

**STATUS HUKUM KEPEMILIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANGIL NOMOR 37/PDT.G/2015/PN.Bil**

(DITINJAU DARI HUKUM PERDATA DAN FIQH MUAMALAH)

SKRIPSI

Disusun Oleh :

Masfumatul Lailia

16220122



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2020

STATUS HUKUM KEPEMILIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANGIL NOMOR 37/PDT.G/2015/PN.Bil

(DITINJAU DARI HUKUM PERDATA DAN FIQH MUAMALAH)

SKRIPSI

Disusun Oleh :

Masfulatul Lailia

16220122



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUA'MALAH)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2020

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan penulis bahwa skripsi yang berjudul :

Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan

Pengadilan Negeri Bangil Nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil

(Di Tinjau Dari Hukum Perdata Dan Fiqih Muamalah)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika ditemukan dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini ada kesamaan baik isi, logika maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Malang 02 Maret 2020

Penulis



Mastulatul Lailia
NIM 16220122

HALAMAN PERSETUJUAN

Pembimbing penulisan skripsi saudari Masfulatul Lailia NIM 16220122. Mahasiswa Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, setelah membaca mengamati kembali data yang ada didalamnya, dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan dengan judul:

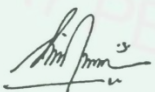
**Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan
Pengadilan Negeri Bangil Nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil
(Di Tinjau Dari Hukum Perdata Dan Fiqih Muamalah)**

Telah dianggap memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk disetujui dan diajukan pada majelis dewan penguji skripsi.

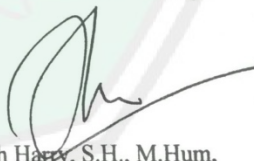
Malang, 02 Maret 2020

Mengetahui

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah


Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP 197408192000031002

Pembimbing


Musleh Hary, S.H., M.Hum,
NIP 196807101999031002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Masfutatul Lailia, NIM 16220122, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**STATUS HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANGIL NOMOR 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil
(Ditinjau dari Hukum Perdata dan Fiqih Mu'amalah)**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai A

Malang, 14 Mei 2020
Dekan,



Dr. H. Saifullah, S.H., M.Hum

MOTTO

مَسْئَلَةٌ لِّإِنِّ نَزُّ : لِمَالِمِ الْإِبْطَا ، خِمَّةِ الْبَطَالِبِ : لِعِلْمِ الْإِبْطَا
لِتَبِينِ الْمَعَجَزَةِ أَوْ يُعْطَى

“Orang yang menuntut ilmu bearti menuntut rahmat ; orang yang menuntut ilmu bearti menj alankan rukun I slam dan Pahala yang diberikan kepada sama dengan para Nabi”

(HR. Dailani dari Anasr.a)



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah robbil alamiin,

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala curahan rahmat, nikmat dan hidayah- Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat kelulusan gelar strata satu (S1) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah yang berjudul **Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil (Di Tinjau Dari Hukum Perdata Dan Fiqih Muamalah)** dengan baik.

Shalawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, suri tauladan seluruh umat manusia sepanjang masa. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak dengan segala daya dan upaya serta bantuan dan bimbingan maupun pengarahan serta dukungan dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. H. Abdul Haris, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Saifullah, SH. M.Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Musleh Harry, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing dalam penelitian ini di Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam

- Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Khoirul Hidayah, MH. selaku dosen wali perkuliahan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
 5. Segenap Dosen Penguji Ujian Skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menguji, membimbing, mengarahkan dan memberikan ilmu yang berkah dan bermanfaat untuk bekal penulis di masa depan.
 6. Segenap bapak/ibu dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah membimbing, mendidik, memberikan ilmu yang berkah dan bermanfaat untuk bekal penulis di masa depan.
 7. Kedua orang tua tercinta, Bapak Kholis dan Ibu Romlah, yang tiada henti memberikan kasih sayang. Membimbing. Mendidik, mendukung dan memberikan nasihat serta motivasi untuk menempuh pendidikan setinggi-tingginya. Serta suami saya yang memberikan semangat untuk meraih cita-cita yang lebih tinggi lagi karena dia saya merasakan perjuangan saya tidak berakhir sampai sini saja. Dan saudara saya Ibu Sofiya dan Bude Ria yang senantiasa memberikan semangat dan selalu mendoakan, menghadirkan tawa serta mendukung penulishingga sejauh ini.
 8. Teman-teman seperjuangan "Pejuang SH Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2016" yang selalu memberikan dukungan dan support kepada saya. Semoga kita semua menjadi orang yang bisa

bermanfaat buat umat, dan semoga kita semua menjadi orang yang sukses di level kita masing-masing. Semoga apa yang saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi.



Disini sebagai manusia biasa yang tak luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengaharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini



Malang,
Penulis,

Masfulatul Lailia
NIM 16220122

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *gootnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992. Dalam penelitian ini, terdapat beberapa istilah atau kalimat yang berasal dari bahasa arab, namun ditulis dalam bahasa latin. Adapun penulisannya berdasarkan kaidah berikut:

B. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = B	ط = th
ت = T	ظ = dh
ث = Ta	ع = ' (menghadap ke atas)
ج = J	غ = gh
ح = H	ف = f
خ = Kh	ق = q
د = D	ك = k
ذ = Dz	ل = l
ر = R	م = m
ز = Z	ن = n
س = S	و = w
ش = Sy	ه = h
ص = Sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas ('), berbalik dengan

koma (‘) untuk penggantian lambing ء

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah i = kasrah u = dlommah	Â î û	J menj adi qâla قيل menj adi qîla نون menj adi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
aw = و ay = ي	قول menj adi qawun خير menj adi khayrun

D. Ta’marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di

tengah kalimat, akan tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya المدرسة الرسالة menjadi *al- risala li- mudarrisah*, atau apabila berada di tengah- tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "t" yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya في رحمة الـ menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafdh al- Jalâlah

Kata sandang berupa "al" (ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah- tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh- contoh berikut :

1. Al- I mâm al- Bukhâriy mengatakan.....
2. Al- Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menj elaskan
3. *Masyâ'Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh 'azza wa j alla*

F. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh :

شيء - syai'un - ت أمر - umirtu

النون an- nau'un - تأخذون - ta'khudzûna

G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh : الرزقين خير لهُواللهون - wa innalillâha lahuwa khairar- râziqîn.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sanfangnya.

Contoh : رسول الآ محمدوما = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl

للدوس وضع بيت لول ن = inna Awwala baitin wu dli'a linnâsi

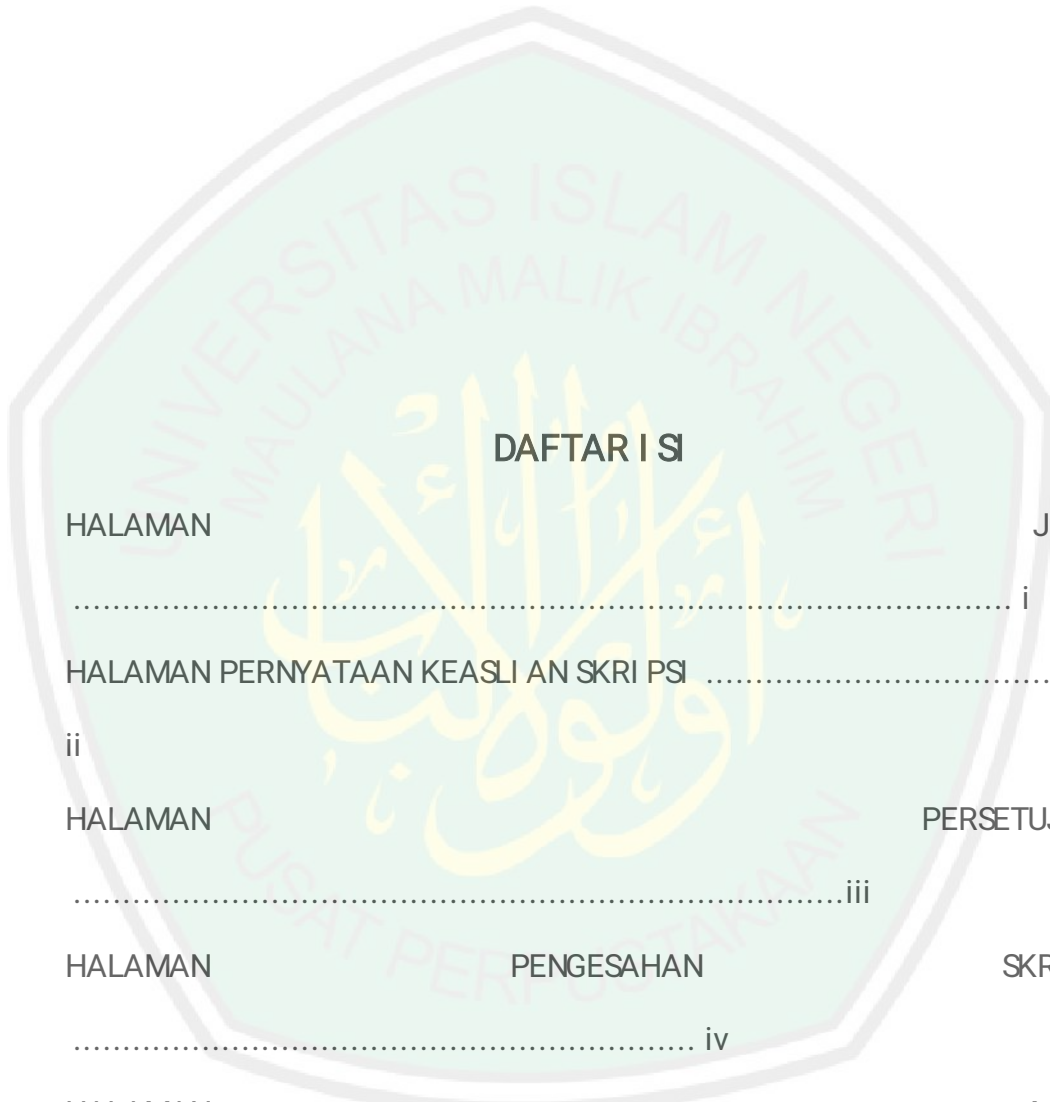
Penggunaan huruf capital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh : رصن نمالله حنف يبرق = nasrun minallâhi wa fathun qarîb

الامرجميعالله = lillâhi al- amru j amî'an

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman

transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.



DAFTAR ISI

HALAMAN	JUDUL
.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI
ii	
HALAMAN	PERSETUJUAN
.....	iii
HALAMAN	PENGESAHAN
.....	iv
HALAMAN	MOTTO
.....	v
KATA	PENGANTAR
.....	vi
PEDOMAN	TRANSLITERASI

..... vii

DAFTAR ISI

.....

x

DAFTAR LAMPIRAN

..... xv

ABSTRAK

.....

xviii

ABSTRACT

..... x

x

البحث ملخص

.....

..... xxi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

..... 1

B. Batasan Masalah

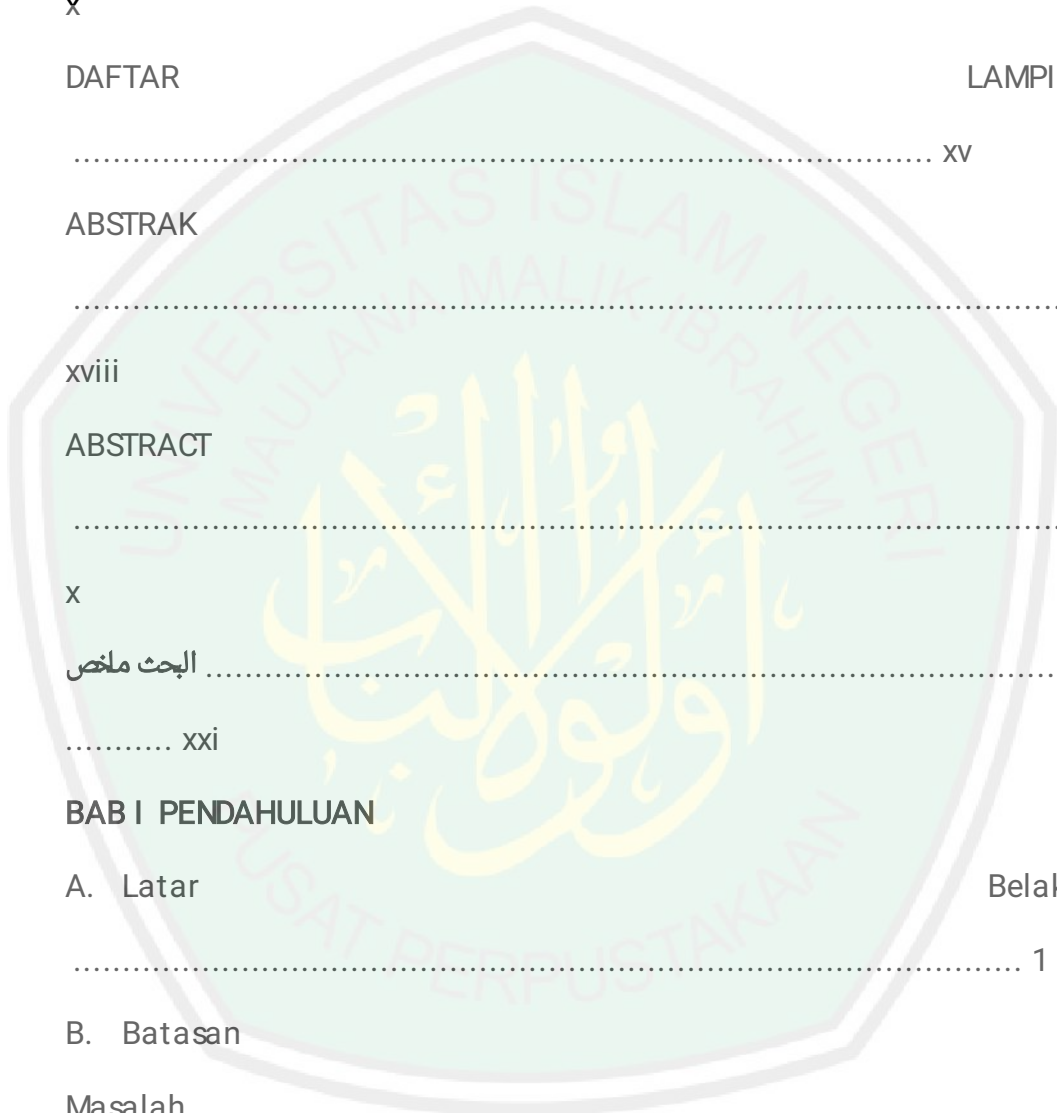
.....

