas tanah tersebut kembali lagi sepenuhnya kepada ahli wari dari almarhum R.ALIE dan almarhumah KOESWATIE ALIE yaitu para penggugat dan ahli waris yang lainnya, dan keputusan dari majelis hakim tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi oleh siapapun.

5. Analisis Menurut Hukum Islam

Di dalam hukum Islam Pengambilan hak milik tanah orang lain secara terang-terangan itu disebut dengan *ghasab*, apalagi perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang telah menjual tanah hak milik orang lain kepada Tergugat II dan telah dibalik nama melalui Tergugat III pada kasus sengketa tanah dengan Nomor perkara 180/ Pdt.G/ 2013/ PN/Plg.

Ghasab sendiri ialah menggunakan hak milik orang lain tanpa seizin yang punya sama halnya seperti halnya mengambil harta orang secara dzolim, itu salah satu perbuatan yang dilarang agama Islam karena perbuatan tersebut merugikan orang lain. Dikarenakan didalam hukum Islam menggunakan serta memakai hak milik orang lain yang diperbolehkan hanya dengan cara meminjam dari pemilikinya langsung, hal itu ada akadnya '*ariyah*' (pinjaman) atau wadi'ah (titipan) atau *ijarah* (menyewa) atau akad lainnya yang memiliki makna pinjaman serta orang yang meminjamkan ridho terhadap orang yang dipinjamnya.

Berbeda lagi dengan pencurian, hal tersebut dilakukan secara sembunyi-sembunyi, *ghasab* dikerjakan secara terang-terangan, namun halnya *ghasab* ini sendiri tidak serta merta berhubungan dengan wujud benda saja akan tetapi bisa juga berupa tanah, rumah, lahan, dan sejenisnya. Serta sebagai pengingat kita Sebagian harta yang kita miliki ialah hak milik orang lain seperti anak yatim, fakir miskin dan sejenisnya

Dalam agama Islam, hukum melakukan *ghasab* ialah haram serta ada hadist yang melarang perbuatan tersebut yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim sebagai berikut :

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ زَكَرِيَاءَ بْنِ أَبِي زَائِدَةَ عَنْ هِشَامِ
عَنْ أَبِيهِ عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ قَالَ سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ مَنْ
أَخَذَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا فَإِنَّهُ يُطَوَّفُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ.
صحيح مسلم. رقم ٤١٣٥

Artinya: Telah menceritakan kepada kami Abu Bakar bin Abu Syaibah telah menceritakan kepada kami Yahya bin Zakaria bin Abu Zaidah dari Hisyam dari Ayahnya dari Sa'id bin Zaid dia berkata, "Saya pernah mendengar Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Barangsiapa mengambil sejenkal tanah secara zhalim, maka pada hari kiamat ia akan dihimpit dengan tujuh lapis bumi.(Sohih muslim. nomor 4135).⁶⁹

Di dalam karya buku Hasbiyallah yang berjudul "Sudah Syar'ikah Muamallahmu?" orang yang melakukan *Ghasab* diancam di dalam hadits sebagai berikut :

و حَدَّثَنِي زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ حَدَّثَنَا جَرِيرٌ عَنْ سُهَيْلٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَأْخُذُ أَحَدٌ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ بِغَيْرِ حَقِّهِ إِلَّا طَوَّقَهُ اللَّهُ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ. (صحيح مسلم) رقم. ٤١٣٦

Artinya: Telah menceritakan kepadaku [Zuhair bin Harb] telah menceritakan kepada kami [Jarir] dari [Suhail] dari [Ayahnya] dari [Abu Hurairah] dia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Tidaklah salah seorang dari kamu mengambil sejenkal tanah tanpa hak, melainkan Allah akan menghimpitnya dengan tujuh lapis bumi pada hari Kiamat kelak. Hadist sohih muslim. Nomor 4136.⁷⁰

⁶⁹ Kitab Sohih Muslim. Nomor 4135

⁷⁰Kitab Hadist Sohih Muslim. Nomor 4136

Kepada orang yang melakukan kejahatan *Ghasab* agama Islam memberikan 2 jenis hukuman sebagai berikut:

- a) Orang yang melakukan *ghasab* mendapatkan dosa jika ia telah mengetahui barang atau harta yang diambilya itu milik orang lain
- b) Jika harta yang diambilnya itu masih utuh tidak berkurang sedikitpun maka wajib bagi orang itu mengembalikannya, dan jika sebaliknya barang atau harta yang diambilnya itu telah berkurang ataupun rusak maka orang yang melakukan *ghasab* tersebut wajib mengganti rugi atau mendapatkan denda atas perbuatannya itu.

