

**STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH *EIGENDOM***

**(STUDI PUTUSAN NOMOR 653/PK/PDT/2020)**

**SKRIPSI**

Disusun oleh:

Jaka Pratama Wibawa (18220192)



**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2023**

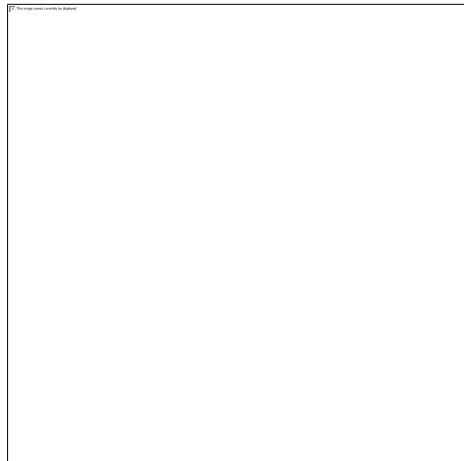
**STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH *EIGENDOM***

**(STUDI PUTUSAN NOMOR 653/PK/PDT/2020)**

**SKRIPSI**

Disusun oleh:

Jaka Pratama Wibawa (18220192)



**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2023**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah,

Dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab untuk pengembangan pengetahuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

### **STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH EIGENDOM**

**(STUDI PUTUSAN NOMOR 653/PK/PDT/2020)**

Sungguh-sungguh merupakan skripsi yang dibuat sendiri sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Apabila kemudian hari laporan penelitian skripsi ini ternyata hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana ditetapkan batal demi hukum.

Malang, 29 Mei 2023

Penulis



Jaka Pratama Wibawa

18220192

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Jaka Pratama Wibawa NIM:  
18220192 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas  
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

### STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH EIGENDOM (STUDI PUTUSAN NOMOR 653/PK/PDT/2020)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-  
syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Malang, 29 Mei 2023

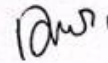
Mengetahui,

Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI  
NIP. 197408192000031002

Dosen Pembimbing



Dwi Fidayanti, S.HI., M.HI  
NIP. 199103132019032036



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana, 50, Malang. Kode Pos 65145  
Website : [www.syariah.uin-malang.ac.id](http://www.syariah.uin-malang.ac.id) Telp : (0341) 551454

BUKTI KONSULTASI

Nama : Jaka Pratama Wibawa  
NIM : 18220192  
Fakultas/Program Studi : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Dwi Fidhayanti, S.HI., M.HI  
Judul Skripsi : **Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Eigendom  
(Studi Putusan Nomor 653/PK/PDT/2020)**

| No. | Tanggal          | Materi Konsultasi             | Paraf |
|-----|------------------|-------------------------------|-------|
| 1   | 29 April 2022    | Proposal Skripsi              | f     |
| 2   | 5 November 2022  | ACC Proposal                  | f     |
| 3   | 2 Desember 2022  | Seminar Proposal              | f     |
| 4   | 14 Desember 2022 | Revisi Proposal               | f     |
| 5   | 7 April 2023     | Revisi Proposal               | f     |
| 6   | 14 April 2023    | Bab I-II                      | f     |
| 7   | 5 Mei 2023       | Bab I- III                    | f     |
| 8   | 18 Mei 2023      | Bab I-IV                      | f     |
| 9   | 24 Mei 2023      | Abstrak                       | f     |
| 10  | 29 Mei 2023      | Transliterasi dan ACC Skripsi | f     |

Malang, 29 Mei 2023  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi HES

Dr. Fakhruddin, M.HI.  
NIP. 197408192000031002

**HALAMAN PENGESAHAN**

Dewan penguji skripsi saudara Jaka Pratama Wibawa, NIM 18220192,  
Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas  
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH EIGENDOM  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 653/PK/PDT/2020)**

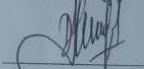
Telah dinyatakan ..... dengan nilai:  
Dewan Penguji:

Dr. Khoirul Hidayah, M.H.  
NIP. 197805242009122003

()

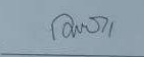
Ketua Penguji

Dwi Hidayatul Firdaus, M.Si  
NIP. 198212252015031002

()

Sekretaris Penguji

Dwi Fidhayanti, S.HI., M.HI  
NIP. 199103132019032036

()

Penguji Utama

Malang, 25 Juni 2023

Dekan Fakultas Syariah,

()  
Dr. Sudirman, MA.  
NIP. 1977082220050110033



**MOTTO**

"من جد وجد"

*"Barang siapa yang bersungguh-sungguh dapatlah ia"*

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji bagi Allah yang telah memberikan rahmat serta hidayah Nya berupa kesempatan yang berharga untuk menyelesaikan skripsi berjudul:

### **“Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Eigendom (Studi Putusan Nomor 653/PK/PDT/2020)”**

Shalawat serta salam semoga terhaturkan kepada baginda Rosululloh Muhammad SAW. yang telah memberikan uswatun hasanah kepada umatnya bagaikan pelita dalam kegelapan. Dengan wasilah mengikuti ajaran-ajaran beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya kelak di hari kiamat. Aamiin.

Dengan segala pengajaran, bimbingan/pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Sudirman, MA, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Fakhruddin, M.HI, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H, selaku dosen pembimbing penulis yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Ibu Hersila Astarti Pitaloka, M.Pd, selaku dosen wali penulis yang tidak bosannya memberikan pengarahan dan dukungan baik berupa nasihat maupun motivasi selama



menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.


5. Dewan penguji skripsi yang telah memberikan kritik yang membangun serta arahan dalam menyempurnakan kekurangan yang ada dalam penelitian penulis.
6. Seluruh jajaran dosen fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyempatkan waktu untuk membagikan ilmu dan pengalamannya kepada kami dengan penuh keikhlasan. Semoga ilmu yang beliau berikan menjadi amal jariyah dan menjadi ilmu yang bermanfaat bagi kami.
7. Jajaran staf pegawai Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis hendak mengucapkan banyak terima kasih atas partisipasinya, hingga skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik. Dan untuk kawan-kawanku, mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 yang banyak memberi kenangan, motivasi serta pengalaman sejak awal masuk perkuliahan hingga akhir.
8. Kedua orang tua penulis Almarhum Bapak Ridwan El Aziz dan Ibu Suharni yang telah memberikan dukungan penuh, baik berupa materiil maupun immateriil demi kelancaran selama kuliah.
9. Solikhin, Mas Imam, Mas Dayat yang telah membantu memberikan arahan kepada saya dalam merampungkan skripsi ini, serta seluruh pihak yang telah berpartisipasi dalam pelaksanaan penelitian ini, terkhusus yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu hingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
10. Terakhir, saya berterima kasih kepada diri saya sendiri, yang pada akhirnya mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Damikianlah, pengantar yang disampaikan oleh penulis, didalamnya mengandung kesan dan pesan bagi para pihak yang telah memberikan partisipasi dan dukungan selama

pengerjaan penelitian ini berlangsung. Dan penulis berharap, penelitian ini dapat bermanfaat dan keberkahan bagi diri penulis pribadi juga bisa memberikan manfaat yang berkelanjutan bagi khalayak umum. Penulis juga mengucapkan permohonan maaf apabila terdapat banyak kesalahan dalam penyusunan penelitian ini, walaupun penulis telah berusaha mengerjakan penelitian ini dengan semaksimal mungkin. sehingga perlu rasanya tulisan ini mendapat kritikan dan saran dari berbagai pihak yang bisa memperbaiki kualitas tulisan ini menjadi lebih baik lagi.

Malang, 29 Mei 2023

Penulis



Jaka Pratama Wibawa  
18220192

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi Arab Latin merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin        | Nama                        |
|------------|------|--------------------|-----------------------------|
| ا          | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan          |
| ب          | Ba   | B                  | Be                          |
| ت          | Ta   | T                  | Te                          |
| ث          | Tsa  | Ş                  | Es (dengan titik di atas)   |
| ج          | Jim  | J                  | Je                          |
| ح          | Ha   | H                  | Ha (dengan titik di atas)   |
| خ          | Kha  | Kh                 | Ka dan Ha                   |
| د          | Dal  | D                  | De                          |
| ذ          | Żal  | Ż                  | Zet (dengan titik di atas)  |
| ر          | Ra   | R                  | Er                          |
| ز          | Zai  | Z                  | Zet                         |
| س          | Sin  | S                  | Es                          |
| ش          | Syin | Sy                 | Es dan Ye                   |
| ص          | Şad  | Ş                  | Es (dengan titik di bawah)  |
| ض          | Đad  | Đ                  | De (dengan titik di bawah)  |
| ط          | Ṭa   | Ṭ                  | Te (dengan titik di bawah)  |
| ظ          | Ża   | Ż                  | Zet (dengan titik di bawah) |

|     |        |   |                   |
|-----|--------|---|-------------------|
| ع   | ‘Ain   | ‘ | Apostrof terbalik |
| غ   | Gain   | G | Ge                |
| ف   | Fa     | F | Ef                |
| ق   | Qof    | Q | Qi                |
| ك   | Kaf    | K | Ka                |
| ل   | Lam    | L | El                |
| م   | Mim    | M | Em                |
| ن   | Nun    | N | En                |
| و   | Wau    | W | We                |
| ه   | Ha     | H | Ha                |
| أ/ء | Hamzah | ‘ | Apostrof          |
| ي   | Ya     | Y | Ye                |

Hamzah (أ) terletak pada awalan kata diikuti oleh vokalnya tanpa ada tanda apapun. Apabila Hamzah terletak ditengah ataupun diakhir, maka harus disertai tanda (‘).

## B. Vocal

Vokal bahasa Arab, hamper meyerupai vokal bahasa Indonesia, yang mana didalamnya terdiri dari vocal tunggal maupun monoftong serta vocal rangkap maupun ditong. Dalam Bahasa Arab vocal tunggalnya berlambang tanda maupun harakat, sehingga transliterasi berupa:

| Tanda | Nama   | Huruf Latin | Nama |
|-------|--------|-------------|------|
| اَ    | Fathah | A           | A    |
| اِ    | Kasroh | I           | I    |
| اُ    | Dammah | U           | U    |

Dalam Bahasa Arab, vocal rangkapnya berlambang gabungan antara harakat dan huruf dan transliterasinya merupakan gabungan huruf yakni sebagai berikut:

| Tanda | Nama           | Huruf Latin | Nama    |
|-------|----------------|-------------|---------|
| يَ    | Fathah dan ya  | Ai          | A dan I |
| وَوَ  | Fathah dan wau | Au          | A dan U |

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

حَوْلَ : *hauḷa*

### C. Maddah

*Maddah* atau yang biasa disebut vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, sehingga transliterasinya terdiri dari huruf dan tanda, yakni sebagai berikut:

| Harakat dan Huruf | Nama                               | Huruf dan Tanda | Nama                |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|---------------------|
| اَ \ اِ           | Fathah dan alif atau alif maqṣūrah | ā               | a dan garis di atas |
| يِ                | Kasrah dan ya                      | ī               | i dan garis di atas |
| وُ                | Ḍammah dan wau                     | ū               | u dan garis di atas |

Contoh :

مَاتَ                      *Māta*

رَمَى                        *Ramā*

قِيلَ                        *Qīla*

يَمُوتُ

*Yamūtu*

#### D. Ta' Marbututhah

Transliterasi *ta marbūṭah* (ة أو ة) terdapat dua bentuk, yakni: *ta marbūṭah* yang hidup atau ditandai dengan harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah* dengan *t* sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau ditandai dengan harakat sukun, transliterasinya adalah *h*.

Apabila suatu kata diakhiri dengan *ta marbūṭah* disertai dengan kata yang menyandang *al-* di depannya dan bacaan kedua kata tersebut terpisah, maka *ta marbūṭah* itu transliterasinya berupa *h*.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

*Rauḍah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْفَاضِلَةُ

*Al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ

*Al-ḥikmah*

#### E. Syaddah (Tasydid)

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* ( ّ ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا

*Rabbanā*

نَجِّنَا

*Najjainā*

الْحَقُّ

*Al-Ḥaqq*

|          |                |
|----------|----------------|
| الْحَجُّ | <i>Al-Hajj</i> |
| نُعِمُّ  | <i>Nu‘‘ima</i> |
| عُدُو    | <i>‘Aduww</i>  |

Jika huruf ي bertasydid di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* ( ِ ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* ī. Contoh:

|         |               |
|---------|---------------|
| عَلِي   | <i>‘Alī</i>   |
| عَرَبِي | <i>‘Arabī</i> |

## F. Kata Sandang

Dalam mekanisme tulisan Arab kata sambang disimbolkan dengan (*alif lam ma‘arifah*). Kata sandang di transliterasikan seperti biasa di dalam pedoman transliterasi ini, yakni *al-* yang disertai huruf syamsiah ataupun qamariyah.

Bunyi dari kata sandang tidak secara langsung katanya, melainkan kata sandang dipisahkan dari kata yang menyertainya serta dikorelasikan dengan mendatar (-).

Contohnya:

|               |  |
|---------------|--|
| الشَّمْسُ     | <i>Al-Syamsu</i> (bukan <i>asy-syamsu</i> )    |
| الزَّلْزَلَةُ | <i>Al-Zalزالah</i> (bukan <i>az-zalزالah</i> ) |
| الْفَلْسَفَةُ | <i>Al-Falsafah</i>                             |
| الْبِلَادُ    | <i>Al-Bilād</i>                                |

## G. Hamzah

Dalam mekanisme transliterasi, huruf hamzah merupakan apostrof (‘) hanya untuk hamzah yang ada di tengah dan akhir kata. Akan tetapi jika

hamzah terdapat pada awal kata, hamzah tidak dilambangkan, sebab hamzah dalam tulisan Arab dituliskan sebagai alif.

Contohnya:

|             |                  |
|-------------|------------------|
| تَأْمُرُونَ | <i>Ta'murūna</i> |
| النَّوْءُ   | <i>Al-Nau'</i>   |
| شَيْءٌ      | <i>Syai'un</i>   |
| أُمِرْتُ    | <i>Umirtu</i>    |

#### H. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Dalam penulisan Arab kata, istilah, ataupun kalimat yang ditransliterasi merupakan kata, istilah, atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah, atau kalimat tersebut merupakan perbendaharaan kata yang lazim sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia. Sehingga tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata *Al-Qur'an* (dari *al-Qur'ān*), *Sunnah*, *khusus*, dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, oleh karena itu mereka harus ditransliterasi secara utuh.