4

C. Rumusan Masalah

.....

4



D. Tujuan

Penelitian.....
. 4

E. Manfaat

Penelitian.....
5

F. Def inisi

Operasional.....
6

G. Metode Penelitian.....8

H. Penelitian Terdahulu.....13

I. Sistematika Pembahasan.....19

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinj auan Umum Tentang Putusan Pengadilan.....21

1. Pengertian Putusan Pengadilan.....21

2. Macam- Macam Putusan Pengadilan.....23

3. Asas- Asas Putusan Pengadilan.....26

4. Kekuatan Putusan Hakim.....28

5. Formulasi Putusan Hakim.....29

B. Tinj auan Umum Tentang Tanah.....31

1. Pengertian Tanah.....31

C. Tij auan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah.....33

1. Pengertian Hak Milik.....33

2. Macam- macam Hak Milik.....35

3. Terjadinya Hak Milik.....	35
D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah.....	36
1. Pengertian Sengketa Tanah.....	36
2. Faktor- Faktor Terjadinya Sengketa Tanah.....	37
3. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	38
E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	39
1. Objek Jual Beli.....	39
2. Subjek Jual Beli.....	40
3. Sahnya Jual Beli.....	41
F. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Menurut Fiqih Muamalah.....	43
1. Pengertian Jual Beli Menurut Fiqih Muamalah.....	43
2. Dasar Huku Jual Beli Menurut Fiqih Muamalah.....	44
3. Hukum Dan Hikmah Jual Beli.....	45
4. Rukun Dan Syarat Sah Jual Beli.....	45

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat hukum terhadap penyelesaian sengketa tanah mengenai kepemilikan hak atas tanah pada putusan nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil.....	48
B. Bagaimana keabsahan terjadinya jual beli hak atas tanah antara penggugat sebagai (pembeli dan penjual) ditinjau dari hukum perdata dan Fiqih Muamalah.....	52

BAB I V PENUTUP

A. Kesimpulan

.....
58

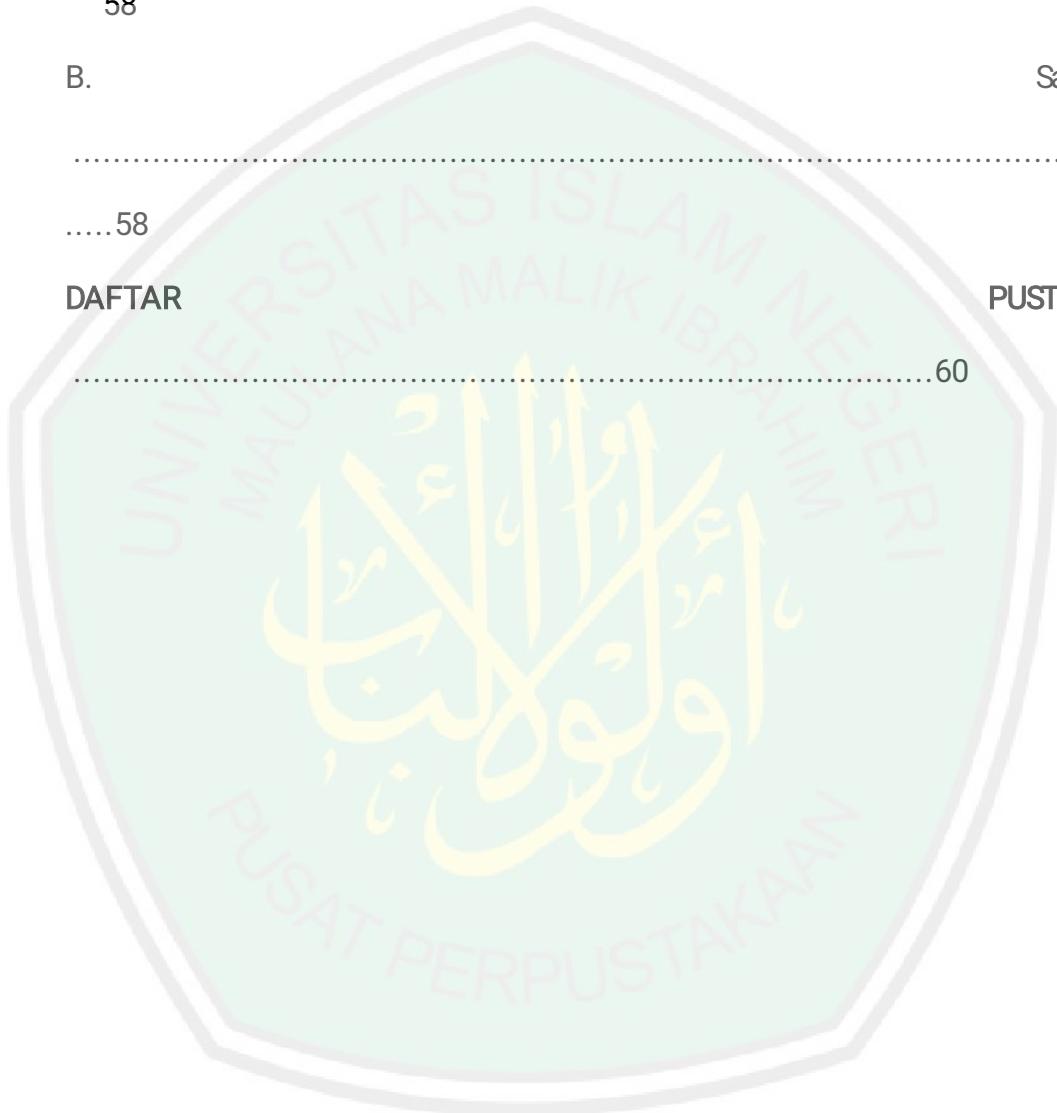
B. Saran

.....
.....58

DAFTAR

PUSTAKA

.....60



ABSTRAK

Masf ulatul Lailia, 16220122, **Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil (Di Tinjau Dari Hukum Perdata Dan Fiqih Muamalah). Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Malang
Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Musleh Harry. S.H., M.H

Kata Kunci : Jual Beli, Sengketa Tanah, Hukum Perdata Dan Fiqih Muamalah

Permasalahan mengenai kepemilikan hak atas tanah sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Kepemilikan hak atas tanah telah diatur dan diperkuat dengan bukti kepemilikan, yang berupa sertifikat, Petok D ataupun bukti tertulis lainnya, adapun saksi yang memperkuat akan hal pembuktian. Dengan adanya alat bukti yang kuat maka memperkecil peluang terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah. Dalam jual beli tanah harus ada bukti otentik seperti sertifikat dan akta jual beli. Jual beli dibawah tangan secara hukum dinyatakan tidak sah meskipun telah terjadinya jual beli diantara para pihak.

Untuk mengetahui jual beli yang sah menurut hukum perdata maupun fiqih muamalah dengan memenuhi syarat- syarat jual beli yaitu berupa adanya subjek, objek, uang maupun kesepakatan. Disini dalam jual beli tanah harus adanya ijab qobul yang diikuti dengan bukti tertulis secara formal yang berupa kuitansi pembayaran maupun sertifikat balik nama. apabila tidak penuhi syarat tersebut maka jual beli tanah tersebut tidak sah.

Penelitian ini termasuk golongan penelitian normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Dan teknik pengumpulan data menggunakan dokumentasi dan memperoleh dari buku- buku. Hasil penelitian karna tidak kejelasan mengenai tuntutan dari penggugat yaitu sahlan maka dari hal ini hakim meminta agar penggugat membayar seluruh biaya perkara dan penggugat tidak memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pemilik tanah tersebut dan jual

beli yang dilakukan sahlan dianggap tidak sah menurut hakim.



ABSTRACT

Masf ulatul Lailia, 16220122, settlement of land disputes concerning the possession of land rights in the Decree No. 37/PDT. G/2015/Pn. BI L (in review of the civil and Fiqh Muamalah law). Thesis, Program of Sharia Economics law, faculty of Sharia, state Islamic University (UIN) Malang Maulana Malik Ibrahim Malang, director of Harry Musleh. SH.M.H

Keywords: buying and selling, land disputes, civil law and the Fiqh

Problems regarding ownership of land rights often occur in people's lives. Ownership of land rights has been regulated and strengthened by proof of ownership, which is a certificate, Petok D or other written evidence, for witnesses that reinforce the substantiation. With a strong proof tool, it reduces the chances of ownership of land rights disputes. In buying and selling land there must be authentic evidence such as a certificate and buy and sell deed. Buying and selling under the hands of the law shall be deemed invalid despite the occurrence of buying and selling between the parties.

To know the sale of a valid trade according to the civil and Fiqh law, by fulfilling the buying and selling conditions is the form of subject, object, money or agreement. Here in the land purchase should be the agreement qobul that followed by formal written evidence of a receipt of payment or certificate of Return of the name. If not fulfill the terms then the sale and purchase of the land is not valid.

This research includes the normative research group. The approach used is a normative juridical approach. And the data collection techniques use the documentation and acquire from the books. The results of the research is not clear about the demands of the plaintiff is the Sahlan hence the judge asks that the plaintiff pay the entire cost of the lawsuit and the plaintiff does not have a permanent legal force as the owner of

the land and the buy and sell done by the Sahlan deemed invalid according to the judge.

البحث

مصفولة الليلة ، 16220122 ، تسوية المنازعات الأرض بشلن الملكية الأرضية في رقم القرار 37 /الشخصي.الدعوى /2015/ محكمة العليا بلعيل (من حيث حكم الشخصي و فقه المعاملة). البحث الجامعي ، قسم المحكم الإقتضائية الشريعة لكلية الشريعة بجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف : مصلح حاري الماجستير.

الكلمات الرئيسية : البيع ، منازعات الأرض ، كتاب قانون الأحوال الشخصية

مسئلة عن ملكية الأرض يحدث في حياة المجتمع غالبا. ملكة حقوق الأرض منظمة و مقوّ بدليل الملكية ، بشكل الشهادة ، و دليل المكتوب الآخر ، أما شاهد مقوّ عن الأثبات. بوجود المدال القوي ، فيقلل الفرصة بتحديث المنازعات الملكية المحقوق ا لأرض ، يجب ف بيع الأرض وجود الدليل الأصلي كالشهادة و وثيقة الأرض. البيع تحت الأتفاق غير صحيح شرعا و لو بعد حدوث البيع بين الفريق.

لمعرفة البيع الصحيح عند حكم الشخصي و فقه المعاملة بتمام شروط البيع و هو البائع ، المبيع ، المل و الأتفاق. يجب في بيع الأرض وجود إيجاب و قبول متّبع ببيل مكتوب حالي في شكل إيصل الدفع كذك شهلة تغيير الأسم. إذا لا تتمّ تك الشروط فيبيع الأرض غير صحيح.

تقرّع هذا البحث إلى بحث قائمة المرجع و يتضمن إلى بحث المعياري بمنهج الحكمي المعياري ، و طريقة جمع البيانات باستخدام التوثيق و الكتب. نتائج البحوث لعدم وضوح عن الطلب من المنع و هو سهلا فلذك يطلب القاضي إلى المدعى لدفع كل تكلفة الأمر هو لا يمك قوة قانونية دائمة لملك ذك الأرض و البيع قد عمل سهلا القديم غير صحيح عند القاضي.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi individu karena mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang. Tanah merupakan objek yang diatur oleh hukum agraria dan bagian dari aspek yuridis, sesuai dalam pasal 4 ayat 1 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang dasar pokok-pokok agraria.¹

Permasalahan mengenai kepemilikan hak atas tanah sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Kepemilikan hak atas tanah telah diatur dan diperkuat dengan bukti kepemilikan, yang berupa sertifikat, Petok D ataupun bukti tertulis lainnya, adapun saksi yang memperkuat akan hal pembuktian. Dengan adanya alat bukti yang kuat maka memperkecil peluang terjadinya sengketa terkait kepemilikan hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah telah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang mana kepemilikannya bisa beralih kepada orang lain dengan cara jual beli, tukar menukar

¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*.(Jakarta: Snar Grafika.2017)hlmn.7.

dan hibah yang dibuktikan dengan sebuah akta tertulis.²

Adanya perebutan kepemilikan hak atas tanah sering terjadi karena adanya beberapa faktor penyebab dan adanya kesalahfahaman dari salah satu pihak. Seperti kasus dimana ada dua pihak yang saling merebutkan suatu obyek sengketa dan kedua pihak sama-sama memperkuat argumennya bahwa tanah tersebut adalah milik mereka. Sengketa tanah terkait kepemilikan hak atas tanah pernah terjadi di Dusun Gajahan RT.03 RW.07 Desa Gajahrejo Kecamatan Purwodadi Kabupaten Pasuruan. Sengketa tersebut melibatkan Sahlan dan Manan. Sahlan membuat gugatan pada tanggal 28 September 2015 ke Pengadilan Negeri Bangil Kabupaten Pasuruan. Gugatannya adalah mengenai kepemilikan sebidang tanah.