Dalam hal ini ulama mazhab seperti imam Hanafi dan maliki berpendapat denda yang harus dibayarkan harus setimpal dengan apa yang diambil, akan tetapi bila tidak ada yang sama maka diambil lah harga tertinggi dari benda yang telah diambilnya itu, ulama syafi'iyah berpendapat bahwasanya denda yang harus dibayarkan harus sama harganya dari petama pengambilan benda atau harta tersebut sampai pada waktu penentuan denda itu sendiri, sementara ulama mazhab imam hanbali berpendapat denda yang harus dibayarkan ialah sesuai dengan harga pasaran bend aitu pada saat benda tersebut tidak dijual lagi dipasaran.⁷¹

Status dari kepemilikan harta *Ghasab* menurut pandangan ulama yaitu :

⁷¹Hasbiyallah, Sudah Syarikah Muamalahmu,(Yogyakarta ,2014),60

Ulama Hanafiyah mengatakan jika seandainya seseorang mengghaşab lahan orang lain lalu ia menanaminya dengan pohon di atasnya, sementara harga lahan itu lebih tinggi dari harga pohon tersebut, maka pelaku ghaşab diharuskan mencabut pohon tersebut dan mengembalikan lahan tersebut dalam keadaan kosong seperti semula kepada pemiliknya, karena menurut ulama Hanafiyah seperti yang telah dijelaskan terdahulu, tidak ada ghaşab pada harta tidak bergerak dan hak kepemilikan atas lahan tersebut tetap atas pemiliknya dan pelaku ghaşab harus mengosongkannya kembali sebab tidak ada hak bagi orang yang zalim.⁷²

Ulama Hanafiyah mengatakan, barang siapa mengghaşab sebuah pohon jati, lalu ia gunakan untuk membangun sesuatu diatas tanah tempat pohon jati itu tumbuh atau sekitarnya, sementara nilai bangunannya lebih tinggi dibayarkan oleh pelaku ghaşab. Jika harga pohon jati itu harganya lebih tinggi daripada nilai bangunan di atasnya, maka kepemilikan si pemilik pohon jati tidak hilang dari pohon jati tersebut, karena prinsip yang dipakai disini ialah mengambil salah satu dari dua kerugian atau kemudharatan yang paling ringan.⁷³

Namun dalam kitab, “*Takmilatul Fathi*,” Al-Qadhi Zadah mengomentari dan memberikan catatan atas pengklasifikasian atau pembedaan diatas (antara nilai pohonnya lebih tinggi daripada nilai bangunannya dan jika

⁷²Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terjemah. Abdul Hayyie al-Katani*, (Jakarta, Gema Insani, 2015), 686

⁷³Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terjemah.*, 2015), 687

harga bangunannya lebih tinggi dari harga pohonnya).⁷⁴ Ia mengatakan sebenarnya dari segi makna atau esensinya, tidak ada perbedaan antara jika harga bangunannya lebih tinggi daripada harga pohonnya dengan harga pohon yang lebih tinggi daripada harga bangunannya, karena di dalam kedua-duanya kerugian pihak pemilik pohon sebenarnya bisa tertambal atau tergantikan dengan mendapatkan denda ganti rugi sesuai harga pohonnya, sedangkan kerugian yang akan dialami oleh pelaku ghaṣab jika seandainya ia diharuskan menghilangkan bangunannya, adalah kerugian yang semata-mata (tidak tertambal atau tergantikan).