Contoh:

- *Fī Zilāl al-Qur'ān*
- *Al-Sunnah qabl al-tadwīn*
- *Al-'Ibārāt bi 'umūm al-lafẓ lā bi khuṣūṣ al-sabab*



## I. *Lafz al-Jalālah* (ال)

*Lafz al-jalālah* (lafal kemuliaan) “Allah” (الله) yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah (hamzah wasal).

Contoh:

دِينُ اللَّهِ                      *Dīnullāh*                      بِاللَّهِ                      *Billāh*

Adapun ta marbutah di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah* ditransliterasi dengan huruf *t*. Contoh:

هُمُ فِي رَحْمَةِ اللَّهِ                      *Hum fī rahmatillāh*

## J. Huruf Kapital

Meskipun dalam penulisan Arab tidak mengenal huruf Kapital, dalam mekanisme transliterasi, penulisan huruf-huruf tersebut harus mengikuti ketentuan dalam penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman Ejaan yang Disempurnakan (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Apabila letak huruf terdapat pada awal kalimat, huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (catatan kaki,

daftar pustaka, catatan dalam kurung, dan daftar referensi). Contoh:

- *Wa mā Muḥammadun illā rasūl*
- *Inna awwala baitin wuḍi 'a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan*
- *Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur'ān*
- *Naṣīr al-Dīn al-Ṭūsī*
- *Abū Naṣr al-Farābī*
- *Al-Gazālī*
- *Al-Munqiz min al-Ḍalā*

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....       | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....               | ii   |
| BUKTI KONSULTASI .....                 | iii  |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                | iv   |
| MOTTO .....                            | v    |
| KATA PENGANTAR .....                   | vi   |
| PEDOMAN TRANSLITERASI .....            | ix   |
| DAFTAR ISI.....                        | xvii |
| ABSTRAK .....                          | xix  |
| ABSTRACT.....                          | xx   |
| ملخص البحث.....                        | xxi  |
| BAB I.....                             | 1    |
| PENDAHULUAN .....                      | 1    |
| A. LATAR BELAKANG .....                | 1    |
| B. RUMUSAN MASALAH.....                | 7    |
| C. BATASAN MASALAH.....                | 7    |
| D. TUJUAN PENELITIAN .....             | 8    |
| E. MANFAAT PENELITIAN.....             | 8    |
| F. METODE PENELITIAN.....              | 8    |
| 1. Jenis Penelitian .....              | 9    |
| 2. Pendekatan Penelitian.....          | 9    |
| 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....   | 10   |
| 4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum..... | 11   |
| 5. Metode Analisis Bahan Hukum .....   | 11   |
| G. DEFINISI OPERASIONAL .....          | 12   |
| H. PENELITIAN TERDAHULU .....          | 13   |
| I. SISTEMATIKA PEMBAHASAN .....        | 20   |
| BAB II.....                            | 23   |
| TINJAUAN PUSTAKA .....                 | 23   |

|   |    |
|---|----|
| A. HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM BARAT .....   | 23 |
| B. HAK ATAS TANAH EIGENDOM .....  | 25 |
| 1. Cara Memperoleh Hak Milik ( <i>Eigendom</i> ) Atas Suatu Kebendaan .....   | 26 |
| 2. Teori Daluarsa Sebagai Cara Untuk Memperoleh Maupun Membebaskan<br>Dari Perikatan .....  | 27 |
| 3. Peralihan Tanah Dengan Hak <i>Eigendom</i> Menurut KUHPertdata .....   | 28 |
| C. TEORI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH .....   | 29 |
| 1. Definisi Hak Atas Tanah .....  | 29 |
| 2. Peralihan Hak Milik .....  | 32 |
| 3. Terjadinya Hak Milik .....   | 33 |
| 4. Hapusnya Hak Milik .....   | 35 |
| D. TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG KONSEP KEPEMILIKAN..  | 35 |
| 1. Definisi Kepemilikan Dan Hak Milik .....   | 35 |
| 2. Bisa Tidak nya Harta Untuk Dimiliki .....  | 37 |
| BAB III .....   | 39 |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....   | 39 |
| A. Hak Kepemilikan Atas Tanah Dengan Status <i>Eigendom</i> Pada Putusan<br>Nomor 653/PK/Pdt/2020.....                              | 39 |
| B. Hak Kepemilikan Atas Tanah Dengan Status <i>Eigendom</i> Pada Putusan<br>Nomor 653/PK/Pdt/2020 Ditinjau Dengan Hukum Islam ..... | 51 |
| BAB IV .....  | 57 |
| PENUTUP.....  | 57 |
| A. Kesimpulan .....   | 57 |
| B. Saran.....   | 58 |
| DAFTAR PUSTAKA .....  | 59 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....   | 65 |

## ABSTRAK

Jaka Pratama Wibawa, 18220192, **Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Eigendom (Studi Putusan Nomor 653/PK/PDT/2020)**, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Dwi Fidayanti, S.HI.,M,HI.

---

**Kata Kunci:** Status kepemilikan; Pembuktian; Hak Atas Tanah

Sengketa yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 653/PK/PDT/2020 merupakan sengketa atas tanah yang status kepemilikan hak nya masih dipermasalahkan akibat tidak adanya bukti otentik yang dimiliki oleh kedua belah pihak. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui siapa pihak yang berhak atas status tanah tersebut menurut hukum Pertanahan di Indonesia dan hukum Islam khususnya tentang konsep kepemilikan (*al-milku*).

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan historis (*historical approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan yang dianalisis dengan undang-undang terkait.

Hasil penelitian pada putusan akhir Mahkamah Agung Nomor 653/PK/PDT/2020 yang memutuskan bahwa para ahli waris merupakan pihak yang sah atas hak obyek tanah sengketa yang dikuasai oleh pihak KUD. Sehingga putusan tersebut perlu dipertimbangkan kembali dengan melihat dan mengkaji ulang terkait bukti-bukti yang ditunjukkan oleh pihak KUD. Hal ini diperkuat dengan isi pasal 24 PP nomor 24 tahun 1997 mengenai pembuktian hak lama yang dijelaskan dengan bukti pencatatan desa dan bukti lain yang memperkuatnya. Dan juga, KUD telah menguasai tanah tersebut selama lebih dari dua puluh tahun, yang mana hal tersebut sudah sesuai dengan Yurisprudensi. Terlebih, luasan tanah yang digugat oleh Ahli Waris tidak sesuai dengan luas tanah yang dikuasai oleh KUD sehingga perlu adanya pengkajian ulang atas hasil akhir putusan ini.

Selain itu, KUD telah memenuhi syarat sebagai *milku tam* dalam hukum Islam karena telah menguasai tanah tersebut dengan sempurna atas zat dan manfaatnya. Juga, KUD telah melakukan pemeliharaan tanah guna memenuhi kewajiban sebagai pemegang hak. Sehingga, hal ini mampu mengindikasikan bahwa KUD adalah pemilik tanah yang sah menurut hukum Islam.

## ABSTRACT

Jaka Pratama Wibawa, 18220192, **Ownership Status of Eigendom Land Rights (Study of Decision Number 653/PK/PDT/2020)**, State Islamic University (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor Dwi Fidhayanti, S.HI.,M,HI.

---

**Keywords:** Ownership Status; Evidence; Land Rights

The dispute that occurred in Supreme Court Decision Number 653/PK/PDT/2020 is a dispute over land whose ownership status is still in question due to the absence of authentic evidence owned by both parties. This research aims to find out who is entitled to the status of the land according to Indonesian land law and Islamic law, especially regarding the concept of ownership (al-milku).

This research is a type of normative juridical research with a statutory approach (statue approach), conceptual approach (conceptual approach), historical approach (historical approach), and case approach (case approach). The collection of legal materials in this research was carried out through literature studies which were analysed with related laws,

The results of the research on the final decision of the Supreme Court Number 653/PK/PDT/2020 which decided that the heirs are the legitimate parties to the disputed land object rights controlled by the KUD. So that the decision needs to be reconsidered by looking at and reviewing related evidence presented by the KUD. This is reinforced by the contents of Article 24 of PP No. 24 of 1997 regarding the proof of old rights described by the evidence of village records and other evidence that reinforces it. And also, KUD has controlled the land for more than twenty years, which is in accordance with Jurisprudence. Moreover, the area of land sued by the heirs does not match the area of land controlled by KUD so that there needs to be a reassessment of the final result of this decision.

In addition, KUD has qualified as milku tam in Islamic law because it has controlled the land with the perfect substance and benefits. Also, KUD has done maintenance of the land in order to fulfil its obligations as a right holder. Thus, it is able to indicate that the cooperative is a legitimate landowner according to Islamic law.

## ملخص البحث

جاكا فراتما وبيباوا, 18220192, حالة ملكية حقوق الاراضي في الملكية ( دراسة القرار رقم /653

, PK/PDT/2020), الجامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج.

المشرفة دوي فيدهاياتي S.HI. M.HI

### الكلمات المفتاحية: حالة الملكية؛ أثبت؛ الحقوق في الأرض

النزاع الذي حدث في قرار المحكمة العليا رقم 653/PK/PDT/2020 هو نزاع على الأرض التي لا يزال وضع ملكيتها موضع تساؤل بسبب عدم وجود أدلة حقيقية مملوكة لكلا الطرفين. تهدف هذه الدراسة إلى معرفة من هو الطرف المستحق لوضع الأرض وفقاً لقانون الأراضي في إندونيسيا والشريعة الإسلامية , وخاصة فيما يتعلق بمفهوم الملكية (الملكو).

هذا البحث هو نوع من البحوث القانونية المعيارية مع نهج قانوني (نهج تمثال) ، نهج مفاهيمي (نهج مفاهيمي) ، نهج تاريخي (نهج تاريخي) ، ونهج حالة (نهج حالة). تم جمع المواد القانونية في هذه الدراسة من خلال دراسات الأدبيات التي تم تحليلها مع القوانين ذات الصلة.

نتائج البحث بشأن القرار النهائي للمحكمة العليا رقم 653/PK/PDT/2020 الذي يقرر أن الورثة هم الأطراف القانونية لحقوق كائن الأرض المتنازع عليها التي تسيطر عليها KUD لذلك يجب إعادة النظر في القرار من خلال النظر في الأدلة التي قدمتها KUD ومراجعتها. ويعزز ذلك مضمون المادة 24 من القانون رقم 24 لعام 1997 المتعلق بالثبات القديم التي تفسرها أدلة تسجيل المتعلق بإثبات الحقوق القديمة التي تفسرها أدلة تسجيل القرية وغيرها من الأدلة التي تعززها. كما أن جيش التحرير الوطني يسيطر على الأرض منذ أكثر من عشرين عاماً، وهو ما يتفق مع الفقه القانوني. علاوة على ذلك ، فإن مساحة الأرض التي يطالب بها الورثة لا تتوافق مع مساحة الأرض التي تسيطر عليها KUD. لذا يجب أن تكون هناك حاجة إلى مراجعة النتائج النهائية لهذا القرار.

بالإضافة إلى ذلك، تأهلت KUD على أنها مملوكة تام في الشريعة الإسلامية لأنها سيطرت تماماً على الأرض لموادها وفوائدها. كما قامت KUD بصيانة الأراضي للوفاء بالتزاماتها كصاحب حقوق. وبالتالي ، فإن هذا ، فإن هذا قادر على الإشارة إلى أن KUD هو المالك الشرعي للأرض وفقاً للشريعة الإسلامية.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria pasal 4 ayat (1) yang berbunyi: “ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas 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”.<sup>1</sup>

Menurut Budi Harsono, kata “menguasai” dapat digunakan yuridis. Menguasai dalam arti yuridis yakni didasari oleh adanya hak yang mendapat perlindungan hukum dan memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah tersebut.<sup>2</sup> Maka, dapat dipahami bahwa hak menguasai atas tanah adalah hak yang memberikan pemilik hak atas tanah untuk mengambil manfaat atasnya untuk suatu kepentingan.

Hak milik atas tanah bagi perorangan harus dibuktikan dihadapan hukum agar sah mengambil manfaat dari tanah tersebut. Sebelum berlakunya Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, di Indonesia masih berlaku dualisme hukum pertanahan yang disatu sisi berlaku hukum-hukum tanah kolonial belanda atau hukum tanah barat dengan beberapa produk hukum nya seperti adanya tanah hak *eigendom*, hak *opstall*, hak *erpacht* dan masih banyak lagi

---

<sup>1</sup> Urip Susanto. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Edisi Pertama*, (Jakarta: Kencana, 2017) 9

<sup>2</sup> Indah Sari, Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria. 22



Sedangkan penguasaan hak tanah bagi bumi putera tunduk pada hukum adat yang tidak mempunyai bukti tertulis<sup>3</sup>.

Pada masa kolonial Hindia Belanda digunakan buku kerawangan yang merupakan buku yang berisi gambaran pemilikan peroraangan dalam satu satuan kelurahan yang memakai skala tertentu. Dari buku kerawangan ini dituangkan dalam buku yang berisi himpunan luas dan kelas tiap-tiap bidang per-persil dalam satuan kelurahan.<sup>4</sup> Dalam hal ini, yang dimaksud dengan buku kerawangan desa yakni buku yang berisi tentang gambaran pemilikan perorangan dalam satu satuan kelurahan dengan memakai skala tertentu.

Setelah disahkannya Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai Hukum Pertanahan Nasional, segala hak atas tanah bekas hukum agraria kolonial mulai dikonversi kedalam hukum pertanahan nasional. Pengertian konversi hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan oleh pakar hukum agraria bapak Prof. DR.AP Perlindungan S.H ialah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk pada sistem hukum lama baik hak-hak tanah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat dan tanah-tanah yang tunduk pada Hukum Adat kepada UUPA<sup>5</sup>.