Perkara diawali pada tahun 2015, Sahlan yang menggarap tanahnya mulai tahun 1984 sampai 2015, setelah itu Manan tanpa izin menguasai tanah tersebut. Akhirnya Imron anaknya penggugat meminta manan agar meninggalkan objek sengketa, tetapi tindakan itu tidak mendapat respon baik dari tergugat. Sahlan menjelaskan bahwa dia telah membeli sebidang tanah kepada Tumuli yang terletak dalam Petok Nomer 638 Persil 35 dengan luas 900 M² dan membeli dari Matari yang terletak dalam Petok D Nomor : 341 Persil

² PP No. 24 Tahun 1997

35 dengan luas 683 M² dan kesemuanya tercatat dalam SPPT NOP :
35 14 010008 014 0075 0 dengan batas-batas sebagai berikut ini
yakni

Sebelah Utara : Tanah yang di miliki Ngatipah

Sebelah Timur : Tanahnya milik Manan

Sebelah Selatan: Tanah miliknya Manan

Sebelah Barat : Tanah milik Pak Paimen

Sahlan mengatakan bahwa perbuatan Manan merupakan perbuatan melawan hukum, maka penggugat ingin Manan dihukum untuk menyerahkan objek sengketa, meminta agar Manan mengganti kerugian Sahlan sejumlah 72.800.000 rupiah, dengan perincian sebagai berikut :

- a. 18 Batang Pohon Randu harganya yaitu Rp 2.000.000 = Rp 36.000.000
- b. 400 Batang Bibit Kayu Sengon dengan harga Rp 2.000 = Rp 800.00
- c. 1600 M² Batang Tebu dengan harga Rp 100.000 = Rp 16.000.000
- d. Biaya Pengosongan = Rp 10.000.000
- e. Kerugian Immaterial = Rp 10.000.000

Manan menolak untuk memberikan ganti rugi dan mengatakan gugatan telah daluwarsa. Setelah bukti- bukti dan para saksi yang

diajukan oleh Sahlan dan juga Manan maka Pengadilan Negeri Bangil mengeluarkan putusan untuk mengadili perkara antara Sahlan melawan Manan dengan nomor putusan yaitu No 37/PDT.G/2015/PN.BIL putusan tersebut mengabulkan eksepsi tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima karena kabur serta menghukum penggugat konvensi atau tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.791.000. Dengan ini Hakim menyatakan gugatan penggugat kabur karena batasan-batasan tanah kurang jelas dan hakim menyatakan jual beli yang dilakukan sahlan tidak sah meskipun dalam hal ini sahlan telah melakukan jual beli tanah.

Berdasarkan uraian kasus yang terdapat dalam latar belakang maka penulis ingin membahas mengenai akibat hukum dan putusan pengadilan menurut hukum perdata dan Fiqih muamalah. Penulis membahas masalah tersebut dalam naskah penulisan judul "Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Kepemilikan Hak Atas Tanah (Di Tinjau Dari Hukum Perdata Dan Fiqih Muamalah)".

B. Batasan Masalah

Penelitian ini berfokus terhadap putusan pengadilan yang diterapkan untuk penyelesaian sengketa tanah dan gugatan yang dinyatakan obscure libel oleh majelis hakim, perkara diajukan di Pengadilan Negeri Bangil. Bersandar pada latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka peneliti membatasi ruang lingkup

penelitian agar aspek yang dibahas tidak menyimpang dari fokus yang akan dibahas, Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Di Tinjau Dari Hukum Perdata Dan Fiqih Muamalah. Adapun fakta yang ada di lapangan yang berkaitan dengan implementasi putusan hakim mengenai penyelesaian sengketa tanah. Hal tersebut akan dianalisis menggunakan hukum perdata dan ditinjau dari Fiqih Muamalah.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum dalam sengketa tanah mengenai kepemilikan hak atas tanah menurut putusan No. 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil?
2. Bagaimana keabsahan terjadinya jual beli hak atas tanah antara penggugat sebagai (pembeli dan penjual) ditinjau dari hukum perdata dan kemaslahatan ?

D. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian itu tentu berangkat dari pada tujuan- tujuan tertentu yang mana hendak dicapai setelah penelitian itu selesai dilakukan. Merumuskan tujuan- tujuan yang hendak dicapai dalam suatu penelitian sangatlah penting, karena dapat dijadikan pijakan bagi peneliti, mengenai hal- hal yang menjadi muara akhir

dari penelitian yang dilakukannya. Secara sederhana dapat ditampilkan dari tujuan yang hendak dituju dalam penelitian ini atau kali ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum dalam penyelesaian sengketa tanah mengenai kepemilikan hak atas tanah menurut putusan No. 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil.
2. Untuk mengetahui keabsahan terjadinya jual beli hak atas tanah antara penggugat sebagai (pembeli dan penjual) ditinjau dari hukum perdata dan kemaslahatan ?

E. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian tentu memiliki manfaat atau kegunaan yang didapat dengan dilakukannya penelitian. Dalam penelitian ini akan diperoleh beberapa manfaat, antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberi inspirasi pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya hukum agraria pertanahan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan UUPA.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini digunakan maupun diharapkan untuk dan bukan hanya bermanfaat bagi penulis, melainkan bermanfaat pula:

- a. Bagi masyarakat umum diharapkan penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan agar berhati-hati dalam rangka terkait kepemilikan hak atastanah.
- b. Bagi pemerintah atau pemerintah desa diharapkan dapat berperan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa mengenai kepemilikan hak atastanah

F. Definisi Operasional

Batasan definisi terhadap istilah-istilah dalam penelitian ini sangat penting guna menghindari pemahaman makna ganda. Batasan definisi tersebut sebagaimana:

1. Analisis Yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecahkan suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam dan menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum, serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecah permasalahan.
2. Putusan Hakim, Menurut Sudikno Martokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberikan wewenang untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara.³ Putusan hakim dalam suatu perkara merupakan jawaban atau penyelesaian dari suatu perkara yang diajukan ke pengadilan dalam bentuk gugatan dimana dalam gugatan ada seorang pemohon dan termohon

³ Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*, . (Jakarta: Sinar Ghalia. 2006) halaman 295.

selain ada para pihak ada suatu objek perkara yang diajukan dalam gugatan agar mendapatkan penyelesaian suatu perkara.

3. Gugatan Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah adalah suatu gugatan tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui jalan pengadilan.⁴ Sengketa adalah suatu hal yang telah adanya permasalahan. Tuntutan tersebut terjadi karena adanya salah satu pihak yang merasa dirugikan dan memerlukan penyelesaian masalah melalui pengadilan. Dan dalam penelitian ini penulis meneliti tentang gugatan yang diajukan oleh Sahlan kepada Manan yang isi gugatannya tentang kepemilikan hak atas tanah.⁵ Gugatan yang diajukan dalam pengadilan harus memenuhi persyaratan agar tidak ditolak oleh para hakim karena apabila gugatan itu kabur maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan tersebut tidak ditindak lanjuti dan tidak memasuki pokok perkara
4. Sengketa Hak Milik dalam putusan yang diteliti oleh peneliti ada sengketa mengenai hak milik atas tanah. Yang mana sengketa yang diperebutkan berupa tanah yang oleh para pihak diakui

⁴ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*.(Jakarta:Margareta Pustaka.2011).hlm.1

⁵ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1997), hlm.18

bahwa objek sengketa tersebut adalah hak miliknya.⁶ Sengketa tanah sering terjadi pada saat ini karena banyaknya kaum awam yang kurang faham mengenai jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah maka dari itu banyaknya terjadi kekeliruan dalam hal peralihan tanah. Kepemilikan hak atas tanah terjadi apabila adanya pengakuan antara para pihak yaitu penjual maupun pembeli mengenai peralihan hak atas tanah dan didukung dengan adanya bukti yaitu berupa akta jual beli maupun sertifikat tanah hal ini digunakan untuk mengantisipasi kesalahan-ahuman maupun

G. Metode Penelitiian

Suatu metode diartikan sebagai suatu jalan atau cara melakukan atau mengerjakan sesuatu ini diartikan secara etimologi. Sedangkan dalam artian atau menurut istilah metode merupakan titik pertama yaitu awal menuju dalam bidang pengetahuan tertentu.⁷ Penelitiann atau research merupakan aktifitas yang ilmiah dengan sistematis dan terarah serta bertujuan. Maka data ataupun informasi-informasi yang dikumpulkan dalam penelitian itu harus relevan dan searah dengan persoalan yang dihadapi dalam artian yaitu data tersebut berkaitan dan sesuai maupun tepat. Metode penelitan

⁶ Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, (FH UI N PRESS) hlm. 157

⁷ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung : CV Mandar Maj u, 2008), h.13

adalah cara untuk melakukan sesuatu hal dengan cara menggunakan pikiran dengan cara seksama untuk mencapai suatu hal atau tujuan dengan cara mencari, mencatat serta merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporan tersebut. Jadi metode penelitian adalah suatu cara maupun metode yang akan ditempuh oleh penulis dalam melakukan penelitian yang akan dikaji. Adapun metode penelitian terdiri atas sebagai berikut yaitu jenis penelitian, metode penelitian, lokasi dari penelitian, sumber data dari penelitian, metode pengumpulan data tersebut, metode pengolahan data dari penelitian dan metode analisis datanya

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini yaitu penelitian yang menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang merupakan salah satu dari jenis penelitian induk dalam kajian suatu hukum. Oleh karenanya karena ruang lingkup dari penelitian ini adalah pada disiplin keilmuan ilmu suatu hukum. Maka dengan itu sebuah penelitian ini merupakan suatu atau salah satu bagian dari penelitian suatu hukum

2. Pendekatan Penelitian

ini yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Keterkaitannya dengan penelitian normatif, pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum menurut Peter

mahmud Marzuki adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan kasus (case approach)
2. Pendekatan perundang- undangan (statute approach)
3. Pendekatan historis (historical approach)
4. Pendekatan perbandingan (Comparative approach)
5. Pendekatan konseptual (conceptual approach)

Adapun pendekatan yang digunakan penulis dari beberapa pendekatan diatas adalah pendekatan perundang- undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (The Case Approach). Pendekatan perundangan- undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang- undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus- kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁸

Metode pendekatan yuridis normatif menurut Abdulkadir Muhammad adalah suatu metode pendekatan yang berpegang dari segi- segi yuridis atau hukum dan peraturan- peraturannya dalam mencari dan mengumpulkan data.⁹ Sedangkan menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. Penelitian hukum normatif atau yang biasa disebut juga penelitian kepustakaan adalah sebuah penelitian

⁸ Peter Mahmud arzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana, 2008), hlman

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), halaman 53

dari hukum yang dilakukan dengan salah satu cara meneliti bahan-bahan dari pustaka ataupun sebuah data sekunder.¹⁰ Aspek yuridis dalam sebuah penelitian ini yakni adalah sebuah peraturan yang sangat berhubungan dengan suatu penyelesaian sengketa yang berhubungan dengan suatu kepemilikan hak atas tanah ini termasuk dalam kategori salah satu sebuah perkara dalam penyelesaian sengketa. Berdasarkan dari penjelasan di atas itu, maka penulis sendiri akan melakukan suatu analisis yakni terhadap berbagai jenis bacaan dan literatur yang ada untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang ingin dipecahkan dalam menyelesaikan penelitian ini yaitu mengenai akibat hukum dari peralihan hak atas tanah tanpa didasari alas hak yang sah dalam bentuk penulisan hukum.

3. Sumber Dari Bahan Hukum

Sumber dari bahan hukum yang diambil dalam suatu penelitian ini diklarifikasikan menjadi 3 bagian atau macam yaitu hukum primer, hukum sekunder dan serta hukum tersier.

- a. Data Primer yaitu data yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan yang ditangani. Dalam penelitian ini data primer yang digunakan adalah salinan Putusan Pengadilan Agama Nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil tentang kepemilikan hak atas tanah.

¹⁰ Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada.2010).halaman 13.

- b. Data Sekunder, yaitu data yang telah dikumpulkan untuk menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi. Yang menjadi data sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku dan peraturan perundang-undangan, hukum perdata dan hukum masalah mursalah serta situs internet yang berkaitan dengan penelitian.
- c. Sumber Hukum Tersier yaitu bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (bahan hukum penunjang), seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia islam, dan lain-lain. Bahan hukum yang diperoleh, diidentifikasi kemudian diolah dan dianalisis secara normatif.¹¹

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan dari bahan hukum primer yakni dalam sebuah penelitian normatif anatara lain dengan cara melakukan penentuan bahan hukum dan inventarisasi bahan hukum yang ada. Dalam sebuah bahan hukum yang digunakan ini didalam penelti ini adalah hasil dari sebuah proses inventarisasi beberapa yaitu sebagai berikut

Dari bahan hukum yang digunakan ini yaitu dalam peneliti adalah hasil dari sebuah proses inventarisasi beberapa bahan

¹¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), 32

hukum primer seperti sebuah putusan dari pengadilan dengan nomor 37/Pdt,G/20151/Pn.Bil serta perundangan- undang yang telah berkekuatan hukum dan teori dalam fiqih muamalah ataupun hukum islam yang berlaku.

Dari bahan hukum sekunder ini telah diperoleh melalui sebuah buku- buku maupun dari dokumen ataupun dari sebuah laporan hasil penelitian, makalah- makalah ataupun sebuah jurnal- jurnal ilmiah yang ada dan sebuah artikel- artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Dari bahan- bahan hukum tersier ini diperoleh dengan mengutip secara langsung dari kamus glosarium maupun doktrin- doktrin serta yang berkaitan langsung dengan suatu masalah yang dapat diangkat oleh penulis.

Dari bahan- bahan hukum tersebut yang diperoleh, peneliti ini akan mengumpulkan bahan- bahan hukum dengan sebuah cara menginventaris semua dari bahan- bahan hukum yang berkaitan erat antara putusan hakim dengan peninjauan dari fiqih muamalah dan sebuah hukum perdata.

5. Metode Pengolaan Bahan Hukum

Bahan hukum yang sudah diperoleh dan terkumpul baik yaitu sebagai berikut mengenai hukum primer maupun hukum sekunder dan sebuah bahan hukum tersier yang lalu dianalisis dengan

menggunakan instrumen teori yang ada dan sebuah konsep sebagaimana mestinya yang terdapat dalam sebuah kerangka teoritik dan hal untuk membahas atau memberikan sebuah jawaban terhadap permasalahan yang akan diteliti dengan menggunakan sebuah metode yaitu metode “analisis kualitatif yuridis” yang bertitik tolak pada kerja sebuah “penalaran yuridis”. Analisis bahan hukum ini merupakan suatu hal atau langkah akhir dalam penelitian ini sebelum penarikan kesimpulan sebuah analisis bahan hukum termasuk dalam sebuah langkah yang amat maupun sangat penting dalam sebuah penelitian dan sebab dengan adanya analisis dapat diketahui benar ataupun tidak benarnya suatu kesimpulan yang akan diambil. Dalam penelitian normatif, mengolah serta menganalisis bahan hukum yang didapat menggunakan berbagai bentuk penafsiran yang karakternya hermeneutik. Menurut E. Sumaryono yang dikutip oleh Amiruddin dan Zainal Asikin hermeneutik sendiri artinya mengubah ketidaktahuan menjadi mengerti.¹²

Metode pengolahan bahan hukum disini dengan pengolahan secara kualitatif yang memiliki artinya yaitu menguraikan sebuah data dalam bentuk sebuah kalimat yang sangat teratur ataupun runtun, logis dan tidak tumpang tindih serta efektif sehingga sangat memudahkan dalam sebuah pemahaman dan

¹² Amiruddin dan Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 163

interpretasi sebuah data.¹³ Pengelolaan bahan hukum dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut yaitu melalui¹⁴ sebuah pemeriksaan sebuah data ataupun biasanya disebut dengan *editing* selanjutnya yaitu klasifikasi selain itu sebuah verifikasi dan juga sebuah analisis atau analiysing maupun pembuatan sebuah kesimpulan.