Maka oleh karena itu, kerugian atau kemudharatan yang lebih berat tidak boleh diambil selama masih dimungkinkan untuk mengembalikan kerugian atau kemudharatan yang lebih ringan. Kaidah atau prinsip yang digunakan dalam mashlah ini adalah, “kemudharatan yang lebih berat dihilangkan dengan kemudharatan yang lebih ringan (apabila dihadapkan pada suatu kondisi di mana di dalamnya terdapat dua kemudharatan, salah satunya lebih berat dan satunya lebih ringan, maka yang harus diambil adalah kemudharatan yang lebih ringan).⁷⁵

Jika mengghaṣab suatu lahan, lalu ia bercocok tanam, sementara lahan tersebut memang disiapkan pemiliknya untuk bercocok tanam, maka diberlakukan kontrak Muzāra‘ah di antara keduanya dan menentukan

⁷⁴Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terjemah.*, 2015),688

⁷⁵Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terjemah.*, 2015),688

bagian masing-masing. Namun apabila lahan tersebut disiapkan untuk disewakan maka pelaku *ghaṣab* wajib membayar sewa *mīsl* (standar) atas penggunaan lahan tersebut. Namun jika lahan tersebut tidak disiapkan untuk keduanya maka pelaku *ghaṣab* wajib membayar ganti rugi atas kekurangan yang terjadi akibat adanya aktivitas penanaman tersebut.⁷⁶

Ulama selain Hanafiyah memandang bahwa orang yang mengghaṣab sesuatu, kemudian memanfaatkannya maka selain harus mengembalikan barang, ia juga bertanggung jawab atas manfaat yang diambilnya. Menurut pendapat Ulama Malikiyah, barang siapa mengghaṣab tanah, lalu ia menanami pohon di atasnya, maka pelaku tidak diharuskan mencabut pohon tersebut, sedangkan pemilik tanah bisa memberi gantinya dengan harga yang sesuai dengan pohon tersebut kepada pelakunya setelah dikurangi biaya penebangan.⁷⁷

Apabila ada seseorang mengghaṣab tanah lalu ia bercocok tanam, kemudian pemilik tanah kembali pada saat masih proses penanaman, maka ia memiliki satu dari dua pilihan, pertama mencabutnya dan kedua meminta pelaku membayar sewa tanah tersebut. Namun jika pengambil alihan kembali setelah selesai penanaman, ada pendapat yang mengatakan memiliki dua opsi pilihan yang sama, ada pendapat lain mengatakan harus membayar sewa sedangkan tanaman tersebut milik pelaku.

⁷⁶Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Terjemah., 2015),689

⁷⁷Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Terjemah., 2015),690

Barang siapa melakukan pengghaşaban terhadap suatu lahan, lalu mendirikan sebuah bangunan di atasnya, maka disini pemilik lahan memiliki dua opsi pilihan. Pertama, meminta supaya bangunan yang ada dirobohkan. Kedua, tetap membiarkan bangunan yang ada dan memberi ganti rugi nilai bangunan yang ada kepada pelaku *Ghaşab* sesuai dengan nilai bangunan itu jika dalam keadaan terbongkar setelah dikurangi biaya pembongkaran, dan pihak pemilik tidak berkeharusan memberi gantirugi nilai pengecatan dan hal-hal yang serupa lainnya. Dengan katalain, disini Malikiyah lebih memenangkan kemaslahatan pemilik tanah, karena dirinya adalah yang memang pihak pemilik hak.

Menurut ulama Syafiiyah pelaku *Ghaşab* diharuskan untuk menebang pohon yang ditanamnya diatas tanah ghaşab, mengganti kekurangan yang terjadi bila ada, mengembalikan kondisi tanah seperti semula, dan membayar sewa selama penggunaan. Karena tidak ada hak bagi orang-orang yang zalim. Dan jika pemilik tanah menginginkan bangunan atau pohon yang berada di atas tanah tersebut dengan menggantinya dengan harga yang sesuai, atau tetap membiarkan bangunan atau pohon tersebut dengan meminta biaya sewa penggunaan tanahnya, maka menurut pendapat yang lebih kuat, pelaku ghaşab tidak berkeharusan memenuhi keinginan tersebut, karena masih memungkinkannya untuk menghilangkan pohon tersebut tanpa membayar ganti rugi.