Dibentuknya Undang-Undang ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan mewujudkan apa yang digariskan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-

---

<sup>3</sup> Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960", *Jurnal Ilmu Hukum*, No. 2. (2017): 201  
<https://media.neliti.com/media/publications/9062-ID-status-kepemilikan-tanah-hasil-konversi-hak-barat-berdasarkan-uu-no-5-tahun-1960.pdf>

<sup>4</sup>Eko Septian Purwanto, <<Buku Kerawangan>>, *Legal Smart Channel*, 2020  
<https://isc.bphn.go.id/konsultasiView?id=2020>

<sup>5</sup> Henri, <<Pengertian, Tujuan dan Fungsi Konversi Hak-Hak Atas Tanah>> *Butew.com*, Feb 14, 2021,  
<https://butew.com/2021/02/14/pengertiantujuan-dan-fungsi-konversi-hak-hak-atas-tanah/>

undang Dasar 1945 bahwa “ bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah menindaklanjuti dengan mengadakan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan lain terkait hukum pertanahan serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>6</sup>

Dalam sudut pandang islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah sebab belum ada seorangpun yang meletakkan penguasaan atasnya oleh Allah sejak semula telah menyerahkan bumi dan segala isinya kepada seluruh umat manusia. Islam menerapkan Hak Milik sebagai penunjang kehidupan manusia dalam melakukan setiap kegiatannya dalam hal bersosial. Secara bahasa, pengeertian milik adalah *hizayah* (penguasaan) seseorang terhadap harta dan kemandirian dalam mengelolanya.<sup>7</sup> Kemudian Abd. As-salam memberikan pengertian bahwa kepemilikan adalah kepemilikan sebagai eksklusivitas syariat atas sebuah benda yang dimiliki oleh pemilik dengan wewenang hukum atas penggunaann dan penikmatannya.<sup>8</sup> Secara garis besar bahwa kepemilikan adalah sesuatu yang berhubungan dengan harta benda, dan apabila seseorang memiliki harta dengan perolehan yang benar dan sesuai dengan syariat, maka ia memiliki kuasa terhadap harta yang dimilikinya.

---

<sup>6</sup> Ulfiah Hasanah. “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960”: 201

<sup>7</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu 4*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 403.

<sup>8</sup> Lukmanul Hakim, Aip Zaenal. “Administrasi Islam Memandang Kebijakan Negara Dalam Melindungi Hak Milik Pribadi Dan Umum”. *Jurnal Pemikiran Administrasi Negara*, No.1 (2020): 11

Kepemilikan dapat dibagi dalam tiga bagian yaitu kepemilikan individu, kepemilikan umum, dan kepemilikan negara. Ditinjau dari sifatnya, milik/kepemilikan memiliki dua sifat yaitu bersifat *taam* (sempurna) atau *naqish* (kurang) diantara karakteristik kepemilikan sempurna yaitu bersifat mutlak dan kontinyu, barang dimiliki secara terus menerus dan tidak terbatas waktu selama sesuatu yang menjadi obyek kepemilikan itu ada. sedangkan milik *naqish* adalah kepemilikan terhadap bendanya saja atau manfaatnya saja. Memiliki manfaatnya saja disebut dengan hak *irtifaq* (hak penggunaan), memiliki manfaat boleh jadi adalah hak individu bagi orang yang memanfaatkannya yang artinya mengikut pada dirinya bukan pada bendanya.<sup>9</sup>

Hak milik dalam islam tentu saja tidak terlepas dari adanya syariat sebagai pedoman hidup manusia yangmana didalamnya mengatur tentang hukum dan ketentuan dalam agama yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadist. Tujuan dari syariat tidak lain agar umat manusia tidak tersesat dalam hidup baik didunia maupun di akhirat. Namun dalam kehidupan bernegara, adanya syariat sebagai pedoman hidup harus ditunjang dengan adanya peraturan-peraturan yang mengatur segala hal dalam negara tersebut hal ini bertujuan agar bukan hanya kebaikan saja yang kita dapatkan melainkan juga keadilan.

Dalam memenuhi segala keinginan pemerintah terus mengadakan segala upaya untuk mendapatkan tujuan yang diinginkan, akan tetapi masyarakat masih enggan mematuhi peraturan-peraturan juga kebijakan yang dibuat oleh pemerintah. Tentang pendaftaran maupun konversi atas tanah bekas hak barat, banyak

---

<sup>9</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* 4, 404.

masyarakat yang masih abai akan hal ini yang menjadikan hak-hak mereka menjadi tidak memiliki alas hukum. Banyaknya masyarakat yang abai dikarenakan pada pendaftaran tanah maupun konversinya harus melalui prosedur yang panjang dan juga saat itu masyarakat masih berpatokan dengan adanya kerawangan desa sebagai bukti hak atas tanah yang mereka miliki.

Dalam beberapa tahun kebelakang banyak bermunculan sengketa kepemilikan tanah terkhusus tanah-tanah bekas hak barat, Salah satu perkara yang terjadi yakni pada putusan Nomor 79-/pdt.G/2016/PN.Kpn yang terjadi antara pihak Ahli Waris sebagai penggugat dengan koperasi unit desa dengkol sebagai tergugat. Dalam perkara yang terjadi mengenai tanah milik Maluen Mail dengan luas +2050 m<sup>2</sup> yang di atasnya terdapat rumah tua semi permanen yang disebut klonengan sebagai obyek sengketa.

Awal mula perkara ketika pada tahun 1983 turut tergugat yang selanjutnya disebut manager KUD Harapan Dengkol berniat untuk membeli tanah beserta bangunannya dengan maksud akan didirikan di atasnya kantor KUD, Dikarenakan Maluen Mail telah meninggal maka turut tergugat menemui Ahli Waris tertuanya dan mendapatkan jawaban bahwa tanah tersebut tidak dijual. Kemudian turut tergugat mengajukan diri untuk meminjam obyek sengketa dan dipergunakan sebagai kantor KUD Harapan Dengkol untuk sementara. Pada tahun 1985 masa kepengurusan manager KUD telah berakhir akan tetapi tanah dan bangunan yang dipinjamnya tidak langsung dikembalikan melainkan ditinggalkan begitu saja dan dilanjutkan penggunaannya sebagai KUD Dengkol sehingga seolah-olah tanah dan bangunan tersebut telah menjadi milik KUD.

Kemudian karena para Ahli Waris sudah tidak menghendaki obyek hak miliknya digunakan sebagai kantor, maka obyek tersebut diminta secara baik-baik kepada KUD akan tetapi KUD dengkol mengklaim sebagai pemilik obyek tanah sengketa dengan dalih mendapatkan hibah dari pemerintahan jepang dimasa lampau. hal ini mendapatkan tanggapan pernyataan yang berbeda dari pihak KUD dimana disebutkan dalam eksepsi bahwa pihak manager secara pribadi berniat untuk membeli tanah beserta bangunannya, kemudian juga menyatakan bahwa luas tanah yang menjadi obyek sengketa hanya seluas +1000 m2 dengan bukti plakart no.233.785.93. Dengan adanya perbedaan pernyataan maka diajukannya perkara ini dengan nomor perkara 79/pdt.G/2016/pn.Kpn dan telah berlangsung sampai kepada proses permohonan Peninjauan Kembali dan menghasilkan putusan dengan nomor 653/PK./Pdt/2020.

Peninjauan kembali yang diajukan oleh KUD sebagai pemohon menyerahkan dua bukti baru (*novum*) berupa kerawangan desa persil nomor 1611 dengan luas 1000 m2 atas nama asrori (pengurus KUD) sebagai satu-satunya bukti tertulis yang ada dan tercatat di buku desa juga surat permohonan keterangan riwayat tanah, akan tetapi dari kedua *novum* yang telah diajukan menghasilkan keputusan bahwa pengajuan PK tersebut ditolak dan memenangkan bukti yang dimiliki oleh Ahli Waris berupa surat keterangan riwayat tanah nomor 583/42'.630.015/2015 tertanggal 23 september 2015 yang dibuat di desa baturetno dan diperkuat dengan keterangan saksi-saksi dari para penggugat membuktikan bahwa obyek sengketa masih atas nama pak Maluen.

Pertimbangan hakim atas penolakan tersebut adalah bahwa kedua bukti baru tersebut tidak dapat menjadi bukti sah kepemilikan, alasan-alasan keberatan pemohon hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara pemohon peninjauan kembali dengan *judex juris* dalam menilai fakta persidangan. Adapun pertimbangan lainnya adalah bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dinyatakan sebagai tanah adat dan menyatakan bahwa hukum dalam pertanahan yang berdasarkan pada hukum adat tidak mengenal lembaga daluwarsa apalagi menyangkut harta warisan.

Berangkat dari perkara diatas terkait putusan yang memenangkan pihak Ahli Waris atas KUD, peneliti hendak mengkaji dan menganalisis lebih dalam lagi mengenai Status kepemilikan atas obyek tanah sengketa dalam nomor putusan 653/Pk/Pdt/2020. Untuk itu peneliti tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dengan judul “**STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH *EIGENDOM* (STUDI PUTUSAN NOMOR 653/PK/PDT/2020)**”.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana Hak Kepemilikan Atas Tanah Dengan Status Eigendom Pada Putusan Nomor 653/PK/Pdt/2020 Ditinjau Dengan Pasal Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana Hak Kepemilikan Atas Tanah Dengan Status Eigendom Pada Putusan Nomor 653/PK/Pdt/2020 Ditinjau Dengan Hukum Islam?

## **C. BATASAN MASALAH**

Pembahasan pada penelitian ini berfokus pada pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

terhadap pokok permasalahan sengketa atas tanah eigendom pada putusan 653/PK/2020/PN.Kpn.

#### **D. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mengetahui Hak Kepemilikan Atas Tanah Dengan Status Eigendom Pada Putusan Nomor 653/PK/Pdt/2020 Ditinjau Dengan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui Hak Kepemilikan Atas Tanah Dengan Status Eigendom Pada Putusan Nomor 653/PK/Pdt/2020 Ditinjau Dengan Hukum Islam.

#### **E. MANFAAT PENELITIAN**

Manfaat penelitian yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

##### **a. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan menambah khazanah keilmuan untuk penelitian-penelitian yang akan datang, dan Menambah ilmu pengetahuan mahasiswa dan para pembaca dalam memahami pembahasan terkait.

##### **b. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengetahuan yang mendalam agar dapat digunakan Praktisi, Akademisi, dan Masyarakat sebagai wacana penyelesaian masalah yang sama atau mirip dengan masalah yang ada pada penelitian ini.

#### **F. METODE PENELITIAN**

Metodologi Penelitian sebagaimana yang telah diungkapkan oleh Prof. Dr.

H. Zainuddin Ali dalam bukunya memiliki beberapa pengertian yaitu (a) Logika

dari penelitian ilmiah, (b) Studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, (c) Suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian<sup>10</sup>.

Dalam hal ini, Metodologi Penelitian dapat diartikan sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang tertuang pada sebuah penelitian secara sistematis, dan metodologis. Metode penelitian yang digunakan adalah:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif merupakan penelitian yang mengkaji terkait Norma-norma serta doktrin yang berkaitan dengan Hukum Positif.<sup>11</sup> Melalui penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengetahui keabsahan kepemilikan hak atas tanah *eigendom* pada Putusan 653/PK/PDT/2020 baik dalam sudut pandang Hukum Positif maupun Hukum Islam.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan pada sebuah penelitian yang tinjauannya berpegang pada metode dogmatik untuk membahas dan memecahkan legal issue yang diangkat pada penelitian tersebut.<sup>12</sup> Hal ini menunjukkan betapa pentingnya pemilihan pendekatan (*approach*) yang akan digunakan, karena jika pendekatan yang digunakan tidak tepat maka bobot penelitian tidak akurat dan kebenarannya pun dapat diragukan. Pendekatan ini digunakan agar

---

<sup>10</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), 17.

<sup>11</sup> Jhonny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), 295.

<sup>12</sup> Bahder Johan Nasution, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), 92.



peneliti memungkinkan untuk memanfaatkan hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu yang lainnya. Pada penelitian ini peneliti menggunakan beberapa konsep pendekatan yakni Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan Historis (*historical approach*), dan pendekatan Kasus (*case approach*)

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sebagai penelitian yang kepustakaan, penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier:

#### a. Bahan Hukum Primer

- Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960.
- Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997
- Peraturan Pemerintah nomor 11 tahun 2010
- Putusan Hakim Nomor 653/PK/PDT/2020.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper) Buku Kedua Bab III tentang Hak Milik.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum penjelas bahan hukum primer yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.<sup>13</sup> Penelitian ini menggunakan Bahan hukum berupa buku-buku yang berhubungan dengan Kepemilikan Hak atas Tanah secara spesifik, jurnal penelitian, skripsi, thesis, disertasi,

---

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011) 180

maupun dokumen- dokumen kepustakaan lainnya yang berkaitan erat dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum tambahan yang memberikan keterangan terkait bahan hukum primer dan bahan hukum skunder, melalui bahan hukum terseier pembaca akan lebih mudah memahami maksud dari penelitian, dengan keterangan-keterangan tambahan bagi bahasa hukum yang kurang dipahami pada bahan hukum skunder dan primer. Diantaranya kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia untuk mentafsirkan beberapa istilah hukum yang masih terdengar asing.

#### **4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini menggunakan dokumentasi, dengan mengumpulkan dokumen kepustakaan yang berisi informasi terkait issue yang ada dalam penelitian. Dokumen yang dimaksud berupa putusan pengadilan, buku-buku, undang-undang, skripsi, jurnal, tesis, dan lain-lain.

#### **5. Metode Analisis Bahan Hukum**

Setelah terkumpulnya bahan hukum, peneliti memecahkan permasalahan dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum tersebut. Analisis dilakukan secara sistematis dengan teknik deskripsi yakni

penguraian masalah, interpretasi atau penafsiran dengan teori hukum, evaluasi, dan kesimpulan.<sup>14</sup>

Penelitian ini berdasarkan pada penggunaan analisis secara normatif dikarenakan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini mengarah pada kajian putusan hakim atas sengketa keabsahan hak milik terhadap tanah *eigendom*.

## **G. DEFINISI OPERASIONAL**

### **1. Hak Milik**

Menurut ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Milik adalah hak Turun-Menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun temurun artinya Hak Milik Atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya telah meninggal maka hak milik dapat dialihkan atau dilanjutkan oleh ahli warisnya.<sup>15</sup> Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat statusnya apabila disandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. sedangkan terpenuh mengacu pada luasnya wewenang yang diberikan kepada subjek yang memiliki hak itu. Wewenang ini lebih luas bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya karena hak milik dapat menjadi induk bagi hak atas tanah lain tetapi tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya.

### **2. Undang-Undang Pokok Agraria**

Undang-Undang Pokok Agraria adalah Undang-undang yang menjadi dasar hukum atas peraturan-peraturan terkait Hukum Pertanahan Nasional yang

---

<sup>14</sup> Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) 85

<sup>15</sup> Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Hak Milik

memuat ketentuan tentang penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan Sumber Daya Alam .