Dalam sebuah penelitian ini khususnya di dalam analisis data yang digunakan dengan cara menggunakan sebuah metode analisis kualitatif yakni dengan menguraikan data akan dianalisa yang kemudian disusun menjadi kalimat yang baik dan benar, supaya data yang didapat dibaca serta dipahami maknanya.¹⁵ Selain itu, tahapan-tahapan dalam analisis terhadap penelitian yuridis normatif adalah:¹⁶

- a. Merumuskan asas hukum
- b. Merumuskan pengertian hukum
- c. Pembentukan standar hukum
- d. Perumusan kaidah hukum

H. Penelitian Terdahulu

¹³ Tim Penyusunan Pedoman Penelitian Karya Ilmiah, *Pedoman Penelitian Karya Ilmiah*, 48

¹⁴ Tim Penyusunan Pedoman Penelitian Karya Ilmiah, *Pedoman Penelitian Karya Ilmiah*, 23

¹⁵ Tim Penyusunan Pedoman Penelitian Karya Ilmiah, *Pedoman Penelitian Karya Ilmiah*, 48

¹⁶ Amiruddin dan Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 167

Penelitian terdahulu merupakan sesuatu hal yang penting sebagai bentuk dari tolak ukur dalam suatu penelitian untuk mengetahui perbedaan tentang sebuah substansi isi penelitian yang mempunyai dan memiliki tema yang benar sama maupun sama, namun dalam sebuah objek kajian yang memang tidak sama maupun berbeda dan untuk memastikan keaslian atau orisinalitas sebuah karya ilmiah. Adapun penelitian-penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut

Skripsi pertama ditulis oleh Masyithah Utjuh Dwi Natsir kuliah di Universitas Hasanuddin Makassar. 2016 dengan judul skripsi status hukum hak penguasaan atas tanah timbul (aanslibbing) oleh masyarakat dan pemerintah kota Makassar Kelurahan Barombong. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana status penguasaan tanah timbul (aanslibbing) oleh masyarakat di Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dan untuk mengetahui bagaimana kebijakan pemerintah setempat dalam pemanfaatan tanah timbul (aanslibbing) yang ada di Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar. Penulis dalam menganalisis permasalahan ini melalui hasil observasi dan wawancara dengan pihak yang dapat memberikan informasi terkait dengan penelitian ini. Kemudian data yang diperoleh diolah untuk menghasilkan suatu kesimpulan. Berdasarkan analisis, maka penulis menyimpulkan beberapa hal, antara lain: 1) status penggunaan tanah timbul oleh masyarakat di Kelurahan Barombong, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, sebagian besar telah menjadi hak milik dengan kepemilikan sertifikat tanah dari badan pertanahan nasional (BPN) Kota Makassar dan sebagian lainnya masih dalam proses penyelesaian sertifikat; 2) pemerintah daerah Kota Makassar

telah membuat kebijakan yang baik atas pemanfaatan tanah timbul di kelurahan barombong, kecamatan tamalate, kota makassar. hal ini terbukti oleh dibuatnya sarana atau fasilitas umum untuk warga setempat pada khususnya, serta warga daerah kota makassar pada umumnya.

Skripsi kedua ditulis oleh Siti Kadariah yang berjudul status hukum kepemilikan tanah sultan ground menurut hukum positif dan hukum islam. di universitas islam negeri sunan kalijaga yogyakarta tahun 2014. Daerah istimewa adalah daerah yang mempunyai susunan pemerintahan sebagaimana ditentukan dalam pasal 18(b) undang-undang dasar 1945, sehingga pengaturannya harus mendasarkan hak-hak dan asal usul dari daerah tersebut. Bicara mengenai keistimewaan, Yogyakarta adalah salah satu daerah istimewa di Indonesia. Dalam bidang pertanahan sebelum reorganisasi agraria, hukum tanah di Kasultanan dan Surakarta menentukan bahwa hak milik atas seluruh luas tanah di wilayah kerajaan adalah mutlak milik raja, dan rakyat diberi wewenang untuk meminjam tanah raja secara turun temurun. Sejak diberlakukannya UUPA di NKRI yakni UU No.5 tahun 1960, yang bertujuan untuk menghilangkan dualisme, yakni hukum yang berlandaskan kepada hukum adat dan hukum barat. Akan tetapi UU ini tidak bisa diberlakukan di negara yang dulunya dijuluki nagari ini, pada saat itu (diberlakukannya undang-undang) No.5 tahun 1960, DIY masih menggunakan UU No.3 tahun 1950 yakni tentang peraturan keistimewaan di DIY. Dalam perkembangannya, kini dikeluarkan UU No.13 tahun 2012 tentang keistimewaan DIY dalam bidang pertanahan. Dalam skripsi ini penyusun tertarik untuk menganalisa tentang status hukum kepemilikan sultan ground menurut hukum positif dan hukum islam, serta tata cara memperoleh hak pakai tanah sultan ground. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman tentang status hukum kepemilikan

tanah sultan khususnya sultan ground, yang ditinjau dari hukum positif, dan hukum islam, serta tata cara memperoleh hak pakai tanah sultan ground. pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. dalam analisa data, penyusun menggunakan metode deduktif yakni menarik kesimpulan dari data- data yang bersifat umum menuju kepada kesimpulan yang khusus dengan menggunakan penalaran. penelitian ini merupakan penelitian lapangan, objek penelitian terletak di paniti kismo yogyakarta, dan beberapa daerah di diy. setelah melewati beberapa proses pengumpulan data dan analisa melalui segi hukum positif dan hukum islam tentang status kepemilikan tanah sultan khususnya sultan ground, maka dapat diambil kesimpulan, bahwa tanah sultan ground sah sebagai hak milik berdasarkan uupa pasal 20 ayat (1) selain itu, secara sosiologis masyarakat menganggap bahwa tanah- tanah swapraja/bekasswapraja masih merupakan tanah milik keraton, hal ini terbukti sejak tahun 1960- 1984 tidak ada sengketa tanah sultan mengenai hak kepemilikan. menurut hukum islam status sultan ground sah menjadi hak milik juga diakui karena dalam hukum islam dikenal istilah 'urf yakni adat yang diakui selagi tidak bertentangan dengan al- quran dan hadis. kemudian mengenai tata cara memperoleh hak pakai tanah sultan ground, pemohon diwajibkan berstatus warga negara indonesia, kemudian mengajukan surat permohonan ke paniti kismo yang nantinya apabila disetujui maka dikeluarkan surat kekancingan dari pihak keraton yang nantinya akan didaftarkan ke bpn.

Skripsi yang ketiga ditulis oleh mulyadi dengan judul tinjauan hukum status penguasaan tanah balete di daerah pesisir danau lapompakka kabupaten waj o. tahun 2013 di universitas hasannudin makassar. penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana status penguasaan tanah balete yang terletak di pesisir danau lapompakka kabupaten waj o, pengaturan penguasaan tanah balete

menurut hukum adat setempat dan pengaturan yang berdasarkan pada uupa serta mengetahui pertimbangan pemerintah dalam memberikan izin pengelolaan maupun kepemilikan.

penelitian ini dilakukan di wilayah kabupaten wajo, tepatnya di desa mannagae kecamatan tanasitolo dan desa wele kecamatan belawa, dengan menetapkan subjek penelitian meliputi: masyarakat desa mannagae dan desa wele yang menguasai tanah balete yang ditentukan secara rendem, masyarakat setempat yang dijadikan responden. data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan teknik wawancara, serta data skunder yang berupa studi kepustakaan. analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara induktif. Hasil penelitian yang diperoleh adalah status penguasaan tanah balete yang didasarkan pada hukum kebiasaan setempat yang mayoritas tidak dilengkapi dengan dengan izin pengelolaan maupun kepemilikan dari pemerintah setempat. uupa tidak mengatur mengenai tanah balete tetapi karena berada di daerah pesisir dan terjadi akibat endapan lumpur maka dikategorikan sebagai tanah timbul. berdasarkan peraturan pemerintah nomor 16 tahun 2004 tentang penatagunaan tanah menetapkan bahwa tanah timbul (tanah balete) merupakan tanah negara yang harus dimohonkan hak pengelolaan dan kepemilikan dengan memperhatikan garis sempadan danau dan rencana tata ruang wilayah. kendala dalam penegasan status penguasaan tanah balete sebagai tanah negara adalah pemerintah belum melakukan tindakan untuk mendata mengenai tanah balete di wilayah tersebut serta keengganan masyarakat setempat untuk melaporkan tanah balete dikuasainya selama ini, sehingga penguasaannya tidak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum.

Tabel 1: Persamaan dan Perbedaan Penelitian antara penelitian terdahulu dan penelitian sekarang.

Peneliti / Tahun			Perbedaan
	Judul Penelitian	Persamaan	
Masyithah Utrujah Dwi Natsir kuliah di Universitas Hasanuddin Makassar. 2016	Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Oleh Masyarakat Dan Pemerintah Kota Makassar Kelurahan Barombong	Normatif, Objek penelitiannya tanah	perbandingan hukum, dasar hukum yang digunakan, putusan Hakim dalam penyelesaian sengketa
Sti Kadariah Di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2014	Status Hukum Kepemilikan Tanah Sultan Ground Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam	Normatif, Objek penelitiannya tanah	Aplikasi Hukum yang digunakan
Mulyadi di Universitas Hasanuddin Makassar tahun 2013	Tinjauan Hukum Status Penguasaan Tanah Balete Di Daerah Pesisir Danau Lapompakka Kabupaten Wajo	Normatif, Objek penelitiannya tanah	Dasar Hukum yang digunakan, perbandingan hukum

I. Sistematik Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan yang terdapat dalam laporan

penelitian ini terdiri dari beberapa bab yaitu 4 atau empat bab. Yaitu pendahuluan, kajian pustaka maupun pembahasan pertama tentang pertimbangan hukum serta pembahasan kedua tentang akibat hukum dan serta terakhir tentang keadilan suatu putusan hakim.

BAB I Pendahuluan

Dalam bab yaitu bab pendahuluan ini berisi tentang pendahuluan dalam sebuah penelitian ini. Pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah dalam penelitian yang berkaitan erat dengan sebuah topik permasalahan yang berhubungan dan diangkat oleh penulis ini. Selanjutnya rumusan masalah yang menjadikan fokus dari sebuah penelitian ini dan serta tujuan dilaksanakannya penelitian ini. Manfaat apa yang dapat diberikan dan akan diperoleh oleh penelitian ini. Metode yang digunakan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini beserta perbandingannya dan juga sistematika dari pembahasan laporan penelitian tersebut.

BAB II Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini berisi tentang tinjauan pustaka. Dan pada bab ini akan diuraikan atau dijelaskan mengenai teori yang digunakan untuk mengkaji data atau yang digunakan sebagai dasar untuk menjawab sebuah masalah penelitian. Kemudian tinjauan pustaka ini nantinya dapat digunakan untuk menganalisa permasalahan

yang diangkat dalam penelitian ini. Sehingga dapat dijadikan landasan dalam menjawab permasalahan tersebut.

BAB III Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Dalam bab ini akan diuraikan secara mendetail tentang putusan hakim tentang perkara putusan No. 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil

BAB IV Penutup

Dalam bab ini yaitu merupakan dari bab terakhir yang berisi mengenai kesimpulan dan saran. Kesimpulan dalam bab ini bukan merupakan ringkasan dari sebuah penelitian yang telah dilakukan dan melainkan sebuah jawaban singkat atau berakhir maupun akhir atas rumusan masalah yang telah ditetapkan dan dipertanyakan. Saran adalah sebuah usulan atau anjuran kepada para pihak atau pihak-pihak yang terkait atau memiliki sebuah kewenangan lebih terhadap tema yang diteliti untuk dan demi kebaikan serta keuntungan bagi masyarakat atau penelitian yang bermanfaat untuk sekarang dan dimasa-masa yang akan mendatang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan

1. Pengertian Putusan Pengadilan

Putusan hakim yaitu suatu pernyataan yang di berikan oleh hakim mengenai hasil dari suatu putusan dalam suatu perkara dan di ucapkan dalam persidangan dengan menyelesaikan perkara yang ada serta memberikan hasil putusan dalam persidangan. Putusan hakim harus dilaksanakan karena mengikat dan memaksa apabila tidak lakukan akan ada sanksi bagi orang yang melanggar akan hal itu.