Seandainya pelaku *Ghaşab* menabur benih di atas tanah *Ghaşab* maka pemilik berhak meminta pelaku untuk mengeluarkannya dan meminta ganti kekurangan yang

terjadi. Sedangkan apabila pemilik tanah tadi meridhoi benih-benih itu berada di tanahnya, maka pelaku tidak boleh mengeluarkannya. Artinya pemilik memiliki hak untuk menghilangkan bekas-bekas yang ditimbulkan oleh pelaku *Ghasab* tanpa mengalami kerugian apapun.

Pendapat ulama Hanbali sama seperti pendapat ulama Syafi'iyah dalam masalah pohon yang ditanam di tanah ghasab. Adapun dalam kasus tanaman pertanian yang ditanam di atas tanah ghasab, maka mereka mengatakan, bahwa pemilik bisa memilih satu dari dua pilihannya itu membiarkan tanaman tersebut dengan meminta biaya sewa atau mengambil alih tanaman yang ada dan mengganti biaya tanaman yang dikeluarkan pelaku, Pendapat ini ialah pendapat yang adil dan bisa untuk diterapkan.⁷⁸

Jika dilihat dari Perkara Sengketa Tanah Hak Milik PN Nomor 180/Pdt.G/2013/PN/PLG dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa ghasab adalah perbuatan yang haram dan imam-imam mazhab juga telah membeberkan sanksi-sanksi bagi para pelaku ghasab sesuai dengan yang ada didalam Al'Qur'an dan hadits.

⁷⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terjemah*. 2015),689,691

Persamaan dan Peredaan tentang Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif UUPA No.5 Tahun 1960 dan Hukum Islam

Tabel 1 Persamaan dan Peredaan tentang Sengketa Tanah Hak Milik Perspektif UUPA No.5 Tahun 1960 dan Hukum Islam tentang Sengketa Tanah Hak Milik

NO		Persamaan	Perbedaan
1	Hukum menurut UUPA No.5 Tahun 1960	Di dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 telah melarang pengambilan tanah hak milik orang lain, dan hal tersebut dapat dihukum secara perdata, berupa pengembalian hak kepemilikan tanah kepada pemenang perkara, dan bagi pelaku perampasan tanah dapat juga diancam	Di dalam UUPA hakim memiliki wewenang untuk menjatuhkan hukuman, dalam kasus ini pelaku pengambilan tanah hak milik orang lain dapat dikenakan sanksi perdata dan juga sanksi pidana.

		dengan hukuman pidana berupa hukuman penjara, dapat dijerat dengan perkara pemalsuan surat tanah.	
2	Hukum Islam	Di dalam hukum Islam dilarang melakukan perbuatan pengambilan hak milik orang lain, dalam Islam pengambilan hak milik orang lain disebut <i>ghasab</i> , dan di dalam hukum Islam bagi pelaku <i>Ghasab</i> bisa dikenakan sanksi berupa ganti rugi harta	Di dalam Mazhab Hanafiyah Malikiya pelaku <i>Ghasab</i> dihukum dengan cara mengganti rugi sesuai dengan kerugian yang di alami oleh korban, jadi pelaku diharuskan mengganti kerugian sesuai dengan apa yang telah mereka <i>Ghasab</i> , dan di dalam mazhab

		<p>yang telah di ambil tersebut dan dapat juga di sanksi berupa pengembalian harta yang diambil oleh pelaku <i>ghasab</i> tersebut.</p>	<p>Syafi'i dan mazhab Hanbali apabila yang <i>Ghasab</i> tanah lalu telah di dirikan bangunan maka pemilik tanah boleh meminta ganti rugi sewa tanah saja kepada pelaku <i>Ghasab</i>, atau pemilik tanah bisa memiliki bangunan tersebut dengan cara menggantinya dengan uang.</p>
--	--	---	---

Sumber diolah oleh peneliti, 18 Mei 2023

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis selesai menganalisa putusan hakim menurut Persepektif UUPA No.5 tahun 1960 dan Hukum Islam mengenai Sengketa Tanah Hak Milik maka dalam bab ini penyusun menyimpulkan bahwa :

1. Analisis Putusan Hakim mengenai Sengketa Tanah Hak Milik Persepektif UUPA No.5 Tahun 1960 dan Hukum Islam sebagai berikut:

Didalam hukum Islam perampasan tanah milik orang lain disebut dengan *Ghasab* hal tersebut sangatlah dilarang dalam hukum Islam dan ulama mazhab di dalam mazhab Hanafiyah Malikiya pelaku *Ghasab* dihukum dengan cara mengganti rugi sesuai dengan kerugian yang di alami oleh korban.