### 3. Hukum Islam

Istilah Hukum Islam disebutkan dalam Al-Qur'an sebagai syariat yang memuat segala batasan bagi umat islam dalam bertindak dan berlaku. Adapun pengertian Hukum Islam adalah Hukum yang bersumber dari ajaran Agama Islam yang diturunkan oleh Allah untuk kemaslahatan hambanya di dunia juga akhirat.<sup>16</sup>

## H. PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian terdahulu merupakan kajian atas penelitian-penelitian dari suatu permasalahan dimasa lampau dalam bentuk naskah akademik. Penelitian terdahulu dapat berupa tesis, skripsi, disertasi dan jurnal, yang digunakan dalam sebuah penelitian untuk menjadikannya agar sebuah penelitian jauh dari plagiasi serta menjaga orisinalitas penelitian. Berikut penelitian terdahulu yang digunakan pada penelitian ini:

1. Penelitian terdahulu yang pertama, ditulis oleh **Ulfa Hasanah** dengan judul: **STATUS KEPEMILIKAN TANAH HASIL KONVERSI HAK BARAT BERDASARKAN UU NO.5 TAHUN 1960** Penelitian ini dalam bentuk jurnal yang mengembangkan pemikiran pertanahan bekas Hak Barat terkait statusnya yang belum dikonversikan. Dengan menelaah huku-hukum terkait konversi tanah mendapatkan hasil bahwa tanah bekas hak barat menjadi

---

<sup>16</sup> Mohammad Ichsan, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gramsurya, 2015) 2

tanah milik negara apabila tidak dikonversikan kedalam hukum nasional dalam jangka waktu 20 tahun setelah UUPA berlaku dan menjadi kepemilikan penuh setelah terjadinya konversi.

2. Penelitian terdahulu yang kedua, ditulis oleh **Dian Aries Mujiburohman** dengan judul: **LEGALISASI TANAH-TANAH BEKAS HAK EIGENDOM KAJIAN PUTUSAN NOMOR 17/Pdt.G/2014/PN.Pkl.**

Penelitian ini dalam bentuk jurnal yang membahas tentang sengketa atas tanah dengan hak *eigendom* milik keturunan warga negara asing yang belum dikonversikan sesuai dengan hukum nasional yang berlaku dan akhirnya status tanah tersebut dikuasai dan dikelola oleh pemerintah daerah untuk kegiatan ekonomi. Dalam menjawab permasalahan ini digunakan metode yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder serta pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan studi kasus (*case study aproach*).

3. Penelitian terdahulu yang ketiga, ditulis oleh **Sulthonul Ghuyub** dengan judul: **LEGALITAS HAK PAKAI YANG TIDAK TERDAFTAR ATAS TANAH NEGARA PRESPEKTIF UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN HUKUM ISLAM STUDI DI DESA SEPANJANG, KECAMATAN SAPEKEN, KABUPATEN SUMENEP.** penelitian ini dalam bentuk skripsi membahas tentang penguasaan dan pemanfaatan lahan subur oleh warga Desa Sapeken yang belum terdaftar secara legal di Badan Pertanahan Negara. Pada mula nya warga setempat hanya mengelola tanah

yang diberikan oleh Perhutani tanpa mengetahui status tanah tersebut dan hanya mendapatkan surat patok tanah sebagai tanda batas lahan tanpa tahu bahwa hal ini tidak sesuai dengan Undang-undang yang ada. dalam menjawab persoalan ini digunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan sosiologis.

4. Penelitian terdahulu yang keempat, ditulis oleh **Aulia Rohim Lubis** dengan judul: **KEBIJAKAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH PEMERINTAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA KEPADA WNI NONPRIBUMI PRESPEKTIF TEORI KEPEMILIKAN UUPA DAN MASLAHAH MURSALAH.** Penelitian ini dalam bentuk skripsi yang membahas tentang intruksi Gubernur DIY nomor K.898/I/A/1975 yang berisi bahwa warga keturunan non pribumi tidak diperbolehkan memiliki hak kepemilikan tanah dengan maksud untuk menghindari penguasaan tanah oleh penjajah, hal ini tentu bertentangan dengan pasal 16 ayat (1) UUPA. Penelitian ini ditinjau dengan teori kepemilikan pada UUPA dan Masalah mursalah dan Dalam menjawab persoalan ini digunakan jenis penelitian empiris dengan pendekatan kualitatif.
5. Penelitian terdahulu yang kelima, ditulis oleh **Anita Bagaskara Ningrum Diprabawati** dengan judul: **KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH AHLI WARIS WNA STUDI KASUS PENGADILAN AGAMA DENPASAR.** Penelitiab ini dalam bentuk skripsi membahas tentang peralihan harta waris hasil pernikahan campuran antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing untuk mendapatkan Hak

Kepemilikannya. Dalam peralihan ini menjadi sebuah permasalahan dimana seluruh harta khususnya kepemilikan tanah yang didapatkan selama masa pernikahan menjadi harta bersama yang berarti salah satunya menjadi hak bagi Warga Negara Asing dan hal ini tidak sesuai dengan bunyi pasal 21 ayat (3) UUPA. Dalam menjawab persoalan ini digunakan jenis penelitian empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif.

**Tabel 1.1**  
**PENELITIAN TERDAHULU**

| No | Identitas                              | Judul  | Persamaan  | Perbedaan  |
|----|--|--|--|--|
| 1  | Jurnal Ilmu Hukum, Ulfia Hasanah, 2012 | Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960. | sama-sama membahas tentang tanah <i>eigendom</i> sebagai obyek penelitian. | Pembahasan dalam jurnal ini membahas tentang status kepemilikan atas hasil konversi tanah hak barat serta macam konversi tanah hak barat<br><br>Sedangkan peneliti membahas spesifik tentang hasil putusan terhadap sengketa |

|   |  |   |  |   |
|---|--|---|--|---|
|   |  |   |  | atas tanah <i>eigendom</i> pada putusan nomor 653/PK/PDT/2020.  |
| 2 | Jurnal Yudisial, Dian Aries Mujiburohman, 2021 | Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak <i>Eigendom</i> Kajian Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Pk<br>1. | Sama-sama membahas tentang status tanah <i>eigendom</i> yang menjadi obyek dalam sengketa. | Pembahasan dalam jurnal ini membahas lebih spesifik tentang legalisasi tanah <i>eigendom</i> yang belum dikonversikan dan sedang dalam penguasaan negara sebagai obyek sengketa.<br><br>Sedangkan peneliti membahas tentang keabsahan atas kepemilikan tanah <i>eigendom</i> yang menjadi obyek sengketa antara pihak |



|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
|   |   |  |  | ahli waris dengan koperasi unit desa yang ditinjau dengan hukum positif dan hukum islam (konsep <i>Al milku</i> ).  |
| 3 | Skripsi,<br>Sulthonul<br>Ghuyub, Uin<br>Maulana<br>Malik<br>Ibrahim<br>Malang, 2022 | Legalitas Hak Pakai Yang Tidak Terdaftar Atas Tanah Negara Prespektif Undang-Undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam Studi Di Desa Sepanjang, Kecamatan Sapeken, Kabupaten Sumenep. | Sama-sama membahas terkait legalitas atas tanah tidak terdaftar yang dipakai dalam kegiatan ekonomi. | Pembahasan dalam skripsi ini mengarah pada kekuatan hukum atas tanah milik negara yang dikuasai oleh masyarakat desa sepanjang kabupaten sumenep.<br><br>Sedangkan peneliti membahas akan keabsahan kepemilikan hak atas tanah dengan hak <i>eigendom</i> pada putusan hakim nomor 653/PK/PDT/2020. |

|   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
| 4 | Skripsi, Aulia Rohim Lubis, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2021 | Kebijakan Kepemilikan Hak Atas Tanah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Kepada WNI Nonpribumi Prespektif Teori kepemilikan UUPA Dan Masalah Mursalah. | Terdapat kesamaan pada substansi penelitian yang membahas terkait tinjauan hukum islam terkait hak kepemilikan atas tanah. | Penelitian ini membahas lebih dalam terkait kebijakan pemerintah daerah atas kepemilikan hak tanah bagi warga negara indonesia non-pribumi. Sedangkan peneliti membahas lebih lanjut terkait kepemilikan tanah <i>eigendom</i> yang melekat padanya status harta/tanah waris. |
| 5 | Skripsi, Anita Bagaskara Ningrum Diprabawati, UIN Maulana          | Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Ahli Waris WNA Studi Kasus Pengadilan Agama Denpasar.  | Kesamaan pada substansi penelitian yang membahas terkait   | Penelitian ini membahas tentang keabsahan kepemilikan hak atas tanah yang didapat   |

|  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
|  | <p>Malik<br/>Ibrahim<br/>Malang, 2021</p> |  | <p>kepemilikan<br/>hak atas tanah.</p> | <p>oleh Warga Negara<br/>Asing melalui<br/>perkawinan dengan<br/>Warga Negara<br/>Indonesia.<br/><br/>Sedangkan peneliti<br/>membahas tentang<br/>keabsahan<br/>kepemilikan hak atas<br/>tanah <i>eigendom</i> yang<br/>melekat status<br/>harta/tanah waris.</p> |
|--|---|--|--|---|

## I. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Untuk mempermudah dalam memahami penelitian ini, maka disusunlah sistematika pembahasannya sebagai berikut :

**Bab I Pendahuluan**, Pada bagian ini peneliti menjabarkan latar belakang masalah dan alasan mengangkat tema yang menjadi landasan dalam pembahasan hasil penelitian tersebut. Kedua, disebutkan rumusan masalah untuk memberikan batas permasalahan yang akan dibahas pada skripsi. Ketiga, menjelaskan tujuan penelitian dan tujuan penulisan skripsi. Keempat, berupa penjabaran manfaat penelitian skripsi. Kelima,

penjabaran mengenai metode penelitian membahas acuan dalam penyusunan skripsi terkait jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data sebagai Keenam, penelitian terdahulu dicantumkan untuk mengetahui keaslian kepenulisan skripsi serta perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya baik berupa skripsi, thesis, artikel dan jurnal yang telah diterbitkan. Ketujuh, berupa sistematika pembahasan mengenai penjabaran point-point pembahasan bab pertama hingga bab akhir pada penulisan skripsi.

**Bab II Tinjauan Pustaka,** Pada bagian ini menjabarkan teori-teori hukum yang berkaitan dengan tema sebagai bahan pengkajian dan analisis masalah. Landasan teori dalam tinjauan pustaka digunakan sebagai pisau untuk analisis untuk mengupas setiap permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Perkembangan data dan informasi mengenai kajian hukum akan dijabarkan baik secara substansi maupun metode-metode yang relevan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian.

**Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan,** Pada bab ini penulis mulai mengupas secara tuntas pembahasan dan menguraikan problematika yang terjadi disandingkan dengan analisa menggunakan bahan hukum yang telah disiapkan sebelumnya berupa hasil penelitian literatur (membaca dan menelaah literatur) yang kemudian diedit, diklasifikasi, diverifikasi, dan dianalisis untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

Pembahasan pada penelitian ini berupa “Status Kepemilikan Hak Atas Tanah *Eigendom* (studi Putusan Nomor 653/Pk/Pdt/2020)”

**Bab IV Penutup,** Pada akhir bab akan memuat kesimpulan dari penelitian yang telah di laksanakan, berupa kesimpulan dan jawaban dari permasalahan beserta saran dari penulis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM BARAT**

##### 1. Hak Erpacth

Pasal 720 KUHPerdota (BW) menyatakan bahwa Hak Eigendom adalah hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mendapatkan kenikmatan sepenuhnya (*volle genot Hak Eigendommen*) dari benda tetap orang lain dengan syarat membayar *pacht* - sejumlah uang atau hasil bumi- setiap tahun (*jaarlijkse pacht*) sebagai pengakuan terhadap milik (*eigendom*) orang lain itu, baik dalam bentuk uang maupun hasil bumi.

##### 2. Hak Opstal

Pasal 711 KUHPerdota (BW) menyatakan bahwa HO adalah hak kebendaan (*zakelijk recht*) berupa hak untuk mempunyai gedung-gedung, usaha atau tanaman di atas tanah orang lain. HO hanyalah terletak pada penggunaan gedung atau kebun di atas tanah milik orang lain, dan tanah tersebut bukanlah miliknya.

Dalam KUHPerdota tidak menjelaskan penguasaan selain pada bangunan atau Gedung dan kebun. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan pemegang HO tidak dapat menginjak atau mendiami suatu lahan tersebut. Dikutip dari Eddy Ruchiyat bahwasannya Mr. Suyling menjelaskan mengenai Hak Opstal bahwa sebetulnya HO sama dengan Hak Eigendom, perbedaan terletak pada hak atas bangunan dan tanaman pada waktu eigendommenya hak-hak tersebut, apabila saat berakhirnya hak ditinggalkan sebuah bangunan dan

tanaman yang diadakan oleh *opstaller* atau *erfpachter*, maka seorang *opstaller* mendapat penggantian dari nilai harga barang- barang itu, sedang *erfpachter* tidak.<sup>17</sup>

### 3. Hak Eigendom

“Hak *eigendom* adalah keleluasaan atau hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda, bahwa dengan kekuasaannya seseorang dapat melakukan apapun terhadap benda yang menjadi miliknya dengan syarat tidak bertentangan dengan peraturanperundang-undangan yang berlaku dan telah di tetapkan oleh pejabat yang berwenang. Penguasaan dan ha katas suatu benda tersebut tidak boleh mengganggu hak-hak pihak lain; semuanya itu terkecuali pencabutan hak untuk kepentingan umum, dengan pemberian ganti kerugian yang layak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini tercantum dalam Pasal 570 KUHPerdara (BW).”<sup>18</sup>

Berdasarkan pasal-pasal tersebut diketahui beberapa kesimpulan berikut:

- a. Dalam Hukum Barat (KUHPerdara) Hak Eigendom merupakan hak kebendaan atas tanah yang tertinggi yang pemegangnya dapat berbuat sekehendak Hak Eigendom terhadap bendanya;
- b. Pemegang Hak Eigendom memiliki kebebasan untuk bertindak terhadap benda/tanahnya namun hak ini bersifat absolut yang terdapat batasan padanya, yakni:
  - 1) Hak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang;

---

<sup>17</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, (Bandung: Alumni , 1986), 29.

<sup>18</sup>Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, 26.

- 2) Pengambilan hak tidak boleh mengganggu orang lain;
- 3) Hak dapat dicabut untuk kepentingan umum, dengan pemberian ganti kerugian.