Semua perkara yang diajukan ke pengadilan pada akhirnya akan dibacakan suatu putusan yang diberikan oleh hakim. Pada dasarnya pengajuan perkara di muka pengadilan bertujuan untuk

memperoleh penyelesaian perkara berupa putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Putusan yang baik dan bermutu harus melewati proses persidangan yaitu melalui proses dari tahap pra persidangan, tahap pemeriksaan dan tahap pasca persidangan. Proses pemeriksaan apabila dilaksanakan dengan sesuai ketentuan yang berlaku yakni sesuai dengan ketentuan formil maupun materil akan menghasilkan sesuatu putusan maupun kesimpulan yang benar, baik dan akurat, dari kesimpulan yang baik maupun akurat akan menimbulkan dan menciptakan rasa keadilan yang meliputi keadilan prosedural maupun keadilan substantif.¹⁷

Dimana putusan hakim ini merupakan perlindungan hukum bagi masyarakat.¹⁸ Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.¹⁹ Sedangkan menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan Hukum

¹⁷ Sunarto, Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata, (Jakarta: Prenamedia Group.2015), hlm.191

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses dari <https://kbbi.web.id/perlindungan>, pada tanggal 12 Januari pukul 14.08 W B.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), halaman 133.

adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁰

Putusan hakim memunculkan sebuah akibat hukum yang harus dipenuhi dan dipatuhi oleh para pihak yang sedang berpekar. Akibat hukum ialah suatu akibat atau sebuah bentuk hasil dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan juga yang diatur oleh sebuah hukum. Tindakan ini dinamakan dengan sebuah tindakan hukum. Akibat hukum ini dapat berwujud dengan sebagai berikut ini:²¹

- 1) Lahir yaitu berubah atau lenyapnya suatu keadaan dari hukum. Contohnya yaitu akibat hukum dapat berubah dari tidak cakupannya hukum untuk menjadi cakup hukum ketika seseorang itu berusia 21 tahun.
- 2) Lahir yaitu berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau pun lebih subjek hukumnya dimana hak dan kewajiban dari para pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- 3) Lahirnya sebuah sanksi apabila dilakukannya tindakan yang

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), halaman 1- 2

²¹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Ghalia, 2006), halaman 295 - 296.

melawan sebuah hukum. Contohnya yaitu seorang pencuri atau orang mencuri diberi sebuah sanksi hukuman dan itu adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu dengan mengambil barang orang lain tanpa izin dan tidak punya hak dan secara itu melawan hukum.

Selain itu dalam putusan hakim diwajibkan dan diharuskan adil dalam tindakan dan tentunya itu tidak memihak salah satu pihak agar tidak merugikan salah satu dari pihak. Keadilan yaitu menurut hukum sendiri atau yang sering dimaksud dalam keadilan hukum adalah keadilan yang telah dirumuskan oleh hukum dalam sebuah bentuk hak dan kewajiban, dimana pelanggaran terhadap keadilan ini akan ditegaskan melalui maupun lewat proses hukum. Hal ini menunjukkan bahwa jika seseorang telah melanggar sebuah keadilan tersebut dan maka itu dilakukannya dikenakan hukuman lewat sebuah proses hukum. Dalam hal peraturan hukum maka setiap warga negara Indonesia harus dan wajib untuk melaksanakan segala hukum yang berlaku karena hukum di Indonesia sangat memaksa dan wajib dilaksanakan.

2. Macam- Macam Putusan Pengadilan

Hakim dalam menjalankan tugasnya dipersidangan harus berpedoman pada regulasi yang berlaku bagi para hakim, diantaranya Undang-Undang 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan

Kehakiman serta Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim,²² sehingga dalam menjatuhkan putusannya memberikan kepastian hukum, kemanfaatan, dan tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Hal di atas sebagaimana tercantum di dalam Pasal 5 dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang merumuskan tugas dan kewajiban hakim sebagai berikut:

a. Pasal 5 menentukan:

Hakim wajib menggali, mengetahui nilai-nilai hukum yang berlaku dan rasa keadilan yang besar serta yang hidup dalam masyarakat dan Hakim harus memiliki integritas maupun kemampuan dan kepribadian yang tidak tercela, baik jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum selain itu Hakim wajib menaati kode Etik yang berlaku dan mematuhi segala peraturan perundang-undangan yang ada dan pedoman hakim meskipun memiliki wewenang dalam menjatuhkan keputusan maka hakim harus melihat semua putusan tersebut sesuai dengan suatu keadilan dalam masyarakat.

b. Pasal 10 menentukan:

Pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan

²² Undang-Undang 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim

memutus suatu perkara maupun tidak mau melaksanakan suatu perkara dengan alasan yang tidak tepat maupun tidak ada hukumnya atau yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadili dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tidak menutup usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian.

Hasil dari pemeriksaan perkara di dalam persidangan ada 3 macam yaitu putusan, penetapan dan akta perdamaian. Disini dijelaskan bahwa putusan sendiri merupakan hasil akhir daripada persidangan yang mana berbentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dimuka umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (kontentius). Dan selanjutnya yaitu penetapan yang merupakan pernyataan hakim yang berbentuk tertulis dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara permohonan (voluntair). Dan akta perdamaian itu hasil dari musyawarah antara para pihak yang berperkara.

Ada beberapa jenis putusan hakim sebagai berikut yaitu

a. Putusan akhir merupakan putusan yang mengakhiri pemeriksaan didalam persidangan baik yang melalui pemeriksaan maupun belum melalui pemeriksaan. Putusan yang dijatuhkan sebelum tahap akhir yaitu tahap dari pemeriksaan tetapi dalam hal ini telah mengakhiri pemeriksaan, ada beberapa putusan yang termasuk dalam putusan akhir yaitu

- a) putusan gugur
 - b) putusan verstek yang tidak diajukan verzet
 - c) putusan tidak diterima
 - d) putusan yang mana bukan wewenang pengadilan tersebut
- b. Putusan sela adalah putusan yang diatuhkan masih dalam proses pemeriksaan yang mempunyai tujuan untuk memperlancar jalan dari pemeriksaan. adabeberpa penjelasan dari putusan sela sebagai berikut
- a) putusan sela tidak mengakhiri pemeriksaan tetapi berpengaruh dalam jalan pemeriksaan
 - b) putusan sela dibuat seperti putusan biasa dan putusan diucapkan di muka umum
 - c) putusan sela selalu tunduk pada putusan akhir
 - d) hakim tidak terikat pada putusan sela²³

3. Asas- Asas Putusan Pengadilan

Cacat tidaknya suatu putusan hakim ditinjau dari asas- asas putusan, Pada dasarnya asas- asas suatu putusan itu terdapat dalam pasal 178 HI R atau 189 RBG dan pasal 50 UU No.48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan kehakiman yaitu sebagai berikut²⁴

- a. Memuat dasar yang jelas dan

²³ Bambang Sugeng. Pengantar Hukum Acara Perdata.(Jakarta: Kencana.2017)hlm. 125

²⁴ Sunarto, Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata, (Jakarta: Prenamedia Group.2015),hlm.200

terperinci

Semua putusan hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Untuk putusan yang tidak memenuhi persyaratan yang cukup dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan. Dasar yang digunakan dalam pertimbangan bisa berupa peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan atau hukum adat, doktrin hukum maupun yurisprudensi.²⁵ Pada putusan yang tidak cukup pertimbangan bisa dinyatakan batal pada tingkat banding maupun kasasi begitu juga untuk putusan yang kontradiksi, yang mana putusan tersebut tidak memenuhi syarat putusan yang jelas dan terperinci sehingga putusan tersebut bisa dinyatakan melanggar asas yang digariskan pada pasal 178 ayat 1 HI R, 189 ayat 1 RBG dan pasal 50 UU No.48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman. Sebagai salah satu kekuasaan Negara yang merdeka yaitu kekuasaan yudikatif, kekuasaan kehakiman mempunyai misi menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Dan sejatinya peradilan bertujuan untuk melindungi dan menjunjung tinggi martabat kemanusiaan. Untuk itu, pelaksanaan putusan pengadilan harus memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan. Untuk mewujudkan cita-cita kekuasaan kehakiman yang merdeka, Pasal 24 ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa "kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk

²⁵ Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Snar Grafika.2005), hlm. 798

menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan”.

Di Indonesia kekuasaan kehakiman dilaksanakan oleh Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang ada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan TUN, peradilan militer, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Demikian ketentuan yang terdapat dalam Pasal 24 ayat (2) UUD 1945. Untuk mendukung terwujudnya kekuasaan kehakiman yang merdeka telah diadakan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman yang diganti dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004.

Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum dengan penegakan hukum secara tegas adalah melalui kekuasaan kehakiman, di mana harus merupakan aparat penegak hukum yang melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum. Pokok Kekuasaan Kehakiman diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin adanya suatu Kekuasaan Kehakiman yang bebas. Hal ini tegas dicantumkan dalam Pasal 24 terutama dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) UU No.

48 Tahun 2009, yaitu Kekuasaan Kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia. Kekuasaan Kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim adalah untuk menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian pada Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa: Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Menurut Andi Hamzah dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Pidana Indonesia", hakim yang bebas dan tidak memihak telah menjadi ketentuan universal. Hal ini menjadi ciri suatu Negara hukum. Kebebasan hakim perlu pula dipaparkan posisi hakim yang tidak memihak (impartial judge) Pasal 5 ayat (1) UU No.48 Tahun

2009. Istilah tidak memihak di sini haruslah diartikan tidak harfiah, karena dalam menjatuhkan putusnya hakim harus memihak pada yang benar. Dalam hal ini hakim tidak memihak diartikan tidak berat sebelah dalam pertimbangan dan penilaiannya. Lebih tepatnya perumusan UU No.48 tahun 2009 Pasal 5 ayat (1) yaitu "Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang. Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberikan suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim baru dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut. Sehingga hakim dilarang menolak perkara, untuk hal ini gugatan penggugat sudah benar hanya saja ada ketidakjelasan dalam sedikit hal sehingga apabila dijelaskan kemungkinan besar bisa dimenangkan oleh pihak penggugat. Tetapi karena sudah diputus gugatan tersebut kabur dan berkekuatan hukum, maka untuk menggugat kembali harus mengajukan pk dan bukti-bukti lainnya atau bukti selain yang diajukan sebelumnya.

b. Wajib Mengadili Bagian Dari Seluruh Gugatan

Asas kedua yaitu tertera dalam pasal 178 ayat 2 HIR atau pasal 189 ayat 2 RBG dan pasal 50 RV adalah putusan yang harus

total pemeriksaan dan mengadili setiap gugatan yang diajukan. pemeriksaan tidak boleh dilakukan hanya sebagian saja dan mengabaikan sebagian dari gugatan. Apabila dilakukan hanya sebagian saja maka putusan tersebut bertentangan dengan asas yang dijelaskan dalam pasal yang digariskan oleh undang-undang.

c. Tidak Boleh Mengabulkan Melebihi Tuntutan

Dalm pasal 178 ayat 3 HIR atau Pasal 189 ayat 3 RBG dan Pasal 50 RV mengatakan bahwa putusan tidak boleh mengabulkan melebihi permintaan yang diungkapkan dalam gugatan karena hal tersebut melampaui batas dari wewenangnya. Apabila putusan mengandung ultra petitum atau melebihi batasnya maka putusan tersebut dinyatakan cacat meskipun hal tersebut dilakukan hakim demi kebaikan. Tindakan ultra petitum dinyatakan legal meskipun hal itu ditujukan untuk kepentingan agar mencapai kebaikan.²⁶

d. Diucapkan Dimuka Umum

Putusan yang diucapkan dimuka umum merupakan salah satu bagian yang tidak terpisahkan yakni dari asas pair trial, pemeriksaan persdangan itu harus melalui proses yang jujur dari awalnya pemeriksaan sampai akhir. Dalam pasal 13 ayat 2 UU

²⁶ Sunarto, Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata, (Jakarta: Prenamedia Group.2015), hlm.202

Kekuasaan Kehakiman berbunyi yaitu

Putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila putusan tersebut diucapkan dalam ruang sidang yang terbuka di muka umum.

Apabila tidak diucapkan didalam ruang siding yang terbuka maka putusan tersebut berakibat putusan batal demi hukum.

4. Kekuatan Putusan Hakim

Dalam HI R ataupun RBG sebenarnya tidak sama sekali membahas mengenai kekuatan putusan hakim kecuali dalam pasal 180 HI R dan pasal 191 RBG yang telah menyebutkan hanya ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. Untuk adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap maka pasti ada putusan hakim yang belum berkekuatan tetap.

Putusan hakim yang belum berkekuatan hukum tetap masih bisa dilakukan upaya hukum melawan suatu putusan yang ada misalnya yaitu melakukan perlawanan verzet, banding maupun kasasi. Sedangkan untuk putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap tidak bisa melakukan upaya hukum biasa. Jadi putusan itu tidak dapat diganggu gugat.

Menurut doktrin yang ada, putusan hakim yang berkekuatan tetap terdapat tiga macam kekuatan yang harus dilaksanakan yaitu sebagai berikut

a. kekuatan mengikat

Pengadilan bertujuan untuk mendapatkan penyelesaian permasalahan dalam masyarakat apabila jalan damai tidak tercapai. Apabila ada orang yang menyelesaikan masalahnya ke pengadilan berarti orang tersebut harus mematuhi dan menjalankan perintah dan putusan dari pada putusan hakim tersebut. Untuk menjalankan putusan hakim itu bersifat wajib apabila tidak dilaksanakan maka akan dipaksa untuk melakukannya karena hukum di Indonesia bersifat mengikat dan memaksa.

b. Kekuatan Pembuktian

pembuktian dituangkan dalam bentuk tertulis di putusan. Yang mana akta otentik ini bertujuan untuk alat bukti bagi para pihak untuk mengajukan upaya hukum. Karena dalam putusan hakim tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap para pihak ketiga tetapi mempunyai kekuatan pembuktian dari pihak ketiga. Untuk pembuktian dalam pengadilan sebaiknya tidak dilakukannya manipulasi untuk saksi dari para pihak. Karena hal ini bisa mengakibatkan hal buruk bagi pihak yang berperkara. Untuk para saksi dalam persidangan harus lengkap karena hal ini sangat berpengaruh dalam hal keputusan serah bukti-bukti lain yang diajukan seperti akta-akta otentik, sertifikat atau alat bukti lainnya.

c. Kekuatan Excektorial

Kekuatan ini dalam putusan hakim adalah kekuatan yang ditujukan untuk para pihak agar melakukan segala keputusan hakim baik dari segi membayar denda dll. Apabila putusan tersebut tidak dilakukan secara sukarela maka harus dilakukan secara paksa oleh alat- alat negara.