2. Persamaan dan Perbedaan putusan Hakim Mengenai Sengketa Tanah Hak Milik Persepektif UUPA No.5 Tahun 1960 dan Hukum Islam sebagai berikut :

Persamaan antara UUPA dan hukum Islam pada UUPA No. 5 Tahun 1960 telah melarang pengambilan tanah hak milik orang lain, dan hal tersebut dapat dihukum secara perdata, berupa pengembalian hak kepemilikan tanah kepada pemenang perkara, dan bagi pelaku perampasan tanah dapat juga diancam dengan hukuman pidana berupa hukuman penjara dapat dijerat dengan perkara pemalsuan surat tanah.

B. Saran

Adapun saran yang ingin penulis sampaikan:

1. Tindakan pengambilan tanah hak milik orang lain ini harus dihentikan karena kasus sengketa tanah seperti ini sudah sangat sering terjadi dikalangan masyarakat luas dan harus adanya penegakkan hukum secara tegas dari Pemerintah seperti membuat satu hukum saja.
2. Di dalam mengurus masalah sengketa tanah seperti dengan menggunakan satu hukum saja seperti KUHP orang akan dihukum pidana jika melakukan tindakan pengambilan tanah hak milik orang lain dan sidangnya juga hanya di siding kasus pidana saja, tanpa harus melakukan siding perdata sehingga kasus sengketa tanah cepat terselesaikan dan kesan betele-tele nya hilang,dan rakyat pun tidak akan banyak menghabiskan waktu, uang dan fikiran dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah ini.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

Asikin H.zainal, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Jakarta Rawamangun : kencana, 2015

Rato Dominikus, *Dasar-dasar ilmu hukum memahami sejak dini*, Jakarta Rawamangun : Kencana, 2021

Pasek diantha I Made, *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*, Jakarta : Grup Media Prenada, 2016

Sri Imaniyanti, Neni, *Pengantar hukum Indonesia: sejarah dan pokok-pokok hukum Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2015

Ali Achmad, *Menguak tabir hukum*, Jakarta : Gunung Agung 2015

Asyhadie Zaeni, *Hukum Keperdataan dalam perspektif hukum nasional*, Depok : Pustaka Pelajar, 2018

Iskandar Mudakir, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta : Bhuana Ilmu Poluler Kelompok Gramedia 2019

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djembatan wungu, 2012

Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012

- Pardomuan Sibuea Hotma *Ilmu Politik Hukum*, Jakarta : Gramedia 2016
- Salim Agus. *Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan sdsnys Penerbit Sertifikat Ganda*, Semarang : Kencana 2019
- Sri mamudji Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali press, 2014
- Siyoto Sandu dkk,*Dasar Metodologi Penelitian*, Karanganyar : Sinar Grafika, 2015
- Yuslim, *Hukum acara peradilan tata usaha negara*, Jakarta : Sinar Grafika, 2015
- Hadimulyo, “*Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*”, Jakarta : Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat, 2012
- Murad Rusmadi,*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*,Bandung : Alumi, 2014
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan, 2012
- Hajati Sri, dkk, *politik hukum pertanahan Indonesia*, Jakarta : Airlangga University Press 2021
- Asikin H.zainal, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2015

- Haedar Ali Tubagus, *“Perkembangan Kelembagaan Pertanahan/Agraria dan Keterkaitannya Dengan Penataan Ruang”*, Jakarta : Kencana, 2013
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cetakan Pertama*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014
- McCarthy John, *Land and Development in Indonesia*, ISEAS : Yusof Ishak Institute, 2017
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua*, Jakarta : Sinar Grafika, 2014
- A.P.Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Kesembilan*, Bandung : Alumi, 2012
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola 2013
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka*, Jakarta : Karunika, 2014
- Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah & Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta : Bhuana Ilmu Populer, 2019
- International Business Publications, USA, *Indonesia Land Ownership and Agricultural Laws Handbook Strategic Information and Regulations*, IBP, Juni 2015
- M Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2019