Perlu kiranya diketahui bahwa Hak Eigendom dapat dibagi atas 2 (dua) jenis:

- 1) BW mengataur hak engendom bagi para penguasa bahwa tidak boleh melebihi 10 bau,
- 2) Hak Eigendom dengan hak-hak penguasa (luasnya lebih dari 10 bau). Hak Eigendom yang tanpa hak-hak penguasa adalah Hak Eigendom sebagaimana dimaksud Pasal 570 BW; sementara tanah partikelir (*particuliere landerijn*) merupakan hak eigendom dengan hak penguasa yakni peajbat negara yang memiliki hak pertuanan.<sup>19</sup>

## **B. HAK ATAS TANAH EIGENDOM**

Pengaturan yang membahas secara definitif mengenai *eigendom* terdapat pada bab ketiga buku II KUHPerdota dengan judul “Tentang Hak Milik (*Eigendom*)”. Dalam hukum kebendaan perdata barat, Hak Milik lebih dikenal dengan sebutan Hak *Eigendom* yang lazim disebut *eigendom* saja. Secara harfiyah kata *eigen* memiliki arti “diri sendiri atau pribadi” sedangkan kata “*dom*” berasal dari kata *domaniaal* yang diartikan sebagai milik dan istilah *domein* yang diartikan daerah atau wilayah atau milik Negara, jadi *eigendom* dapat diartikan sebagai milik pribadi.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>Berdasarkan UU No. 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, tanah-tanah partikelirini kemudian dihapus karena bertentangan dengan asas keadilan sosial yang dijunjung tinggi oleh negara RI

<sup>20</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) 183



Dalam sistem KUHPerdara, Hak *Eigendom* merupakan hak atas suatu benda yang pada hakikatnya selalu bersifat sempurna. Hal ini sehubungan dengan dimungkinkannya hak-hak lain melekat pada benda yang berstatus Hak *Eigendom* seperti Hak *Erpacht*, Hak *Opstal*, Hak Sewa dan lain-lain. Hal ini juga sesuai dengan isi dari pasal 570 KUHPerdara mengenai pengertian *eigendom* yang menjelaskan bahwa Hak *Eigendom* merupakan hak milik yang mendapatkan keleluasaan atas benda yang dikuasai dan akan mendapatkan ganti kerugian apabila hak nya dicabut demi kepentingan umum. Hal ini mengandung arti bahwa pemegang hak ini dapat menguasai suatu kebendaan secara mutlak tanpa dapat diganggu gugat sekalipun oleh penguasa negara.

### **1. Cara Memperoleh Hak Milik (*Eigendom*) Atas Suatu Kebendaan**

Terdapat dua cara untuk mendapatkan Hak *Eigendom* itu sendiri yakni:

#### **a. Cara Originair**

Dalam hal ini, dimana pihak yang memperoleh hak milik atas benda yang tidak menerimanya dari tangan pihak terdahulu. Pihak yang memperoleh hak tersebut memulai dengan suatu hak yang baru, yang bebas dari beban dan kewajiban tanpa hak dan wewenang misalnya: pendakuan, perlekatan, dan daluwarsa.

#### **b. Cara Derivatif**

Cara memperoleh hak milik derivatif melalui perpindahan kepemilikan benda atau tanah dari orang lain atau pendahulunya (*voorganger*)

Cara derivatif ini dapat:<sup>21</sup>

- 1) Perolehan hak berupa hak umum (*algemene titl*) yakni penerima hak menerima benda secara keseluruhan yang melekat hak dan kewajiban pada benda tersebut, misalnya berupa benda hasil pembagian harta waris kepada para ahli waris..
- 2) Mereka yang memperoleh hak berdasarkan hak khusus (*bijzondere titl*) yakni penerimaan hak milik atas benda tertentu misalnya pembeli setelah adanya *levering* dalam perjanjian jual-beli.

## **2. Teori Daluarsa Sebagai Cara Untuk Memperoleh Maupun Membebaskan Dari Perikatan**

Daluarsa atau lampau waktu merupakan cara untuk mendapatkan hak milik yang diatur dalam KUHPerdara dengan maksud untuk menghentikan keragu-raguan hukum tentang siapakah yang selayaknya harus dianggap sebagai pemilik hak.<sup>22</sup>

Dalam ketentuan pasal 1946 KUHPerdara dinyatakan bahwa daluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari sesuatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang. Jadi karena daluarsa untuk waktu tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang, maka seseorang dapat memperoleh suatu kebendaan

---

<sup>21</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*,. 189

<sup>22</sup> wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta: Intermasa, 1981) 98

atau dibebaskan dari suatu perikatan sepanjang memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

Berkenaan dengan memperoleh kepemilikan sesuatu kebendaan dengan waktu lampau diatur dalam pasal 610 KUHPerdara yang berbunyi:

“Hak Milik atas sesuatu kebendaan diperoleh karena daluwarsa, apabila seorang telah memegang kedudukan berkuasa di atasnya selama waktu yang telah ditentukan undang-undang dan menurut syarat-syarat yang telah ada”.

Daluarsa terbagi kedalam dua jenis: *pertama*, *acqui sitieve verjaring* yakni daluarsa yang dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh suatu hak kebendaan, dan *kedua* adalah *extinctieve verjaring* yakni daluarsa dipandang sebagai suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu kewajiban atau perutangan.<sup>23</sup>

### **3. Peralihan Tanah Dengan Hak *Eigendom* Menurut KUHPerdara**

Dalam hukum pertanahan barat, hal-hal yang berkaitan tentang memperoleh serta mengalihkan Hak Milik (*eigendom*) dapat melalui lima cara sesuai yang tertuang pada pasal 584 KUHPerdara yaitu a) Pemilikan atau pendakuan (*toeeigening*), b) Perlekatan oleh benda lain (*natrekking*), c) Daluarsa atau lewat waktu (*verjaring*), d) Pewarisan (*erfopvolging*), dan e) Penunjukan atau penyerahan.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Rechmadi usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, 80

<sup>24</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bab III Pasal 584

## C. TEORI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Macam-macam hak atas tanah sangat banyak, sesuai dengan pernyataan pada pasal 16 undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang pokok pokok agraria menyebutkan hak-hak atas tanah yang bersifat tetap antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak membuka lahan, hak atas hasil hutan, hak sewa, dan hak pakai<sup>25</sup> adapun terkait hak-hak atas tanah dengan status sementara disebutkan dalam pasal 53 antara lain hak usaha bagi hasil, hak gadai, hak sewa tanah pertanian, dan hak menumpang.

### 1. Definisi Hak Atas Tanah

Pada dasarnya salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah hak milik, karena hak berposisi sebagai hak yang paling kuat dan sempurna dibandingkan dengan beberapa hak lainnya.<sup>26</sup> Hal ini sesuai dengan apa yang telah tercantum pada pasal 20 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 hak milik merupakan hak secara penuh atas suatu obyek benda yang dimiliki seseorang atas benda tersebut, hak milik dapat dipindahkan kepemilikannya pada pihak lain<sup>27</sup>. Namun terdapat batasan pada pasal tersebut yakni pada pasal 6 UU nomor 5 tahun 1960.

Dalam pasal 6 undang-undang nomor 5 tahun 1960 menegaskan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa undang-undang ini mengharuskan pemanfaatan atas tanah yang di-hakinya untuk

---

<sup>25</sup> Boedi harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambaran, 2008). 10

<sup>26</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) 65

<sup>27</sup> Pasal 20 (1) Undang-Undang Pokok Agraria tahun 1960

dapat memberikan dampak bagi masyarakat sekitar dan membatasi pemilik agar tidak bertindak sesuka hatinya tanpa memikirkan aspek sosial juga nasional.<sup>28</sup>

Hak Milik bersifat turun menurun, hal ini berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya terjadi selama hidup pemegang Hak Milik, akan tetapi langsung turun kepada ahli waris nya ketika pemegang hak milik meninggal dunia dan oleh karena itu Hak Milik memiliki jangka waktu yang tidak terbatas. Hak Milik bersifat terkuat yangmana merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat ditimpa dengan hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.<sup>29</sup>

Hak Milik bersifat terpenuh yang berarti memberikan wewenang seluas mungkin kepada pemegang hak milik dalam hal pengambilan manfaat, peralihan hak, ataupun mendirikan bangunan di atasnya. Hak Milik bersifat turun menurun, terkuat, dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik bersifat mutlak , tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.<sup>30</sup> Hal ini dimaksudkan untuk memperjelas status Hak Milik sebagai hak induk atas Hak-hak lainnya yang dimiliki oleh individu.<sup>31</sup>

Selain dalam Undang Undang Pokok Agraria, pembahasan hak milik juga berkaitan erat dengan hukum adat yang juga memiliki devinisi tersendiri bahwa Hak milik menurut hukum adat adalah serangkaian

---

<sup>28</sup> Penjelasan umum angka II (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

<sup>29</sup> Mokhammad Najih, Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2012) 235

<sup>30</sup> Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional*, (Yogyakarta: Media Abadi, 2005) 45

<sup>31</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008) 243

wewenang dan kewajiban masyarakat adat yang berkaitan dengan tanah yang ada di wilayahnya.<sup>32</sup>

Selanjutnya Hak Ulayat yang memiliki kekuatan keluar dan kedalam. Bahwasannya masyarakat adat berhak untuk memungut hasil dari tanah adatnya sendiri dan berhak menolak orang asing untuk mengambil hasil atau manfaat dari tanah hak ulayat. Hak kedalam mengatur pemungutan atas penggunaan lahan milik adat dan pembagian hasil pungutan atau sewa atas penggunaan tanah tersebut kepada masyarakat adat secara adil atau berdasarkan kesepakatan bersama, sehingga setiap anggota mendapatkan bagian yang sah.<sup>33</sup>

Hak ulayat bukanlah Hak Milik dalam arti yuridis yang selama ini kita kenal namun kepunyaan bersama. Diatas hak milik bersama atau hak ulayat terdapat hak hak diatasnya berupa Hak Kepala Adat dan Para tetua adat. Para tetua adat dan Kepala adat memiliki wewenang untuk mengelola, mengatur, dan memimpin peruntukan, penguasaan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah bersama.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria*, 185

<sup>33</sup> Mokhammad Najih Soimin, *Pengantar ukum Indonesia*, 282

<sup>34</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria*, 183

## 2. Peralihan Hak Milik

Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur beberapa hal mengenai peralihan hak milik atas tanah yakni “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan Hak Milik atas tanah dikategorikan dalam dua hal berikut:

### a. Beralih

Hak milik atas tanah beralih kepemilikannya dari pemilik awal kepada pihak lain disebabkan oleh suatu peristiwa hukum. Salah satu bentuk peralihan adalah dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Milik nya secara hukum berpindah kepada ahli waris nya sepanjang ahli waris nya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.<sup>35</sup> Agar suatu hak dapat dinyatakan beralih maka hak tersebut haruslah terdaftar secara sah untuk mendapatkan kepastian hukumnya. Hak tersebut dapat didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dengan membawa persyaratan yang sesuai dengan status beralihnya seperti surat kematian ketika beralihnya Hak Milik atas tanah tersebut statusnya adalah tanah waris.

### b. Dialihkan/Pemindahan Hak

Dialihkan/Pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum antara lain jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain sebagainya.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004) 64

<sup>36</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, 52

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkecuali pada peristiwa lelang harta maka harus dibuktikan dengan berita acara lelang yang dibuat oleh pejabat kantor lelang. Apabila terjadi perpindahan hak milik tanah maka harus dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota sehingga perubahan status kepemilikan tercatat dalam buku tanah dan perubahan nama dalam sertifikat pemilik tanah lama kepada pemilik tanah yang baru tercatat dengan baik, hal ini dilakukan untuk menghindari perselisihan atau sengketa tanah di kemudian hari..

### **3. Terjadinya Hak Milik**

Sebagaimana yang telah tertuang pada pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara yaitu:

- a. Menurut Hukum Adat Hak Milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau karena timbulnya lidah tanah (*aansibling*). Pembukaan tanah yakni pembukaan lahan hutan yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh ketua adat. Dengan demikian maka tanah hasil pembukaan lahan tersebut menjadi milik bersama, atau sesuai dengan luasan yang dibuka dan dibagi bersama sesuai kesepakatan. Sementara yang dimaksud dengan lidah tanah adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai atau laut, tanah yang tumbuh bisa dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan dengan pinggiran pertumbuhan tanah



karena biasanya pertumbuhan tersebut terjadi karena usahanya. Hak Milik yang terjadi atas hukum adat ini dapat didaftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>37</sup>

b. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah

Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah sudah ditetapkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria dimana tanah yang berstatus milik negara diberikan kepada instansi yang berwenang dengan cara dan syarat yang ada.<sup>38</sup> Hak Milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI)<sup>39</sup>.

c. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini karena adanya peraturan dalam perundang-undangan sebagaimana yang tercantum dalam pasal I, pasal II, dan pasal IV yang isi pokok nya membahas tentang seluruh wilayah Indonesia baik bumi, air, ruang angkasa beserta sumber daya alam nya merupakan kekayaan nasional dan negara memiliki hak menguasai atas hal-hal tersebut.

---

<sup>37</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012) 96

<sup>38</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung: P.T. Alumni, 2006) 49

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 97

#### **4. Hapusnya Hak Milik**

Ada beberapa faktor yang menjadikan hapusnya Hak Milik dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara sebagaimana yang tercantum pada pasal 27 UUPA yaitu:<sup>40</sup>

- a. Karena pencabutan Hak.
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- c. Karena diterlantarkan.
- d. Karena subjek hak nya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
- f. Hak milik atas tanah juga dapat hapus bkarena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

### **D. TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG KONSEP KEPEMILIKAN**

#### **1. Definisi Kepemilikan Dan Hak Milik**

Islam memiliki pandangan terhadap konsep kepemilikan atas suatu barang atau benda. Milik secara bahasa berarti *hiyazah* (penguasaan) seorang terhadap harta dan kemandirian dalam pengelolaannya, secara harfiyah kepemilikan atau milik adalah hubungan antara manusia dengan harta yang diakui oleh syariat yang membuatnya memiliki kewenangan terhadapnya

---

<sup>40</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*,. 100

sehingga ia berhak melakukan *tasharruf* apasaja selama tidak melanggar syariat.<sup>41</sup>

Hak Milik terbagi menjadi dua bagian yaitu:

a. Hak Milik Sempurna (*al-milku at-tam*)

Hak Milik Sempurna adalah kepemilikan seseorang terhadap benda sekaligus manfaat/hak atasnya. Hak Milik sempurna bersifat mutlak dan kontinyu, tidak terbatas dengan masa tertentu selama sesuatu yang menjadi obyek kepemilikan itu ada.