5. Formulasi Putusan Hakim

Sesuatu yang harus disusun atau dirumuskan dalam putusan untuk memenuhi syarat perundang- undangan yang diatur dalam pasal 184 ayat 1 HIR atau Pasal 195 RBg dan pasal 25 undang- undang no 4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman. Berdasarkan pasal- pasal diatas maka putusan harus tercantum beberapa hal seperti memuat secara ringkas pokok perkara, jawaban, pertimbangan dan amar putusan.

a. Tentang dalil gugatan

Dalam dalil gugatan di putusan cukup dijelaskan dengan singkat dasar hukum serta hubungan hukum dan fakta yang menjadi dasar gugatan. Apabila dalam putusan tidak mencantumkan dalil gugatan maka putusan tersebut dianggap tidak mempunyai titik tolak karena dalil ini merupakan landasan titik tolak pemeriksaan perkara dan bertentangan dengan pasal 184 ayat 1 HIR maka putusan tersebut dianggap batal demi hukum.

b. Tentang jawaban para pihak

Dalam hal ini meliputi replik dan duplik serta kesimpulan. Dapat

dikatakan bahwa kelalaian untuk mencantumkan jawaban ini mengakibatkan putusan dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan jelas dengan pasal 184 ayat 1 HI R

c. Tentang uraian singkat Ringkas serta lengkap

disini yang dimaksud yaitu alat bukti dan fakta yang singkat ringkas serta lengkap.

b. Tentang pertimbangan hukum

Pertimbangan yang dimaksud disini berisi analisis, argumentasi maupun pendapat hakim yang memeriksa. Dalam pertimbangan hakim ini biasanya dijadikan dasar bagi pihak yang dikalahkan untuk melakukan upaya hukum selanjutnya, dengan menganggap bahwa putusan tersebut tidak memiliki cukup pertimbangan sehingga dapat dibatalkan. Dalam hal ini hakim melakukan pertimbangan hukum guna menyelesaikan permasalahan yang ada dalam pengadilan, pertimbangan hakim ini dilakukan oleh beberapa hakim yang mengeluarkan argumennya untuk menyelesaikan suatu permasalahan yang ada di pengadilan..

a. Tentang ketentuan perundang-undangan

Dalam hal ini putusan harus menyebutkan pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan yang diterapkan dalam putusan. Dalam pasal 184 ayat 2 HI R menjelaskan bahwa segala putusan pengadilan harus memuat dasar-dasar putusan dan memuat pasal-pasal tertentu serta menyebut dengan jelas

sumber hukum tertulis yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusan.

c. Tentang Amar Putusan

Amar putusan adalah pernyataan yang berhubungan dengan status hubungan hukum para pihak dan objek sengketa dan berisi perintah-perintah pihak berpekara. Sehingga amar putusan harus jelas dan ringkas perumusannya, agar tidak menimbulkan dualism penafsiran.

Dasar-dasar yang digunakan hakim sehingga menolak gugatan

- a. Hakim menggunakan dasar yang digunakan dalam memutus dan memperhatikan akan pasal Undang – Undang khususnya Pasal 1365 Kitab
- b. Undang – Undang Hukum Perdata dan ketentuan hukum lain yang berkenaan dengan perkara ini.
- c. Hakim menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum dalam gugatan konvensi yaitu sebuah gugatan yang diajukan penggugat kepada majelis hakim pada pokoknya berpendapat bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) dan dinyatakan tidak dapat diterima dan materi gugatan dalam konvensi belum dipertimbangkan, oleh sebab itu gugatan rekonvensi juga tidak perlu dipertimbangkan dan dengan demikian gugatan dalam rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

B. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, manfaat tanah juga untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Tanah erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, setiap orang memerlukan tanah.²⁷ Tanah di dalam pengertian Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) adalah sebagai berikut:

- a. Permukaan bumi dan lapisan bumi yang diatas sekali
- b. Keadaan bumi disuatu tempat
- c. Permukaan bumi yang diberi batas
- d. Bahan- bahan dari bumi seperti pasir, cadas, napal dll

Pada hukum pertanahan sebutan tanah dalam arti yuridis yaitu sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria.²⁸ Hal tersebut sebagaimana dijelaskan Pasal 4 Ayat 1 UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas

²⁷ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1997), hlm.19- 20

²⁸ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1997), hlm.21

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

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Berdasarkan pasal 20 ayat 1 UUPA hak milik atas tanah adalah hak atas tanah yang turun temurun yang dapat dipunyai oleh seseorang atas tanah. Berdasarkan ketentuan pasal 6 UUPA menjelaskan bahwa hak kepemilikan atas tanah mempunyai fungsi sosial yang digunakan untuk mengetahui pemilik tanah sebenarnya guna menghindari adanya penggunaan tanah seseorang tanpa adanya izin antara pihak. Jadi hak milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut yaitu terkuat yaitu menunjuk jangka waktunya atau jangka waktu tidak ditentukan, terpenuhi yaitu menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut atau wewenangnya tidak dibatasi, turun temurun yaitu dapat diwariskan dari satu generasi ke generasi lainnya²⁹

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA, yang dapat dikelompokkan menjadi tiga bidang,

²⁹ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1997), hlm.26

yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak- hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang- undang yang baru. Macam- macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang- undang.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yang dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat- sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam- macam hak atas tanah adalah hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 22 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan tentang terjadinya hak milik yang bisa terjadi melalui sebagai berikut:

- (1) Terjadinya hak milik karena hukum adat yang berlaku sesuai dengan peraturan pemerintah.

Hak milik yang diatur menurut hukum adat terjadi karena 2

cara yaitu melalui

a. Pembukaan tanah

Yang dimaksud dari pembukaan tanah yaitu pembukaan suatu lahan hutan dengan masyarakat yang di dipimpin oleh oleh ketua adat untuk di jadikan sawah ataupun di jadikan lading.

b. Timbul lidah tanah

Yang dimaksud timbul tanah disini yaitu terjadinya penimbunan tanah ditepi pantai, sungai ataupun laut. kebanyakan tanah yang timbul ini dimiliki oleh masyarakat atau orang yang memiliki tanah berbatasan. Timbul lidah tanah ini terjadi karna beloknya atau berpindahnya arah arus sungai sehingga muncul atau timbunya tanah dipinggir pantai atau sungai berupa lumpur yang nantinya akan mengeras dan menjadi tanah. Karena lidah tanah yang timbul tidak begitu luas sehingga kepemilikan tanah itu dimiliki oleh pemilik tanah yang berbatasan.³⁰

(2) Terjadinya hak milik menurut cara dan syarat- syarat yang ditentukan dengan peraturan pemerintah.

Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah. Dimana tanah ini benar dikuasai langsung oleh negara. Hak milik atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atastanah yang dikuaai langsung oleh negara. Dalam hal ini ada persyaratan dan

³⁰ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah*, (Jakarta: Kencana, 2016).hlm.23

prosedur yang harus dipenuhi dan disetujui oleh menteri agrarian dan tata ruang atau kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia. Bentuk penetapan pemerintah dalam pemberian hak atas tanah berupa SKPH (surat keputusan pemberian hak). Setelah persyaratan semua sudah dipenuhi maka badan pertanahan nasional republik Indonesia menerbitkan surat keputusan pemberian hak dan selanjutnya diberikan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten atau kantor pertanahan yang berdomisili di tempat pemohon.³¹

(3) Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang atau suatu putusan pengadilan negeri yang telah ditetapkan secara sah.

Disini undang-undang yang menjadi penetapan kepemilikan hak atas tanah. kepemilikan hak atas tanah ditentukan oleh undang-undang yang diatur dalam pasal I, II dan VII ayat 1 yaitu ketentuan konvensi undang-undang No 5 Tahun 1960. Kepemilikan hak atas tanah bisa beralih dari satu orang ke yang lainnya apabila ditetapkan oleh putusan hakim yang berkekuatan hukum.

D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari

³¹ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah*, (Jakarta: Kencana, 2016). hlm.26

era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling mempermasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Dalam sengketa tentunya pasti ada objek yang diperebutkan oleh pihak-pihak yang bersengketa dalam hal ini adalah manusia itu sendiri atau suatu badan hukum.³² Yang menjadi objek yang dipersengketakan yaitu tanah, dimana tanah tersebut mempunyai hak-hak di atasnya seperti yang diatur dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria³³, yang lebih dikenal dengan singkatan UUPA.

2. Dampak Dari Terjadinya Sengketa Tanah

Dampak ekonomis, sosial dan ekologi sengketa tanah yaitu:

b. secara ekonomis

³² Benhard Limbong. *Konflik Pertanahan*. (Jakarta:Margareta Pustaka.2011).hlm.1

³³ Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

Keharusan membayar biaya jika persengketaan semakin lama dan pengorbanan waktu. Untuk hal sengketa tanah banyak kejadian dimana para pihak tidak banyak untuk saling mengalah karena tanah di zaman sekarang banyak yang membutuhkan dan bernilai tinggi dalam perekonomian. Sehingga tidak mungkin seseorang tidak menginginkan objek atau tanah tersebut.

c. Dampak Sosial

Kerenggangan hubungan sosial, menurunnya kepercayaan public kepada pemerintah dan ancaman terhadap keutuhan bangsa. Banyak terjadi sengketa tanah yang menjadikan hubungan sosial antara para pihak yang menjadikan pertikaian.

d. Dampak Ekologi

Adanya penelantaran tanah, adanya penurunan kualitas sumber daya tanah dan timbulnya bencana alam seperti tanah longsor.³⁴

1. **Penyelesaian Sengketa Tanah**

Dalam sistem hukum Nasional di Indonesia ada dua cara penyelesaian sengketa yang diterapkan untuk menangani dan menyelesaikan sengketa hukum, khususnya bidang perdata yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan luar pengadilan (nonlitigasi) atau lebih dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa nonlitigasi merupakan penyelesaian di luar

³⁴ Susanti Adi Nugroho, Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa. (Jakarta: Kencana.2019) hlm.257

pengadilan, yang dikenal juga dengan istilah penyelesaian sengketa alternatif. Penyelesaian sengketa alternatif atau alternative dispute resolution (ADR), adalah penyelesaian sengketa yang didasarkan pada kata sepakat (konsensus) yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa baik tanpa ataupun dengan bantuan pihak ketiga yang netral. Penyelesaian nonlitigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa yang dilandasi oleh prinsip pemecahan masalah dengan bekerja sama yang disertai dengan itikad baik oleh kedua belah pihak untuk menemukan win-win solution. Proses pemecahan masalah dilakukan secara tertutup untuk umum dan kerahasiaan para pihak terjamin serta proses beracaranya lebih cepat dan efisien. Penyelesaian litigasi cenderung menghasilkan masalah baru karena sifatnya adalah win lose, tidak responsif, waktu beracaranya relatif lambat dan sering dilakukan dengan terbuka untuk umum. Jika dilihat dari kuantitas maupun kualitasnya, penyelesaian yang dilakukan secara litigasi atau lembaga peradilan tidak lebih baik dari penyelesaian yang dilakukan secara non litigasi. Penyelesaian sengketa tanh sering terjadi dalam masyarakat yang ujung-ujungnya diselesaikan melewati pengadilan atau lembaga bantuan hukum karena kemungkinan kecil cara musyawarah berjalan dengan lancar dan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Objek jual beli tanah

Dalam jual beli tanah yang menjadi objek adalah hak atas tanahnya. UU Pokok Agraria telah menjelaskan bahwa Hak milik maupun hak guna bangunan, hak guna usaha dapat diperoleh melalui kegiatan yaitu jual beli tanah.³⁵ Jual beli tanah memerlukan sebuah akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh sebuah pejabat umum yang berwenang dalam hal ini. Dalam jual beli tanah akta otentik yang digunakan dibuat oleh seorang notaris yang bertugas menyelesaikan suat tanah atau pejabat pembuat akta tanah. Jual beli tanah dilakukan oleh penjual dan pembeli yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan itu tidak sah secara hukum dan hal tersebut tidak ada peralihan hak atas tanah dari penjual tanah kepada pembeli tanah meskipun pembeli telah membayar lunas tanah tersebut dalam artian tidak ada dan tidak terjadi kegiatan jual beli tanah

2. Subjek Jual Beli Tanah

Subjek hukum dalam jual beli tanah ini adalah perseorangan atau individu. Dalam hal ini adalah penjual dan pembeli sebuah tanah. Subjek hukum dari badan hukum dalam persetujuan jual beli tanah tidak dapat melakukan hubungan jual beli tanpa penunjukan kuasa antara badan hukum sebagai dari pihak penjual maupun

³⁵ Maria Sumardjono, Kebijakan Pertanahan. (Jakarta: Buku Kompas. 2006). hlm. 138

peembeli

Dalam hal jual beli tanah ini diatur di dalam UUPA. Yang mana subjek yang dijadikan itu dalam jual beli tanah ini memiliki sebuah hak milik. Subjek yang memiliki suatu hak milik adalah warga negara Indonesia sendiri dan juga badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah atau pemerintahan. Subjek hukum atau orang yang melakukan jual beli itu harus sudah cakap hukum dalam artian yaitu sudah dewasa dan jelas tidak gila. Jual beli yang dilakukan oleh seseorang yang sudah cakap hukum maka jual beli tersebut dianggap sah dan apabila jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum cakap hukum maka jual beli tersebut harus ada wali yaitu wali dari anak kecil tersebut agar jual beli yang dilakukan sah secara hukum maupun syariat islam. Tetapi apabila jual beli yang dilakukan anak kecil tersebut dalam jual beli yang biasa saja seperti membeli jajanan maka tidak perlu adanya seorang wakil.

3. Sahnya Jual Beli Tanah

Dalam jual beli ada yang dianggap sah jual belinya atau tidak sah yaitu tergantung daripada prosesnya. proses jual beli dianggap sah apabila memenuhi sebuah persyaratan yaitu syarat materil dari jual beli tersebut. Berdasarkan dari ketentuan pasal 1320 kitab undang-undang Hukum Perdata dan keputusan dari Mahkamah Agung no.123/K/Sip/1970. Ketentuan ini mencakup sebuah kecakapan dan kewenangan para pihak yang terlibat untuk

melakukan perbuatan dalam hukum yang bersangkutan. Pasal 1320 KUH Perdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut yaitu syarat sah yang subyektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata disebut dengan syaratnya subyektif karena berkenaan dengan subyek dalam perjanjian. Konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari syarat subyektif ini adalah bahwa kontrak tersebut dapat "dapat dibatalkan" atau "dimintakan batal" oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Apabila tindakan dalam pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka kontrak tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti dalam suatu kontrak yang sah.