Muhammad Ichsan, *Pengantar Hukum Islam*, Yogyakarta : Gramasurya, 2015

Hualing Fu, John Gillespie, *Resolving Land Disputes in East Asia Exploring the Limits of Law*, Cambridge : University Press, 2014

Kitab Bulughul Maram, *Bab Menghidupkan Tanah Yang Mati*, Hadits No.94

Shahih Bukhari Muslim (*HR. Al-Bukhari dan Muslim/Muttafaq 'Alaih*),No.Hadits, 2454

Kitab Nailul Authar,(*HR. Muslim, Al-Nasa'i, dan Imam Malik*).Hadis sahih

Hasbiyallah,Sudah Syar'ikah Muamalahmu,Yogyakarta,2014

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terjemah. Abdul Hayyie al-Katani*, Jakarta : Gema Insani, 2015

Mustofa Dieb Bigha Al, *Fiqh Islam Lengkap dan Praktis, Terjemah Achmad Sunarto*, Surabaya : Insan Amanah 2014

Aziz Daglan Abdul, *Enslikopedia Hukum Islam*, Jakarta : Insan Amanah 2016

2. JURNAL :

Wowor Fingli a, *fungsi badan pertanahan nasional terhadap penyelesaian sengketa tanah*,(*Lex Privatum*, Vol.II/No. 2/April/2014 2014

- Subekti Rahayu, “*Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum, Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis, Dan Penerapannya Di Indonesia*”, Jurnal Yustisia. Vol. 5, Nomor 2 Mei-Agustus 2016
- Saeful Rahmat, Pupu, *Penelitian Kualitatif, Equilibrium*, (Vol. 5, No. 00, Januari-Juni 2009
- Yureni Handi, *Perkembangan Bahasa Anak Di Masa Pandemi (Studi Deskriptif Komparatif pada TK Srikandi Surabaya)*, (*Jurnal Penelitian Komunikasi*, Vol. 02 No. 03 2022), 88
- Nurdin Maharani, *Akar Konflik Pertanahan di Indonesia*, Vol. 3, No 2, 2018, 126, 141
- Reda Manthovani, Istiqomah, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Vol. 2, No. 2 Juli Tahun 2017
- Eva Iryani, Hukum Islam, *Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia*, Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi Vol. 17 No. 2 Tahun 2017
- Yanto Sufriadi, *Konsep Hak Kepemilikan Berdasarkan Hukum Adat Dan Hukum Islam*, (Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum | Volume 19 Nomor 1
- Sekati Lenda Palele, *Penyelesaian Sengketa Tanah Di Pengadilan Menurut Uupa No. 5 Tahun 1960*, Lex Privatum Vol. Vii/No. 2/Febr/2019
- Publications *International Business, USA, Indonesia Land Ownership and Agricultural Laws Handbook Volume 1 Strategic Information and Regulations*, IBP, 2015

3. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 385 ayat (1)

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia*, (Pasal 52 ayat 1 UUPA No.5 Tahun 1960

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Bab XII tentang pemalsuan surat

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)

4.Artikel Online

<https://www.rumah.com/panduan-properti/kenali-uu-no-5-tahun-1960-lebih-dekat-18542/> diakses 18 mei 2023

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama : Karan
Tempat, Tanggal lahir : Palembang, 09 Desember 2001
Nim / Prodi : 1920102056/Perbandingan
Mazhab
Alamat Rumah : Jl.Gub.Ha.Bastari,Jl Tiara
No.103 Rt 29 Rw 07
Kec.Jakabaring Kel.Silaberanti
No. Telepon : 081278290736

B. Nama Orang Tua

1. Ayah : Angga
2. Ibu : Emiylia Rosela

C. Riwayat Pendidikan

1. SD : SD Negeri 153 Palembang
2. SMP : SMP Negeri 15 Palembang
3. SMA : SMA Negeri 19 Palembang

Palembang, 28 Agustus 2023

Karan