Kepemilikan *tamm* memberikan wewenang penuh, kebebasan menggunakan, pengelolaan dan *tasharruf* pada benda yang dimilikinya dengan cara yang ia kehendaki. Memiliki sifat *kontinyu* berarti kepemilikan atas benda tersebut dapat diteruskan kepada sanak keluarganya melalui wasiat atau waris sesuai kehendak pemilik.

b. Hak Milik Tidak Sempurna (*al-milku an-naqish*)

Hak Milik tidak Sempurna (*naqish*) adalah kepemilikan terhadap bendanya saja atau manfaatnya saja.<sup>42</sup> Menurut Yusuf Musa Hak Milik Tidak Sempurna adalah memiliki barangnya tanpa memiliki manfaatnya. *Milik an-naqish* sendiri terbagi menjadi tiga macam, yaitu:<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa adillatuhu Jilid 4* (Jakarta; Gema Insani, 2011) 402  
Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa adillatuhu Jilid 4*, 404

<sup>43</sup> Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta:Amzah 2010) 75

- 1) *Milik Al-Ain/al- Raqabahi*, yaitu hak milik atas bendanya saja sedangkan manfaatnya dimiliki oleh orang lain.
- 2) *Milik al Manfaat Asysyakhsi*, yaitu hak milik atas benda yang dapat dibatasi dengan waktu, tempat, dan sifat pada benda saat menentukannya.
- 3) *Milik al-Manfaat al-Aini*, yaitu hak milik manfaat yang mengikuti kepada benda, bukan kepada orang. Hak tersebut akan terus berjalan selama benda itu masih ada meskipun orangnya berganti.

## **2. Bisa Tidak nya Harta Untuk Dimiliki**

Pada dasarnya harta selalu bisa untuk dimiliki, akan tetapi beberapa kondisi menyebabkan suatu obyek tanah tidak dapat dimiliki. Dari sisi bisa tidak nya harta untuk dimiliki terbagi menjadi tiga macam, yakni: <sup>44</sup>

### **a. Tidak Bisa Diberikan dan Dimiliki dalam Kondisi Apapun**

Benda yang dikhususkan untuk kepentingan umum seperti jalanan umum, jembatan, sungai, museum, perpustakaan umum, dan lain sebagainya. Hal-hal yang telah dikhususkan untuk kepentingan umum maka tidak dapat dimiliki secara individu. Akan tetapi apabila sifat keumuman yang melekat tersebut telah hilang maka akan kembali kepada sifat semulanya yaitu bisa untuk dimiliki apabila tidak lagi dibutuhkan oleh umat.

---

<sup>44</sup> Wahbah, *Fiqih Islam Jilid 4*, 404

b. Tidak Bisa Dimiliki Kecuali Dengan Sebab Yang Syar'i

Yakni seperti harta-harta yang diwakafkan tetapi bisa dipindahkan karna suatu barang tidak boleh tanpa pemilik. Cara pemindahannya bisa dengan akad pemindahan seperti jual beli ataupun waris.

c. Boleh Dimiliki Secara Mutlak Tanpa Ada Syarat

Yaitu seluruh harta yang tidak termasuk kedalam dua jenis harta sebelumnya.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Hak Kepemilikan Atas Tanah Dengan Status Eigendom Pada Putusan Nomor 653/PK/Pdt/2020**

Perkara ini bermula pada tanggal 25 Juni 2019 yakni berupa pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri Kepanjen oleh para penggugat selaku Ahli Waris terhadap Pengurus Koperasi Unit Desa Dengkol (KUD Dengkol) sebagai tergugat. Dalam duduk perkaranya, para ahli waris yang berjumlah sembilan orang mengajukan gugatan atas Nurawi yang saat ini berstatus mantan manager KUD sebagai tergugat I juga atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para pengurus KUD sebagai tergugat II atas pengambilan manfaat dan penguasaan sebidang tanah seluas 2050 m<sup>2</sup> di desa Baturetno, Singosari, Kabupaten Malang yang merupakan milik ahli waris.

Para ahli waris menggugat dikarenakan tanah yang saat itu dikuasai bukanlah milik KUD secara sah. Tanah tersebut adalah milik Maluin Mail (pewaris) berdasarkan hasil pembelian dengan identitas di kerawangan desa persil 51a No 502 kelas d1 seluas 7670m<sup>2</sup> di tahun 1948. Selama kurun waktu tahun 1948 hingga 1978, terjadi peralihan hak atas tanah tersebut melalui kegiatan jual beli dan menyisakan sebidang tanah dengan luas 2050 m<sup>2</sup>. Pada tahun 1969 Bapak Maluin Mail beserta istrinya meninggal dunia dan meninggalkan obyek waris berupa tanah seluas 2050 m<sup>2</sup> kepada anak-anaknya. Pada dasarnya, Beralihnya obyek waris

berupa tanah kepada para ahli waris tersebut sah dikarenakan sekalipun terjadi tanpa adanya perbuatan hukum oleh para ahli waris.<sup>45</sup>

Pada tahun 1983 Bapak Nurawi selaku manager dan pendiri KUD Harapan Dengkol Nurawi mengajukan peminjaman sementara obyek tanah tersebut selama dua tahun untuk didirikan di atasnya kantor Koperasi KUD. Permintaan tersebut diterima oleh para ahli waris karena obyek tanah akan dipergunakan untuk kepentingan orang banyak dan dinyatakan dipinjam untuk sementara waktu. Selanjutnya tanah tersebut dipergunakan selama kurun waktu dua tahun 1983 sampai 1985, manager KUD yang saat itu meminjam telah berakhir masa jabatannya, akan tetapi tanah yang dipinjam dari para ahli waris tidak dikembalikan melainkan diteruskan penggunaannya kepada pengurus baru KUD. Pengambilan manfaat atas obyek tanah oleh KUD terus berlangsung sehingga seolah-olah obyek tanah tersebut merupakan milik KUD Dengkol.

Selama penguasaan ahli waris terhadap obyek tanah tersebut, belum dilakukan konversi tanah sesuai dengan undang-undang pertanahan terbaru, oleh sebab itu masih melekat padanya status tanah dengan hak barat (*eigendom*). Dengan status *eigendom* tersebut maka ahli waris sebagai pemegang hak milik atas tanah mendapatkan keleluasaan atas benda yang dikuasai dan akan mendapatkan ganti kerugian apabila hak nya dicabut demi kepentingan umum.<sup>46</sup>

Pada tahun 2015, para Ahli Waris sudah tidak menghendaki tanah miliknya dipergunakan sebagai kantor KUD, kemudian para ahli waris meminta

---

<sup>45</sup> Dian Ekawati, Kusumo, "Prosedur Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Indonesia", *Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat*, no.1 (2021): 90, <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/JAMAIKA/article/view/9169>

<sup>46</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) 183

pengembalian tanah tersebut melalui lisan secara baik-baik dan juga melalui surat permintaan pengembalian akan tetapi pihak KUD menolak dan mengklaim bahwa mereka adalah pemilik sah tanah tersebut. Dasar inilah yang digunakan ahli waris mengajukan gugatan nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Kpn.

Pokok gugatan yang diajukan para Ahli Waris yakni menetapkan Nurawi dan KUD telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menghukum para tergugat untuk menyerahkan obyek tanah, menghukum para tergugat untuk membayar kerugian materil dan immaterial, membayar uang paksa (*dwangsom*), dan menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara.

Sebelum dilakukan proses persidangan dilakukan mediasi antara kedua belah pihak, akan tetapi tidak dapat terjadi perdamaian maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan. Atas gugatan tersebut, KUD memberikan pokok jawaban yakni menolak secara tegas seluruh dalil dari para penggugat/Ahli Waris, gugatan tersebut sudah lewat waktu/*verjaring*, dan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), yang dimaksud dengan lewat waktu yaitu suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk membebaskan diri dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat yang di tentukan oleh undang-undang, hal ini tercantum dalam pasal 1945 KUHPperdata.<sup>47</sup>

Berdasarkan hasil persidangan Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Kpn pada tanggal 10 November 2016 memutuskan menolak seluruh gugatan para Ahli Waris dan dalam rekonpensi hakim memutuskan untuk mengabulkan seluruh gugatan balik/rekonpensi dari

---

<sup>47</sup> Pasal 1945 KUHPperdata



KUD Dengkol, menyatakan kepemilikan obyek tanah dan penguasaannya sah menurut hukum adalah milik KUD, sehingga KUD memiliki kewenangan untuk melakukan segala hal atas obyek tanah tersebut dan menghukum ahli waris untuk membayar biaya perkara.

Putusan diatas muncul berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim bahwa KUD dapat menguatkan dalil-dalilnya atas penguasaan obyek sengketa yaitu bukti fotocopy laporan pertanggungjawaban KUD Dengkol, pembayaran PBB tanpa adanya gangguan semenjak tahun 1982. Kedua bukti tersebut menjadi pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sebab penguasaan atas tanah dengan jangka waktu lebih dari 30 tahun telah melewati tenggat waktu status pinjaman obyek tanah dan pengambilan manfaat telah dilakukan dengan itikad baik dari KUD yang telah mengelola, memelihara serta mebayar pajak atas sebidang tanah yang digunakannya selama 32 tahun tersebut. Hal ini selaras dengan pasal 1963 KUHPerdato yang mengatur tentang penguasaan lewat waktu dengan itikad baik yang berbunyi<sup>48</sup>:

”Seseorang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu Bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dipaksa untuk menunjukkan alas hak nya”

Pasal tersebut diperjelas oleh pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi<sup>49</sup>:

“Dalam hal tidak ada atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat

---

<sup>48</sup> Pasal 1963 KUHPerdato

<sup>49</sup> Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya dengan syarat: a) penguasaan tersebut dengan itikad baik, b) penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa kelurahan”

Majelis Hakim mengklasifikasikan tanah obyek sengketa yang telah dikelola oleh pihak KUD selama tenggat waktu yang lama dengan catatan tidak ada pengajuan sertifikasi secara sah oleh ahli waris kepada BPN setempat selama kurun waktu 32 tahun terhitung sejak tahun 1983 hingga tahun 2015, yang mengakibatkan tanah tersebut dianggap sebagai tanah terlantar. Kategorisasi tanah terlantar tercantum dalam pasal 4 PP nomor 11 tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

Dengan ditelantarkannya tanah oleh Ahli Waris, maka status hak tanah *eigendom* dapat berubah kepemilikannya menjadi milik negara apabila telah dilakukan pemeriksaan, pengukuran dan penelitian terhadap obyek tanah. Akan tetapi dengan dipergunakannya tanah tersebut oleh KUD sehingga manfaat atas tanah tersebut dapat dipergunakan oleh warga desa dan orang sekitar maka identifikasi tanah terlantar tertutupi dengan aktifitas yang terjadi di atas obyek tanah.

Putusan Majelis Hakim pada sidang tingkat pertama juga merujuk pada beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia di beberapa sengketa perebutan hak yang terlepas hak kepemilikannya, terdapat persamaan yakni terjadi persangkaan atas pelepasan hak ketika tidak ada gugatan atau klaim atas suatu obyek tanah selama kurun waktu yang cukup lama.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 26K/SIP/1972 yang menyebutkan bahwasannya “Dengan selama 24 tahun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan negeri tentang barang warisan ibunya, penggugat yang mengajukan gugatan dianggap telah melepaskan haknya”. Pada yurisprudensi ini mahkamah menetapkan terjadinya pelepasan hak atas barang warisan ibunya dengan tidak adanya gugatan selama 24 tahun mana penggunaan barang warisan oleh pihak lain.

Sedangkan dalam Yurisprudensi Nomor 499K/SIP/1972 menyebutkan “Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (*bezit*) adalah berdasarkan hukum”. Yurisprudensi Nomor 329K/SIP/1957 menyebutkan “Bahwa tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (*rechtsverwerkin*). Dengan demikian menurut pandangan hukum penelantaran atas suatu obyek tanah dianggap sebagai pelepasan hak atas tanah.

Putusan akhir Pengadilan Negeri Kepanjen pada tingkat pertama tersebut belum memberikan kepuasan pihak Ahli Waris yang seluruh gugatannya ditolak oleh Majelis Hakim, berdasarkan ketidakpuasan tersebut para Ahli Waris mengajukan gugatan banding atas putusan pertama yang diadili di Pengadilan Negeri Kepanjen nomor banding 330/PDT/2017/PT.SBY.

Gugatan banding di ajukan oleh Ahli Waris dengan meghadirkan bukti tambahan berupa surat keterangan kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh pejabat desa setempat pada tahun 2015 sebagi bukti tambahan atas kepemilikan obyek

tanah yang di persengketakan. Bukti ini dibuat berdasarkan catatan kerawangan desa atas status tanah waris seluas 2050 m<sup>2</sup>. Berdasarkan bukti tambahan tersebut Majelis Hakim menerima gugatan banding dan memenangkan pihak Ahli Waris sebagai pemilik sah obyek tanah. Pokok putusan tersebut berupa menerima permintaan banding dari para Ahli Waris dan membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Kepanjen Tanggal 10 November 2016 Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Kpn.

Selanjutnya KUD tidak menerima hasil putusan Banding yang memenangkan pihak Ahli Waris sehingga KUD mengajukan permohonan Kasasi kepada Pengadilan Negeri Kepanjen. KUD melalui kuasa hukumnya mengajukan Permohonan Kasasi Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.Kpn JO Nomor 330/PDT/2017/PT.SBY pada tanggal 18 Desember 2017. Pengadilan Tinggi Jawa Timur mempertimbangan permohonan Kasasi. Berdasarkan fakta lapangan (*Judex Facti*), bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Timur tidak salah dalam menerapkan hukum dalam persidangan tingkat pertama dan pada tingkat banding. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Permohonan Kasasi yang diajukan oleh KUD Dengkol beserta pemohon lainnya harus ditolak dan menghukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi.

Sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2730K/PDT/2018 atas persidangan Kasasi pada tanggal 13 November 2018, dan pada tanggal 24 Juli 2019 KUD melalui kuasa hukumnya kembali mengajukan permohonan peninjauan kembali, KUD mengajukan dua bukti baru (*novum*) sebagai alasan diajukannya peninjauan kembali berupa kerawangan desa persil nomor 1611 luas 1000 m<sup>2</sup>

(seribu meter persegi) atas nama Asrori dan surat permohonan keterangan riwayat tanah tanggal 10 September 2019.

Riwayat munculnya bukti baru berupa catatan kerawangan desa persil 1611 luas 1000 m<sup>2</sup> tersebut dikarenakan KUD baru dapat mengakses karawang desa, dan diketahui bahwasanya telah terjadi peralihan hak atas tanah dari Ahli Waris kepada Bapak Asrori setelah pencatatan tanah waris atas nama Ahli Waris seluas 2050 m<sup>2</sup> yang diajukan sebagai bukti kepemilikan sebagai tanah *eigendom* milik ahli waris pada persidangan tingkat pertama.