1. **Adanya kesepakatan kehendak**

Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak itu dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh kontrak tersebut. Oleh hukum umumnya diterima teori bahwa kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur- unsur sebagai berikut.

- a) Paksaan atau adanya paksaan
- b) Penipuan atau adanya penipuan
- c) Kesilapan

Sebagaimana pada pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

2. Kecakapan berbuat menurut hukum

Syarat wenang berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam pasal 1330 KUH Perdata, yaitu

- a. Orang-orang yang meemang belum dewasa
- b. Mereka yang berada dibawah dari sebuah pengampuan
- c. Wanita yang sudahbersuami.

Ketentuan ini dihapus dengan berlakunya Undang-Undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang berlkaku. Syarat sah yang objektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata. Disebut dengan syarat syarat objektif karena berkenaan dengan obyek perjanjian. Konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu objektif akibatnya adalah kontrak yang dibuat batal demi hukum. Jadi sejak dalam sebuah kontrak tersebut dibuat kontrak tersebut telah batal.

3. Obyek atau Perihal tertentu

Dengan syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan atau berhubungan dengan hal yang tertentu atau yang berhubungan jelas dan dibenarkan oleh hukum. Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata. Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi sebuah pokok suatu perjanjian sedangkan pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

4. Kausa yang diperbolehkan atau halal atau legal

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud atau alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Selain itu pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Selanjutnya yaitu persetujuan bersama yang dilakukan oleh penjual maupun pembeli dan dipenuhinya syarat tunai,terang dan riil.³⁶ Apabila tidak memenuhi persyaratan jual beli maka tidak dianggap sah melakukan jual beli. Seperti dalam jual beli tanah yang mana jual beli tersebut dilakukan oleh penjual dan pembeli yang memang sudah cakap hukum tetapi dalam jual beli tersebut tidak ada alat bukti yang menunjukkan telah terjadinya peralihan hak atas tanah. Bukti yang dimaksud dalam hal ini yaitu jual beli tanah adalah berupa sertifikat tanah ataupun bisa berupa akta jual beli yaitu akta yang menyatakan telah terjadinya jual beli.

F. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Menurut Fiqih Muamalah

1. Pengertian Jual Beli Menurut Fiqih Muamalah

Kata jual beli menurut islam yaitu bay' yaitu menjual atau menukar yang mana menurut adat istiadat bay; merupakan jual beli. Menurut imam hanafi jual beli merupakan tukar menukar barang dengan barang lainnya yang melalui kesepakatan dan melalui cara tertentu yang sudah jelas bermanfaat. Bisa dikatakan bahwa jual beli itu sah yaitu salah satunya dengan adanya kesepakatan para pihak yang melakukan transaksi tersebut dalam islam disebut dengan ijab dan qobul dalam lingkup jual beli. Barang atau harta yang diperjual belikan haruslah bermanfaat bagi

³⁶ Maria Sumardjono, Kebijakan Pertanahan.(Jakarta: Buku Kompas.2006).hlm.141

manusia. Tidak diperbolehkan bagi seseorang untuk menjual barang yang tidak bermanfaat bagi manusia apapun alasannya seperti bir atau minum- minuman keras yang diperjual belikan.³⁷ Dalam islam dilarang untuk menjual barang haram sudah ditetapkan dalam Al-Qur'an yang dapat merusak manusia itu sendiri dan banyak merugikan orang banyak maka dari itu diperbolehkannya jual beli hanya jual beli barang yang halal menurut aislam. Hal ini diwajibkan bagi umat islam yang berkerja dalam hal jual beli barang. Semua tingkah laku manusia harus baik dan tidak boelh melanggar syariat islam. Saat ini telah maraknya jual beli yang melanggar perintah atau syariat islam tanpa melihat kerugian apa yang akan terjadi apabila jual beli yang haram tersebut menurut islam masih tetap dilakukan. Saat in telah maraknya jual beli yang melanggar aturan islam seperti jual beli tanah yang mana objek stau tanh tersebut bermasalah dan bukan miliknya. Telah banyaknya manipulasi surat-surat atau terjadinya jual beli dibawah tangan.

2. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Fiqih Muamalah

Jual beli yang dilakukan oleh masyarakat saat ini sangat memiliki manfaat tersendiri bagi setiap orang. landasan jual beli berasal dari al- quran maupun al sunnah yaitu al- quran surat al- baqarah :

275

³⁷ Harun. Fiqh Muamalah. (Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017).hlm.66

الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأُحِلَّ

yang artinya dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba'dan juga al- quran surat an- nisa' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطُورِ
 كَمَا كُنْتُمْ تَأْكُلُونَهَا بِالْإِثْمِ وَالزُّلْمِ فَكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ إِذَا
 أَثْمَرَ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

yang berbunyi hai orang-orang yang beriman janganlah kalian saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu.

3. Hukum Dan Hikmah Jual Beli

Berdasarkan dasar hukum jual beli dapat disimpulkan bahwa jual beli itu hukumnya mubah atau boleh. Tetapi ada kondisi tertentu yang mewajibkan jual beli itu harus dilakukan seperti adanya penimbunan barang yang sangat banyak dan pada saat itu barang tersebut langka dan sangat dibutuhkan oleh masyarakat, maka dari itu wajib untuk penjual menjual barang tersebut. Hikmah jual beli yaitu mengetahui bahwa sesama manusia saling membutuhkan dan memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain oleh sebab itu jual beli ini merupakan suatu perbuatan yang mewujudkan kebutuhan manusia satu sama lain dengan melakukannya tukar

menukar barang tertentu yang saling dibutuhkannya.³⁸

4. Rukun Jual Beli Dan Syarat Jual Beli

Rukun jual beli disini ada empat yaitu yang pertama harus ada penjual dan pembeli yang kedua yaitu adanya barang dan yang ketiga yaitu adanya uang atau harga dan yang terakhir adalah ijab qobul.

- a. Penjual dan pembeli diperlukan untuk syarat dalam jual beli dan keduanya harus cakap hukum atau berakal, baligh dan rasyid. Karena dalam islam anak kecil yang melakukan jual beli dianggap tidak sah dan batal menurut hukum karena jual beli yang melakukan jual beli harus ada walinya kecuali jual beli yang dilakukan anak kecil itu hanyalah jual beli yang sewajarnya seperti anak kecil membeli mainan itu tidak perlu adanya seorang wali. Untuk jual beli yang dilakukan orang dewasa harus memenuhi persyaratan jual beli menurut hukum maupun syariat islam dan harus memenuhi persyaratan jual beli apabila tidak memenuhi persyaratan jual beli maka jual beli tersebut dianggap tidak sah dan batal menurut hukum perdata maupun hukum islam
- b. Barang yang diperjual belikan harus ada dan jelas seperti contoh barang bukan miliknya tidak boleh diperjual belikan dan apabila

³⁸ Harun. Fiqh Muamalah. (Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017).hlm.67

barang belum ada seperti jual beli salam harus dijelaskan criteria barangnya seperti spesifikasinya baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya.

- c. Harga yaitu dalam hal ini menjelaskan bahwa ketika melakukan akad harga dapat ditentukan ketika melakukan ijab qobul, harga disepakati kedua belah pihak dan jika dilakukannya barter harga itu harus dilaksanakan sesuai dengan tukar menukar barang yang dinilai dari jenis, kualitas, kuantitas barang yang sama. Harga atau nilai uang yang ada dalam jual beli guna untuk mendapatkan kepastian pembelian objek tersebut
- d. Ijab Qabul disyaratkan ucapan harus jelas yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qobul yaitu adanya unsure uska sama suka. apabila jual beli tersebut memiliki unsure paksaan maka jual beli tersebut menjadi rusak dan adanya unsur riba' yang dipandang tidak sah. Ijab qobul juga bisa dilakukan secara tulisan atau isyarat. Dijaman modern saat ini dalam jual beli adanya pertimbangan dalam ijab qabul. Apabila jual beli yang dilakukan kecil-kecilan atau barang kecil tidak perlu adanya ijab qobul secara formal atau tertulis apabila barang yang jual belikan berupa barang yang bernilai ekonomis maka perlu adanya ijab qobul secara formal ataupun tertulis semacam kuitansi atau sertifikat balik nama jika objek jual beli berupa tanah atau bangunan rumah.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka apabila jual beli sudah terpenuhi rukunya dan syaratnya maka secara hukum jual beli tersebut sudah dipandang sah dan mengikat antara kedua belah pihak dan apabila adanya perubahan atau pembatalan jual beli maka harus adanya kesepakatan antara kedua belah pihak maupun izin dari salah satu pihak.³⁹



BAB III

³⁹ Harun. Fiqh Muamalah. (Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017)

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3. Akibat hukum penyelesaian sengketa tentang kepemilikan hak atas tanah pada putusan Nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil

Putusan adalah pernyataan Hakim yang diucapkan dalam persidangan yang bertujuan untuk menyelesaikan dan mengakhiri perkara.⁴⁰ Hakim harus mengikuti persyaratan atau peraturan yang harus dipenuhi. Dalam putusan nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Tetapi apabila ada bukti baru dan belum pernah diungkapkan di persidangan sebelumnya bisa dilakukan pengajuan PK yang mana apabila ada kemungkinan besar dalam putusan sebelumnya ada kesalahan Hakim dalam memutus perkara dan mempertimbangkan bukti-bukti. Dalam putusan tersebut hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan pokok perkara, karena ada kecacatan dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat. Maka objek sengketa tidak mengalami perubahan status kepemilikan.

Dari perkara sengketa tanah mengenai kepemilikan hak tanah dalam putusan No 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil putusan hakim menyatakan bahwa penggugat harus membayar biaya perkara. Gugatan penggugat tidak diterima sehingga akibat hukum penggugat tidak berkuasa memiliki tanah tersebut dan akibat hukum dari tergugat yaitu masih menguasai tanah tersebut dan tergugat tidak membayar biaya

⁴⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses dari <https://kbbi.web.id/perlindungan>, pada tanggal 12 Januari pukul 14.08 WIB.

perkara.

Dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA menjelaskan bahwa macam-macam kepemilikan hak atas tanah itu dibagi menjadi tiga bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Dalam artian kepemilikan hak atas tanah bisa terjadi dengan dasar atas putusan pengadilan atau undang-undang yang menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah bisa didapatkan asalkan ada bukti-bukti yang menyatakan bahwa tanah tersebut miliknya dengan bukti berupa sertifikat maupun akta jual beli yang telah dilakukan. Dengan adanya alat bukti maka kepemilikan tanah bisa dinyatakan dengan sah secara hukum bahwa tanah tersebut milik seseorang yang memiliki sertifikat tanah.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara ialah yang dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-

macam hak atas tanah adalah hak gadai atau gadai tanah, hak usaha bagi hasil atau perjanjian bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Berdasarkan Pasal 22 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan tentang terjadinya hak milik yang bisa terjadi melalui sebagai berikut:

c. Terjadinya hak milik karena hukum adat yang berlaku sesuai dengan peraturan pemerintah. Hak milik yang diatur menurut hukum adat terjadi karena 2 cara yaitu melalui Pembukaan tanah yang dimaksud dari pembukaan tanah yaitu pembukaan suatu lahan hutan dengan masyarakat yang dipimpin oleh ketua adat untuk dijadikan sawah ataupun dijadikan lading dan timbul lidah tanah yang dimaksud timbul tanah disini yaitu terjadinya penimbunan tanah ditepi pantai, sungai ataupun laut. kebanyakan tanah yang timbul ini dimiliki oleh masyarakat atau orang yang memiliki tanah berbatasan. Timbul lidah tanah ini terjadi karena beloknya atau berpindahnya arah arus sungai sehingga muncul atau timbunya tanah dipinggir pantai atau sungai berupa lumpur yang nantinya akan mengeras dan menjadi tanah. Karena lidah tanah yang timbul tidak begitu luas sehingga kepemilikan tanah itu dimiliki oleh pemilik tanah yang berbatasan.⁴¹

d. Terjadinya hak milik menurut cara dan syarat-syarat yang

⁴¹ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah*, (Jakarta: Kencana, 2016). hlm.23

ditentukan dengan peraturan pemerintah. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah. Dimana tanah ini benar dikuasai langsung oleh negara. Hak milik atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam hal ini ada persyaratan dan prosedur yang harus dipenuhi dan disetujui oleh menteri agrarian dan tata ruang atau kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia. Bentuk penetapan pemerintah dalam pemberian hak atas tanah berupa SKPH (surat keputusan pemberian hak). Setelah persyaratan semua sudah dipenuhi maka badan pertanahan nasional republik Indonesia menerbitkan surat keputusan pemberian hak dan selanjutnya diberikan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten atau kantor pertanahan yang berdomisili di tempat pemohon.⁴²

- e. Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang atau suatu putusan pengadilan negeri yang telah ditetapkan secara sah. Disini undang-undang yang menjadi penetapan kepemilikan hak atas tanah. kepemilikan hak atas tanah ditentukan oleh undang-undang yang diatur dalam pasal I, II dan VII ayat 1 yaitu ketentuan konvensi undang-undang No 5 Tahun 1960. Kepemilikan hak atas tanah bisa beralih dari satu orang ke yang

⁴² Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah*, (Jakarta: Kencana, 2016). hlm.26

lainnya apabila di tetapkan oleh putusan hakim yang berkekuatan hukum.

Terjadinya hak milik berdasarkan putusan No.37/Pdt.G/2015/Pn.Bil atau putusan hakim mengacu pada pasal 22 UUPA huruf c sehingga tergugat sebagai pemiliknya. karena tergugat sebagai pemilik maka segala hal yang berkaitan dengan kepemilikan maka menjadi tanggung jawab tergugat. Jadi apapun yang terjadi itu dibawah tanggung jawab tergugat. Berdasarkan putusan itu karna tidak kejelasan mengenai tuntutan dari penggugat yaitu sahlan maka dari hal ini hakim meminta agar penggugat membayar seluruh biaya perkara dan penggugat tidak memiliki kekuatan hukum tetap sebagai pemilik tanah tersebut.

1. Bagaimana keabsahan terjadinya jual beli hak atas tanah antara penggugat sebagai (pembeli dan penjual) ditinjau dari hukum perdata dan kemaslahatan?