Setelah mempertimbangkan atas bukti baru yang diajukan oleh KUD tersebut, Mahkamah Agung mengemukakan pendapat yang pertama, bahwa bukti baru (*novum*) yang diajukan oleh KUD berupa kerawangan desa serta surat permohonan keterangan riwayat tanah tidak dapat diklasifikasikan sebagai bukti atas kepemilikan hak yang sah. Kedua, tidak adanya kekhilafan hakim atas putusan-putusan sebelumnya melalui memori peninjauan kembali dari pemohon, dan kontra memori dari termohon peninjauan kembali. Ketiga, bahwa dalam hukum pertanahan yang berdasarkan hukum adat tidak mengenal lembaga daluwarsa, apalagi terkait harta waris. Keempat, bukti berupa surat keterangan riwayat tanah nomor 583/42.630.015/2015 tertanggal 23 september 2015 yang dibuat kepala desa Baturetno menyatakan bahwa obyek sengketa masih tetap milik pak Maluen (pewaris) dan telah cukup menjadi bukti yang sah. Kelima, Alasan keberatan dari KUD pada prinsipnya hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara pemohon peninjauan kembali dengan *judex juris* dalam menilai fakta persidangan.

Pertimbangan menghadirkan alat bukti yang sah atau kuat menurut undang-undang merupakan syarat utama dapat diterimanya suatu gugatan atau dalam hal ini pengajuan peninjauan kembali. Hal ini lah yang menyebabkan Majelis Hakim mengemukakan hal tersebut.

Apabila ditinjau dari Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pembuktian hak lama, diketahui bahwasannya pembuktian melalui kerawangan desa merupakan bukti yang valid, sebab kerawangan desa merupakan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat desa. Kedua, apabila tidak terdapat bukti tertulis maka penguasaan fisik atas bidang tanah selama 20 tahun atau lebih dapat menjadi bukti tambahan atas status kepemilikan hak atas tanah. Hal ini memperkuat bahwa bukti yang diajukan oleh KUD merupakan bukti yang kuat dalam memperoleh kepemilikan hak atas tanah.

Selanjutnya tanah yang dipersengketakan juga telah terindikasi sebagai tanah terlantar dengan dalil dalam penjelasan ayat (1) Pasal 4 PP Nomor 11 Tahun 2010 yang menjelaskan bahwa “Yang dimaksud dengan “tanah yang terindikasi terlantar” adalah tanah hak atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian. Untuk memperoleh data tanah terindikasi terlantar dilaksanakan kegiatan inventarisasi yang hasilnya dilaporkan kepada Kepala.”<sup>50</sup>

Jika meninjau dari penjelasan pasal tersebut dan fakta di lapangan bahwa obyek tanah yang di persengketakan memang seperti telah di telantarkan oleh

---

<sup>50</sup> Pasal 4 PP Nomor 11 Tahun 2010

pemilik asli selaku ahli waris sehingga telah dikelola oleh pihak lain selama kurun waktu yang cukup lama, maka menurut aturan perundang-undangan yang berlaku peralihan hak atas tanah dapat terjadi. Namun proses perpindahan hak tidak semerta-merta langsung berpindah, melainkan harus dilakukan proses identifikasi dan penelitian atas obyek tanah oleh badan yang berwenang.

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan pengajuan kembali oleh KUD Dengkol tersebut harus ditolak. Hasil Putusan Nomor 653/PK/Pdt/2020 menyatakan bahwa Majelis Hakim menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon PK yakni KUD Dengkol. Sehingga diperoleh hasil dari Peninjauan Kembali kasus sengketa tanah oleh Ahli Waris dan KUD Dengkol memberikan akibat hukum berupa hukuman terhadap pemohon PK dalam perkara ini yakni KUD untuk membayar biaya perkara PK sejumlah Rp.2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Dengan di putuskannya hasil persidangan PK tersebut maka telah di tetapkan bahwasannya pihak Ahli Waris memenangkan perkara status hak milik tanah seluas 2050 m<sup>2</sup> yang dengan demikian maka pihak KUD diharuskan untuk membayar biaya perkara beserta berpindahnya kepemilikan hak atas tanah yang dipersengketakan terhadap Ahli Waris, sehingga KUD harus menjalankan setiap gugatan yang telah diajukan dan di kabulkan oleh Majelis Hakim.

Berdasarkan putusan Majelis Hakim yang menetapkan Ahli Waris memenangkan sengketa pertanahan, sehingga akibat hukum dan pembiayaan perkara persidangan dibebankan kepada KUD patut di tinjau kembali. Berdasarkan hemat penulis mengidentifikasi bahwa terdapat kekeliruan atau ketidak jelian

Majelis Hakim dalam meninjau bukti yang diajukan oleh para pihak dalam proses persidangan.

Jika ditelaah lebih detail pada seluruh bukti yang di ajukan oleh Ahli waris maupun KUD. Diketahui bahwa bukti awal yang di ajukan oleh ahli waris pada saat proses persidangan pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Kepanjen merupakan bukti berupa kerawangan desa persil 51a No 502 kelas d.1 seluas 7670m<sup>2</sup> di tahun 1948 selanjutnya data tersebut telah berubah menjadi seluas 2050 m<sup>2</sup> yang tercantum dalam kerawangan desa yang diajukan sebagai bukti. Kemudian pada tahun 2015 Ahli waris membawa bukti baru berupa surat keterangan kepemilikan tanah dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 583/421.630.015/2015 tertanggal 23 September 2015 yang dibuat di desa Baturetno yang masih tercatat sebagai milik Pak Maluen Mail (Pewaris).

Sementara bukti baru yang diajukan oleh pihak KUD berupa kerawangan desa persil nomor 1611 luas 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) atas nama Asrori dan surat permohonan keterangan riwayat tanah tanggal 10 September 2019. Jika dikaji berdasarkan asas hukum tidak berlaku surut, maka alat bukti yang dibawa oleh ahli waris berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 583/421.630.015/2015 tertanggal 23 September 2015 yang diterbitkan berdasarkan catatan kerawangan desa di katakan tidak sah. Pasalnya setelah catatan kepemilikan tanah seluas 2050 m<sup>2</sup> tersebut masih terdapat peralihan yang tercatat pada kerawangan desa yang mencantumkan peralihan tanah persil nomor 1611 luas 1000 m<sup>2</sup> atas nama Asrori. Sedangkan pihak KUD baru mengetahui data di Kerawangan karna baru bisa mengakses data tersebut pada persidangan selanjutnya, oleh sebab itu bagaimana



mungkin sebuah surat keterangan riwayat tanah dibuat namun bukan dengan status akhir riwayat tanah yang dengan jelas tercantum di kerawangan desa sebagai satu-satunya dasar yang jelas dan terdapat di kantor desa sebagai pihak yang mencatat pergerakan dan perpindahan hak tanah ditingkat desa. Oleh sebab itu dengan terbukanya kerawangan desa dengan catatan peralihan, maka pihak KUD tidak dapat di salahkan dalam kasus perebutan obyek tanah.

Selanjutnya hal mengganjal yang kedua adalah pada jumlah luasan tanah yang digugat oleh pihak Ahli Waris tidak sesuai dengan fakta di lapangan. Bahwasannya tanah yang digugat oleh ahli waris berdasarkan kerawangan desa adalah seluas 2050 m<sup>2</sup>, sedangkan tanah yang di Kelola KUD selama ini adalah seluas 1000 m<sup>2</sup>, maka pihak KUD keberatan dengan gugatan yang tidak sesuai atau kabur tersebut. Yang lebih mencengangkan lagi adalah apabila lokasi tanah sengketa yang dimaksudkan tersebut diukur seluas 2050 m<sup>2</sup> maka batas tanah tersebut telah memasuki batas tanah milik orang lain yang dengan sangat jelas bahwa terdapat kekeliruan dari data yang di buat dengan kondisi obyek tanah di lapangan. Oleh sebab itu sudah semestinya dilakukan pengkajian ulang atas gugatan terlebih putusan yang telah di tetapkan, karena tidak sesuai dengan keadaan di lapangan dan persaksian ahli waris sangatlah kabur.

## **B. Hak Kepemilikan Atas Tanah Dengan Status Eigendom Pada Putusan Nomor 653/PK/Pdt/2020 Ditinjau Dengan Hukum Islam**

Status hak kepemilikan atas tanah dalam putusan Nomor 653/PK/Pdt/2020 merupakan tanah hak *eigendom* berdasarkan perolehan tanah dari pembagian harta waris berupa tanah seluas 2050 m<sup>2</sup> kepada para ahli waris. Tanah *eigendom* merupakan tanah hak milik sehingga terdapat keleluasaan atas benda yang dikuasai dan akan mendapatkan ganti kerugian apabila hak nya dicabut demi kepentingan umum<sup>51</sup> Dengan demikian ahli waris selaku pemegang hak *eigendom* dapat menguasai obyek tanah secara mutlak tanpa diganggu gugat oleh pihak lain termasuk oleh penguasa negara.

Apabila ditinjau dari hukum Islam maka status tanah *eigendom* termasuk kedalam hak milik yang mengandung arti *hiyazah* atau penguasaan seorang terhadap harta dan kemandirian dalam pengelolaannya, serata kewenangan pemilik atas obyek benda tersebut.<sup>52</sup> Maka status hak milik para ahli waris dalam hukum Islam melegalkan seseorang untuk mengelola dengan seutuhnya tanah tersebut apabila tanah tersebut dimiliki secara sempurna (*al- milku tam*).

Hak milik dalam Islam terbagi menjadi dua, yakni *al- milku tam* berupa kepemilikan atas suatu benda secara sempurna atau seutuhnya baik dzat maupun manfaat, sehingga dapat diambil manfaat atas obyek benda tersebut, dan *al-milku an-naqish* atau memiliki hanya sebagian baik berupa manfaatnya saja, atau bendanya saja atau hak milik atas bendanya saja sedangkan manfaatnya dimiliki

---

<sup>51</sup> Pasal 570 KUHPerdara

<sup>52</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa adillatuhu Jilid 4*, 402

oleh orang lain.<sup>53</sup> Hal ini tentu mengacu pada bagaimana status tanah dan perubahan status kepemilikan tanah, atau proses dan cara berpindahnya kepemilikan tanah.

Berpindahnya kepemilikan suatu benda dapat dilakukan dengan beberapa cara diantaranya dengan pembagian harta waris, hibah, wasiat, jual beli dan akad lainnya yang sesuai dengan syariat Islam. Di dalam Al-Qur'an juga dijelaskan mengenai cara yang sah untuk memindahkan status kepemilikan harta benda salah satunya dengan transaksi jual beli yang tercantum dalam Surah Al-Baqarah (2:275), yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (bunga).<sup>54</sup>

Maka dijelaskan dalam ayat tersebut bahwa akad jual beli merupakan cara yang legal untuk memindahkan kepemilikan atas suatu benda, dengan terjadinya akad jual beli terjadi, maka telah berpindah status hak kepemilikan atas benda yang di perjual belikan. Maka hal ini selaras dengan pengakuan pihak KUD bahwasannya telah terjadi peralihan status tanah *eigendom* milik Ahli Waris menjadi milik KUD melalui transaksi jual beli.

Setiap kepemilikan atas sesuatu terdapat hak dan kewajiban yang melekat padanya, harta benda merupakan bagian dari rezeki yang dititipkan Allah kepada hambaNya, oleh sebab itu setiap benda yang dimiliki oleh seseorang harus dirawat

---

<sup>53</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa adillatuhu Jilid 4*, 404

<sup>54</sup> <https://tafsirweb.com/1041-surat-al-baqarah-ayat-275.html>

dan dipelihara dengan baik karena kepemilikan adalah Amanah, beberapa ayat Al-Qur'an yang relevan antara lain firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-Hadid ayat 7 yang berbunyi:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ ۚ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَحْلِفِيْنَ فِيْهِ ۗ فَاَلَّذِيْنَ ءَامَنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ

كَبِيْرٌ

Artinya: "Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar.<sup>55</sup>

Ayat ini menunjukkan bahwa kepemilikan harta adalah amanah yang harus dikelola dengan baik dan terdapat kewajiban untuk mengeluarkan nafkah atau infaq atas harta tersebut. Menginfaqkan harta bukanlah seluruhnya, melainkan hanya sebagian dari harta, menginfaqkan harta di jalan Allah merupakan ibadah yang mulia dan mendapatkan pahala yang besar di dunia dan di akhirat kelak.

Apabila meninjau status kepemilikan hak atas tanah dalam perkara ini, maka diketahui bahwasannya asal muasal hak atas tanah waris tersebut adalah tanah *eigendom*, akan tetapi berdasarkan bukti yang di ajukan oleh KUD berupa kerawangan desa memberikan petunjuk baru bahwasannya terdapat peralihan hak atas tanah seluas 1000 m2 kepada KUD. Meskipun KUD belum memiliki bukti sertifikat tanah yang dikelola selama 32 tahun tersebut, akan tetapi KUD telah

---

<sup>55</sup> <https://tafsirweb.com/10703-surat-al-hadid-ayat-7.html>

beritikad baik secara mutlak untuk mengelola dan memelihara obyek tanah sehingga KUD dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut. Itikad baik mutlak merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh para pihak yang penilaiannya terletak pada akal dan keadilan yang ada.<sup>56</sup>

Berdasarkan bukti peralihan yang tercatat dalam kerawangan desa beserta kemampuan KUD untuk mengelola dan mengambil manfaat atas obyek tanah maka KUD dikategorikan sebagai *al milku tam* atau sebagai pihak yang memiliki hak milik sempurna atas obyek tanah seluas 1000 m<sup>2</sup>, dengan pengelolaan yang baik memberi arti bahwa KUD telah menjalankan amanat atas hak kepemilikan atas harta tersebut. Selanjutnya status hak milik yang dimiliki oleh ahli waris sebagai hak *eigendom* seluas 2050 m<sup>2</sup> dianggap kabur dan telah berpindah dengan bukti peralihan yang terdapat pada kerawangan desa.

Selanjutnya melihat fakta di lapangan bahwasannya tanah waris yang di persengketakan oleh para Ahli Waris adalah seluas 2050 m<sup>2</sup> yang luas tersebut justru telah memasuki tanah orang lain dan melebihi batas tanah yang dikelola oleh KUD, oleh sebab itu apabila gugatan Ahli Waris tetap di lanjutkan maka justru gugatan tersebut akan merampas hak milik orang lain. Hal ini berkaitan dengan hadist Nabi Muhammad SAW

عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ قَالَ سَمِعْتُ النَّبِيَّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - يَقُولُ « مَنْ أَخَذَ شِبْرًا مِنْ

الْأَرْضِ ظُلْمًا فَإِنَّهُ يُطَوَّقُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

---

<sup>56</sup> Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021) 11.

*Artinya: “Barangsiapa yang mengambil sejenkal tanah dengan dzalim maka pada hari Kiamat tanah tersebut akan dikalungkan padanya sebanyak tujuh lapis.” (HR: Bukhari Muslim)<sup>57</sup>*

*Dalam hadits tersebut di jelaskan bahwa ancaman yang sangat berat ditujukan bagi siapa saja yang berbuat dzholim atas orang lain dengan mengambil bagian dari tanah yang bukan haknya. Dengan demikian perlu adanya kesadaran dan kehati-hatian dalam berperkara terlebih pada hukum pertanahan yang menyangkut kemaslahatan orang banyak.*

Disatu sisi KUD membantah bahwa mereka merampas hak atas tanah tersebut melainkan tanah tersebut diperoleh melalui proses jual beli, yang dibuktikan dengan catatan peralihan hak atas tanah di kerawangan desa seluas 1000 m<sup>2</sup>. Dengan dua bukti tersebut berupa kerawangan desa dan pengelolaan serta kemampuan untuk mengambil manfaat atas obyek tanah menjadi bukti yang kuat bahwa tanah tersebut merupakan hak milik KUD secara sempurna.

Mengenai perkara yang terjadi antara pihak Ahli Waris KUD disebabkan karena kedua belah pihak tidak memiliki bukti otentik yang sah, yang diakui oleh negara. Hal ini yang menyebabkan terjadinya sengketa diantara kedua belah pihak. Akan tetapi kedua bukti yang di ajukan oleh kedua belah pihak mengacu pada satu sumber yang sama, yakni kerawangan desa. Sedangkan bukti pada catatan akhir di kerawangan desa menunjukkan terdapat peralihan tanah seluas 1000 m<sup>2</sup> kepada KUD Dengkol. Maka apabila sudah terjadi pencatatan peralihan tanah di

---

<sup>57</sup> <https://hidayatullah.com/kajian/hadits-harian/2016/05/12/94669/larangan-berbuat-dzalim-dan-merampas-tanah-orang.html>

kerawangan maka catatan tersebut bukan merupakan catatan peminjaman, melainkan perpindahan hak kepemilikan.

Berdasarkan analisis peneliti menggunakan hukum Islam di atas diketahui bahwasannya putusan hakim Nomor 653/PK/Pdt/2020 pada Peninjauan Kembali patut untuk di pertimbangkan kembali, menimbang beberapa bukti menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah obyek sengketa. Penting untuk dicatat bahwa konsekuensi dan penyelesaian yang tepat tergantung pada situasi dan konteks atau keadaan yang mengikat dalam suatu perkara secara spesifik, serta kewenangan dan interpretasi ulama dan otoritas hukum Islam yang relevan dengan fakta yang tengah terjadi. Oleh sebab itu tidak semerta-merta setiap keadaan pengambilan hak orang lain dapat diselesaikan dengan cara yang sama dan dengan dasar hukum yang sama. Melainkan harus di kaji terlebih dahulu duduk perkaranya, supaya seluruh pihak yang bersengketa dapat mendapatkan haknya dan sesuai dengan hukum syariat yang berlaku.

Dalam keyakinan Islam, memiliki kepemilikan yang tidak sah atau melanggar prinsip-prinsip syariah dapat dianggap sebagai dosa atau pelanggaran terhadap perintah Allah SWT. Hal ini dapat berdampak pada kehidupan akhirat oleh sebab itu barangsiapa yang telah melakukan pengambilan hak milik orang lain maka harus bertaubat kepada Allah dan perbaikan untuk mendapatkan pengampunan dari Allah SWT, Wallahu ‘alam.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan pada secara sistematis pada bab diatas, peneliti memperoleh dua kesimpulan atas perkara pada putusan tersebut. Pertama, alasan hakim menolak permohonan Peninjauan Kembali oleh KUD dalam Putusan Nomor 653/PK/PDT/2020 merupakan keputusan yang mutlak sekalipun telah ditunjukkannya *novum* berupa Kerawangan Desa Persil Nomor Nomor 1611 klas d.1 Desa Baturetno yangmana merupakan bentuk peralihan terakhir pada obyek tanah sengketa tersebut. Selain itu alasan penguasaan dengan daluarsa juga tidak dibenarkan oleh hakim yang memberikan status akhir tanah tersebut sebagai tanah waris yang berlandaskan Hukum Adat. Selain itu Hakim juga menegaskan kalua bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan dan segala bukti yang ditunjukkan oleh KUD dinyatakan bukan sebagai bukti otentik atas kepemilikan melainkan hanya sebagai bentuk itikad baik.
2. Kedua, jika ditinjau dengan Hukum Islam yang berkaitan dengan hak milik maka sejatinya KUD telah mengindikasikan sebagai pihak yang bertanggungjawab atas pemberian tuhan dengan melakukan pemeliharaan serta pemenuhan hak dan kewajiban atas tanah yang dikuasainya. Cara untuk memperoleh suatu hak juga sangat diperhatikan oleh syariat, sehingga hal ini lah yang menjadi takaran seseorang atas hak yang dimilikinya.



## **B. Saran**

1. Alangkah baiknya Pengadilan Tinggi Jawa Timur meninjau ulang pertimbangan hukum pada Putusan Nomor 653/PK/PDT/2020 untuk menguatkan putusan pertama Nomor 79/Pdt.G/2016/PN.KPN dengan tambahan bukti baru yang dimiliki oleh KUD dan meminta Badan Pertanahan Setempat melakukan pengukuran atas luas tanah yang disengketakan, mengingat luas tanah yang dikuasai tidak selaras dengan hasil putusan yang diterima.
2. Alangkah baiknya bagi masyarakat untuk mulai sadar akan pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah khususnya yang masih terikat dengan Hak Barat dan pemeliharannya sehingga setiap hak yang terikat memiliki alas hukum yang sah dan terhindar dari adanya sengketa yang serupa.
3. Alangkah baiknya bagi Badan Pertanahan Negara untuk lebih giat dalam melakukan sosialisasi dan penyuluhan terkait regulasi pertanahan terbaru.

## DAFTAR PUSTAKA

- Wardi, Ahmad. *Fiqh Muamalat*. Jakarta:Amzah, 2010.
- Achmad, Ali. *Hukum Agraria*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004,
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: P.T. Alumni, 2006.
- Ibrahim, Jhonny. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Johan, Bahder. *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.
- Ichsan, Mohammad. *Pengantar Hukum Islam*, Yogyakarta: Gramsurya, 2015.
- Hatta, Mohammad. *Hukum Tanah Nasional*, Yogyakarta: Media Abadi, 2005.
- Najih, Mokhammad, *Pengantar Hukum Indonesia*, Malang: Setara Press, 2012.
- Mahmud i, Peter *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika,2021.
- Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Susanto. Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 4*, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Prodjodikoro, wirjono . *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, Jakarta: Intermasa, 1981.
- Ali, Zainudin . *Metode Penelitian Hukum* Jakarta : Sinar Grafika, 2016.
- Hasanah, Ulfia . “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960”, *Jurnal Ilmu Hukum*, No. 2. (2017).  
<https://media.neliti.com/media/publications/9062-ID-status-kepemilikan-tanah-hasil-konversi-hak-barat-berdasarkan-uu-no-5-tahun-1960.pdf>
- Septian, Eko .<<Buku Kerawangan>>, *Legal Smart Channel*, 2020.

<https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=2020>

Hakim, Lukmanul. "Administrasi Islam Memandang Kebijakan Negara Dalam Melindungi Hak Milik Pribadi Dan Umum". *Jurnal Pemikiran Administrasi Negara*, No.1 (2020).

Henri, <<Pengertian, Tujuan dan Fungsi Konversi Hak-Hak Atas Tanah>> *Butew.com*, Feb 14, 2021.

<https://butew.com/2021/02/14/pengertian-tujuan-dan-fungsi-konversi-hak-hak-atas-tanah/>

Edawati, Dian, Kusumo. "Prosedur Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Indonesia", *Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat*, no.1 (2021):90-91, <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/JAMAICA/article/view/9169>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## LAMPIRAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**  
Nomor 653 PK/Pdt/2020

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**KUD DENGKOL**, berkedudukan di Jalan Raya Baturetno Nomor 2, RT.4 RW.1, Dusun Nampes, Desa Baturetno, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, diwakili oleh Ir. Dwi Irianto S, Ketua KUD Dengkol, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sumardhan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Karya Timur Wonosari Blok C/6 E, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2019; Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

1. **SUNAENI**, bertempat tinggal di RT/RW. 04/02, Dusun Nampes, Desa Baturetno, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;
2. **M. MANSUR**, bertempat tinggal di RT/RW. 01/04, Dusun Randugembolo, Desa Ardimulyo, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;
3. **SITI FATIMAH**, bertempat tinggal di RT/RW. 01/04, Dusun Randugembolo, Desa Ardimulyo, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;
4. **H. ACHMAD QUSYAIR/AHMAD (sebelum Haji bernama SENENG)**, bertempat tinggal di RT/RW. 05/01, Dusun Krajan Dengkol, Desa Dengkol, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;
5. **TEKEN**, bertempat tinggal di RT/RW. 02/02 Dusun Nampes, Desa Baturetno, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;
6. **TANING/PANING**, bertempat tinggal di RT/RW. 02/02, Dusun Nampes, Desa Baturetno, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 653 PK/Pdt/2020

## Putusan Peninjauan Kembali



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

7. **MOCH. ALI USMAN/ALI USMAN**, bertempat tinggal di RT/RW. 04/02, Dusun Nampes, Desa Baturetno, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;
8. **M. SAIFUDIN**, bertempat tinggal di RT/RW. 04/02, Dusun Nampes, Desa Baturetno, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;
9. **TANAH**, bertempat tinggal di RT/RW. 02/02, Dusun Nampes, Desa Baturetno, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Teguh Prastyo Nur Widiyanto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Perum Taman Penarukan, Jalan Taman Sari II Nomor 1, RT.02 RW.04, Kelurahan Penarukan, Kecamatan Kepanjen, Kabupaten Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2019;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

Dan

**NURAWI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Dengkol Nomor 3, RT.2 RW.3, Dusun Krajan, Desa Dengkol, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang,

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kepanjen untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam pokok perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang meminjam tanah objek sengketa tapi tidak mengembalikan kepada yang berhak adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang menempati tanah objek sengketa milik Penggugat, tanpa ijin dan meski telah diminta oleh Penggugat tetap tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa kepada

Halaman 2 dari 11 hal, Put. Nomor 653 PK/Pdt/2020

**Disclaimer**

Kepolisian Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling awal dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurat dan ketepatan informasi yang kami sajikan, hal mana akan kami koreksi secepatnya. Dalam hal Anda menemukan informasi yang meruat data atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tertera, maka harap segera hubungi Kementerian Mahkamah Agung RI melalui:

Halaman 2

## Putusan Peninjauan Kembali



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut;

- Bahwa dalam hukum pertanahan yang berdasarkan pada hukum adat tidak mengenal lembaga daluwarsa, apalagi menyangkut harta warisan dari Para Penggugat;
- Bahwa dari bukti P.4 berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 583/42.630.015/2015 tertanggal 23 September 2015 yang dibuat Desa Baturetno yang diperkuat dengan keterangan saksi-saksi dari Para Penggugat membuktikan bahwa objek sengketa masih atas nama Pak Mail alias Pak Maulen (pewaris dari Para Penggugat);
- Bahwa adalah alasan keberatan-keberatan Pemohon Peninjauan Kembali yang lainnya pada prinsipnya hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 Huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **KUD DENGKOL** tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **KUD DENGKOL** tersebut;

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 653 PK/Pdt/2020



Diselenggarakan

10

10

Kepulauan Mahkamah Agung Republik Indonesia berkeaja untuk selalu memantapkan informasi publik yang akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas. Informasi yang disajikan, namun dalam bentuk terapan yang dimungkinkan, hanya diperlihatkan sebagai informasi yang akurat dan benar. Informasi yang disajikan, hal ini merupakan bentuk dari hak akses publik yang telah Anda masukkan. Informasi yang akurat dan benar, namun dalam bentuk, maka harap segera hubungi Kementerian Mahkamah Agung RI melalui:

Halaman 10

## Putusan Peninjauan Kembali



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 17 September 2020, oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/ Dr. Ibrahim, S.H., M.H. LL.M.

Ttd/ Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/ Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

|  |                |
|--|----------------|
| 1. Meterai .....                         | Rp 6.000,00    |
| 2. Redaksi .....                         | Rp 10.000,00   |
| 3. Administrasi Peninjauan Kembali ..... | Rp2.484.000,00 |
| 4. Jumlah .....                          | Rp2.500.000,00 |

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 653 PK/Pdt/2020

**Disaliner**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mendapatkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun demikian terkadang masih dituntutnya kecermatan dalam menyampaikan informasi kembali dengan akurat dan kelengkapan informasi yang kami ajukan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan informasi yang keliru pada atau di atas informasi yang sebelumnya ada, mohon kirim segera melalui Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email: kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp: (021) 384 3240 (ext. 318)

Halaman 11

**Putusan Peninjauan Kembali**

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Jaka Pratama Wibawa, lahir di Kota Malang provinsi Jawa Timur pada tanggal 27 Oktober 1999. Penulis lahir dari pasangan Bapak Ridwan El Aziz dan Ibu Suharni yang merupakan anak pertama dari tiga bersaudara yang semuanya laki-laki. Selama melangsungkan studi, penulis pernah bersekolah dasar di Sekolah Dasar Negeri Madyopuro 5 selama enam tahun dan lulus pada tahun 2011, kemudian melanjutkan jenjang studi Sekolah Menengah Pertama hingga Atas di Pondok Modern Darussalam Gontor selama enam dan lulus pada tahun 2017. Setelah kelulusan di sekolah jenjang pertama dan atas penulis semoat melaksanakan pengabdian sebagai seorang guru selama satu tahun di Pondok Pesantren Kampung Damai Cirebon. Setelah selesai masa pengabdian, penulis akhirnya mampu melanjutkan studinya di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah pada tahun 2018. Selama masa kuliah berlangsung, penulis aktif dalam setiap kegiatan kepanitiaan yang berlangsung dan juga aktif dalam beberapa organisasi di dalam maupun luar kampus seperti Himpunan Mahasiswa Program Studi (HMPS) selama dua periode, Dewan Eksekutif Mahasiswa (DEMA) satu Periode, Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII), juga Asosiasi Studi Hukum Ekonomi Syariah Indonesia (ASHESI).