Dalam jual beli tanah yang menjadi objek adalah hak atas tanahnya. UU Pokok Agraria menjelaskan bahwa Hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dapat diperoleh melalui jual beli tanah.⁴³

Jual beli tanah memerlukan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Dalam jual beli

⁴³ Maria Sumardjono, Kebijakan Pertanahan. (Jakarta: Buku Kompas.2006). hlm.138

tanah akta otentik yang digunakan dibuat oleh notaris atau pejabat pembuat akta tanah. Jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan tidak sah secara hukum dan hal tersebut tidak ada peralihan hak atas tanah dari penjual tanah kepada pembeli tanah meskipun pembeli telah membayar lunas tanah tersebut.

Disini sudah dijelaskan bahwa si sahlan membeli ke matari dan tumuli tetapi didalam perkara ini si sahlan itu tidak pernah menunjukkan bukti tentang jual belinya. kalau seperti itu maka secara hukum perdata karena si sahlan tidak menunjukkan bukti jual belinya maka secara hukum tidak dianggap terjadi jual beli. Jual beli diatur di buku ke III Kitab Undang-undang hukum perdata bab kelima tentang jual beli yang mana dalam pasal 1457 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu yaitu penjual mengikatkan diri kepada pihak kedua yaitu pembeli untuk menyerahkan barangnya dan pihak pembeli berkewajiban untuk membayarnya dengan sesuai harta yang diperjanjikan. Menurut undang-undang pokok agrarian jual beli merupakan proses yang menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli yang pada prinsipnya dasarnya yaitu terang dan tunai, yang mana apabila tidak lunas pembayarannya maka proses jual beli belum dapat dilakukan. Pejabat umum yang berwenang adalah PPAT atau pejabat pembuat akta tanah yang dibuat oleh kepala badan pertanahan nasional

republik Indonesia. Sebelum adanya jual beli diwajibkan bagi penjual dan pembeli untuk mengetahui bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa atau tanggungan bank.

Dalam pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah perjanjian antara dua belah pihak yang bersangkutan dan dapat dikatakan jual beli tersebut sah apabila memenuhi persyaratan sah dari jual beli dan menurut pasal 1320 KUHPerdara yang mana ada 4 syarat sahnya perjanjian yaitu

- a. kesepakatan antara penjual dan pembeli dimana kesepakatan jual beli antara sahlan dan penjual tidak terjadi karena tidak ada bukti yang menyatakan terjadinya kesepakatan jual beli diantara mereka, dimana apabila ada jual beli seharusnya ada bukti kesepakatan antara sahlan dengan penjual
- b. adanya kecakapan antara keduanya untuk melakukan perikatan
- c. Adanya suatu pokok persoalan tertentu yakni tidak jelas terjadi jual beli barangnya.
- d. Adanya suatu sebab yang tidak dilarang. disini tanahnya bukan miliknya jadi dilarang maksudnya yaitu terkait dengan sahlan, secara dilihat dalam putusan perkara ini tidak terjadi jual beli karena tidak ada pengakuan antara penjual dan pembeli

Jadi jual beli yang dilakukan sahlan dianggap para hakim tidak sah karena tidak memenuhi persyaratan pasal 1320 terutama pada point a yang mana seharusnya ada kesepakatan dengan didukungnya bukti pembelian berupa sertifikat maupun akta jual beli karna sahlan tidak menunjukkan sama sekali bukti pembelian tanah kepada hakim maka majelis hakim menyatakan jual beli yang dilakukan sahlan tidak sah dan dianggap tidak terjadi jual beli meskipun pada saat itu sahlan mengatakan telah terjadinya jual beli.

Proses jual beli tanah yang sah menurut undang-undang yaitu jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan adanya kesepakatan. Dimana penjual menawarkan barangnya dengan jelas maksudnya yaitu barang yang dijual tidak sedang dianggunkan dan bagi pembeli wajib membayar seluruh harga barang yang telah diperjanjikan apabila belum di bayar seluruhnya maka barang tersebut belum sah menjadi miliknya. Dan jika keduanya saling memenuhi selanjutnya dilakukan ijab qobul dan cara penyelesaiannya apabila terjadi sengketa bisa dilakukan musyawarah antara kedua belah pihak dan apabila hal tersebut tidak berhasil maka bisa diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut kepada pengadilan negeri untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Bahwa dalam putusan yang berkualitas setidaknya harus

mengandung pembaharuan hukum Islam, dalam artian hakim harus berani berkreasi untuk berijtihad dan tidak hanya pasrah dengan hukum normatif yang sudah ada, karena terkadang hakim dihadapkan pada posisi untuk mengambil dari sumber hukum atau dalil yang tidak tertulis. Pembaruan Hukum oleh hakim dalam utusan dapat dilakukan dengan tetap mempertahankan tradisi fikih maupun hukum terapan lainnya kedalam reformulasi hukum baru yang tetap berpijak kedalam prinsip-prinsip syariah Islam⁴⁴ yang kemudian dikembangkan melalui asas-asas hukum demi mempertahankan keadilan dengan mengacu pada cita hukum yaitu maqasid al-syariah, yang bertujuan untuk mewujudkan nilai kemaslahatan pada setiap perkara.⁴⁵

Jual beli dalam fikih muamalah memiliki rukun jual beli yang disini ada empat yaitu yang pertama harus ada penjual dan pembeli yang kedua yaitu adanya barang dan yang ketiga yaitu adanya uang atau harga dan yang terakhir adalah ijab qobul.

a. Penjual dan pembeli diperlukan untuk syarat dalam jual beli dan keduanya harus cakap hukum atau berakal, baligh dan rusyd.

Dalam hal jual beli yang melakukan jual beli harus sudah dewasa dalam arti cakap hukum apabila yang melakukan jual beli itu

⁴⁴ Hasbi Asy-Siddieqy, *Falsafah Hukum Islam*.1975.(Jakarta: Bulung Bintang), hlm.373

⁴⁵ Sapiudin Shidiq. *Ushul Fiqh*.2011 (Jakarta: Pena Grafita). hlm.90

anak kecil harus ada walinya agar jual beli itu sah dan jual beli yang boleh dilakukan anak kecil tanpa adanya wali itu jual beli dalam hal membeli mainan contohnya. Dalam hal kasus ini jual beli yang dilakukan oleh sahan sudah cakap hukum karena yang melakukan jual beli sudah dewasa dan tidak perlu adanya seorang wali.

- b. Barang yang diperjual belikan harus ada dan jelas seperti contoh barang bukan miliknya tidak boleh diperjual belikan dan apabila barang belum ada seperti jual beli salam harus dijelaskan kriteria barangnya seperti spesifikasinya baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya. Jual beli barang harus ada dan barang yang diperjual belikan adanya barangnya sendiri bukan barang atau benda milik orang lain.
- c. Harga yaitu dalam hal ini menjelaskan bahwa ketika melakukan akad harga dapat ditentukan ketika melakukan ijab qobul harga disepakati kedua belah pihak. Karena jual beli dalam islam harus ada ijab yaitu menyerahkan barang dan qobul yang menyatakan barang itu saya terima. Dan jika dilakukannya barter harga itu harus dilaksanakan sesuai dengan tukar menukar barang yang dinilai dari jenis, kualitas, kuantitas barang yang sama.
- d. Ijab Qabul disyaratkan ucapan harus jelas yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qobul yaitu adanya unsure uska sama suka. apabila jual beli tersebut memiliki unsur paksaan maka jual beli

tersebut menjadi rusak dan adanya unsur riba' yang dipandang tidak sah. Ijab qobul juga bisa dilakukan secara tulisan atau isyarat. Di jaman modern saat ini dalam jual beli adanya pertimbangan dalam ijab qobul. Apabila jual beli yang dilakukan kecil-kecilan atau barang kecil tidak perlu adanya ijab qobul secara formal atau tertulis apabila barang yang dijual belikan berupa barang yang bernilai ekonomis maka perlu adanya ijab qobul secara formal maupun tertulis semacam kuitansi atau sertifikat balik nama jika objek jual beli berupa tanah atau bangunan rumah. Disini sahlan menyatakan tidak ada bukti yang diajukan berupa kuitansi ataupun berupa sertifikat. Apabila memang ada jual beli tanah yang dilakukan sahlan ataupun penjual maka harus ada bukti otentiknya karena barang yang diperjual belikan adalah barang yang memiliki nilai ekonomis dan harus melewati ijab dan qobul agar jual beli tersebut sah dimata hukum maupun syariat islam.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka apabila jual beli sudah terpenuhi rukunnya dan syaratnya maka secara hukum jual beli tersebut sudah dipandang sah dan mengikat antara kedua belah pihak dan apabila adanya perubahan atau pembatalan jual beli maka harus adanya kesepakatan antara kedua belah pihak maupun izin dari salah satu pihak.⁴⁶

⁴⁶ Harun. Fiqh Muamalah. (Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017)



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis tentang Sengketa Tanah Mengenai Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Nomor 37/Pdt.G/2015/Pn.Bil (Di Tinjau Dari Hukum Perdata Dan Fiqih Muamalah) dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Akibat hukum yang terjadi dalam kasus ini yaitu kembali kepada awalnya dimana tidak ada perubahan status kepemilikan tanah karena gugatan tersebut tidak diterima oleh majelis hakim, dikarenakan gugatan tersebut kabur. Karna hal ini pihak penggugat harus membayar seluruh biaya

perkara dan status tanah tersebut belum diputus secara hukum siapa pemiliknya, sehingga tanah tersebut masih di kuasai pihak tergugat untuk saat ini. penggugat tidak berhak atas tanah tersebut dan tergugat masih menguasai tanah sengketa tersebut.

2. Jual beli yang dilakukan oleh sahlan itu dinyatakan oleh para hakim tidak sah karena tidak ada bukti dan pengakuan dari penjual yaitu tumuli dan matari. Jual beli yang dilakukan Sahlan tidak memenuhi syarat dalam pasal 1320 KUHPerdara salah satunya yaitu tidak memenuhi syarat adanya kesepakatan diantara penjual dan pembeli yang dinyatakan dalam putusan ini tidak ada bukti sertifikat atau akta jual beli maka dinyatakan hakim tidak terjadi jual beli meskipun sahlan telah melakukan jual beli

Jual beli yang dilakukan oleh sahlan maupun penjual tidak sah menurut syariat islam karena tidak memenuhi rukun dan syarat. Apabila dilakukannya jual beli tanah maka harus ada ijab dan qobul serta barangnya jelas seperti tanah yang diperjual belikan harus ada bukti kuitansi maupun sertifikat balik nama tetapi sahlan dalam jual beli ini tidak mendapatkannya sesuai ungkapan dalam putusan No.37/ Pdt.g/ 2015/ Pn.Bil

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, sebagai kata penutup dari pembahasan dalam penelitian ini, dapat ditarik berbagai saran yaitu:

1. Kepada Mahasiswa Fakultas Syariah khususnya Jurusan Hukum Bisnis Syariah dapat menjadikan penelitian ini sebagai rujukan untuk melakukan penelitian selanjutnya dan digunakan untuk pembelajaran mengenai putusan hakim.
2. Kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangil
3. Kepada Akademis dengan adanya penelitian ini agar digunakan sebagai acuan bagi kalangan akademis selanjutnya untuk memperoleh informasi.

DAFTAR PUSTAKA

1. Al- Qur'an Al- Karim
2. Perundang- undang
Pasal 4 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 tahun 1960
PP No. 24 Tahun 1997
UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria
Pasal 1967 KUH Perdata
Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997

3. Buku- buku

Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Ghalia, 2006.

Limbong, Benhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margareta Pustaka. 2011.

Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1997

Khairandy, Ridwan. *Pengantar Hukum Perdata Internasional*. FH UI N PRESS.

Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung : CV Mandar Maju, 2008.

Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004

Tim Penyusunan Pedoman Penelitian Karya Ilmiah, *Pedoman Penelitian Karya Ilmiah*, 23

Sunarto, *Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata*, Jakarta: Prenamedia Group. 2015.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses dari <https://kbbi.web.id/perindungan>, pada tanggal 12 Januari pukul 14.08 W B.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984.

M. Hadjon, Philipus. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Ghalia, 2006.

Sugeng, Bambang. *Pengantar Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Kencana. 2017.

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika. 2005.

Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah*, Jakarta: Kencana, 2016.

Limbong, Benhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margareta

Pustaka.2011.

Adi Nugroho,Susanti. Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa.(Jakarta: Kencana.2019

Sumardj o,Maria, Kebijakan Pertanahan. Jakarta:Buku Kompas.2006,

Harun. Fiqh Muamalah. Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017.

Asy- Siddieqy, Hasbi, *Falsafah Hukum Islam*.Jakarta: Bulung Bintang.1975

Shidiq,Sapiudin. Ushul Fiqh. Jakarta: Pena Grafita. 2011

4. Jurnal

Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses dari<https://kbbi.web.id/perlindungan>, pada tanggal 12 Oktober pukul 14.08 W B.

Firly I rhamdani, Tesis: Analisis Yuridis Terhadap Batas Maksimum Kepemilikan Tanah Hak Milik Non Pertanian Menurut Hukum Pertanahan Nasional, (Depok: Universitas Indonesia, 2012), diunduh <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20280411-T21669-Analisis%20yuridis.pdf>, tanggal 13 Oktober 2019 pukul 14.29

Nixon G.L. Osingmahi, Perlindungan Hukum Terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Klas I A Kupang), (*Jurnal Masalah- Masalah Hukum*, Jilid 44 No. 2, April 2015), halaman 200. Diunduh <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/viewFile/11442/9663>, Tanggal 13 Oktober 2019, Pukul 21.10

Arif Darmawan dan Hanny Tristi Perdani, Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum, (*Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan*, Volume 3 No. 1, Januari 2014), halaman 14. Diunduh <http://journal.uui.ac.id/index.php/ajie/article/download/7794/6782>, Tanggal 12 Oktober 2019, Pukul 20.56.

Inayatur Rahman Kapa yang berjudul Analisis Yuridis Terhadap Putusan Hakim Tentang Gugatan Sengketa Hak Milik Dan Sengketa Pembagian Harta Waris (Studi Analisis Putusan Nomor 52/Pdt.G/2016/PA.Ed). Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum, 2018

Tri Cahyono yang berjudul Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No.87/Pdt.G/2011/PN.Ska). Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.

