

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Sengketa Pengukuran Tanah

1. Sengketa Tanah

a. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa dapat diartikan sebagai suatu pertentangan, perselisihan yang terjadi antara satu pihak dengan pihak lainnya dan atau antara satu pihak dan pihak yang berbagi dengan cara yang berharga dalam bentuk uang atau barang.¹

Sengketa tanah adalah sengketa yang sudah ada sejak lama, mulai dari masa orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga sekarang. Kualitas dan kuantitas sengketa tanah merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa tanah atau konflik tanah bersifat kronis dan klasik serta berlangsung selama bertahun-tahun bahkan puluhan tahun dan selalu ada di mana-mana. Sengketa dan konflik lahan merupakan masalah yang kompleks dan multi dimensi.²

Priyatna Abdulrasyid menjelaskan bahwa dalam suatu sengketa, salah satu pihak bisa jadi pihak yang tepat, bisa juga salah satu pihak memiliki unsur hak hukum sehingga salah satu pihak bisa benar dalam satu masalah dan pihak lainnya ada yang benar di pihak lain, atau keduanya yang memberi manfaat bagi keduanya, atau salah satunya. Suatu pihak mungkin benar secara hukum akan tetapi pihak lainnya benar secara moral. Oleh sebab itu, sengketa pada dasarnya merupakan perbedaan mendasar mengenai suatu persepsi atau konsep yang

¹ Salim, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*, (Mataram, Pustaka Reka Cipta, 2012), 221.

² Sumarto. *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanian dengan Prinsip Win-win Solution Oleh Badan Pertanian Nasional RI*, (Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanian Kemendagri RI tgl 19 September 2012), 2.

membuat kedua pihak benar jika dilihat dari sudut pandang yang berbeda.³

Hal tersebut telah menjadi faktor integral dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terlebih sejak era agraria dimana sumberdaya lahan mulai berperan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.⁴

Terkait sengketa tanah, terlihat dari dua bentuk pemahaman yang diberikan oleh ahli hukum dan yang dikukuhkan oleh peraturan perundang-undangan. Menurut Rusmadi Murad, sengketa hak atas tanah yaitu munculnya sengketa hukum bermula dari pengaduan oleh suatu pihak yang memuat persetujuan dan ketentuan hak atas tanah, baik tentang status tanah, prioritas, dan kepemilikan dengan harapan dapat diselesaikan secara administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Adapun penjelasan mengenai sifat dalam permasalahan sengketa tanah berdasarkan macam-macamnya, antara lain:

- a) Permasalahan atau persoalan yang terkait dengan prioritas untuk mendapatkan permohonan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah berstatus hak, atau di atas tanah yang belum memiliki hak.
- b) Bantahan bukti masalah yang dijadikan dasar pemberian hak (perdata).
- c) Kesalahan atau kekeliruan dalam pemberian hak karena penerapan peraturan yang tidak tepat atau tidak memadai.

³ Priyatna Abdurasyid, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Jakarta: Fika Hati Aneska, 2002), 6.

⁴ Hadimulyo, *Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar pengadilan*, (Jakarta: ELSAM, 1997), 13.

⁵ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas tanah*, (Bandung: Alumni, 1999) 22.

- d) Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek sosial praktis / strategis.

Menurut Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Tanah, Pasal 1 angka 1: “Sengketa Tanah adalah perbedaan pendapat mengenai keabsahan hak untuk memberikan hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk pengalihan dan penerbitan bukti haknya. yaitu antara pihak yang berkepentingan dan antara pihak yang berkepentingan dan lembaga dalam Badan Pertanahan Nasional.⁶

Dalam memberikan pengertian sengketa tanah terdapat dua istilah yang saling berkaitan, yakni sengketa tanah dan konflik tanah. Walaupun kedua istilah tersebut adalah kasus tanah, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan yang membedakan dengan jelas arti dari kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 angka 2 dijelaskan bahwa sengketa tanah yang disingkat sengketa adalah sengketa tanah antara orang, badan hukum, atau lembaga yang tidak mempunyai dampak sosial politik yang luas. Sedangkan antar individu, kelompok, kelompok, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang memiliki kecenderungan atau mempunyai dampak sosial politik yang besar.⁷

Selanjutnya dalam Petunjuk Teknis nomor 01 / JUKNIS / DV / 2007 tentang pemetaan masalah pertanahan dan akar permasalahan disebutkan bahwa: sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan / atau persepsi antara individu atau badan hukum (swasta atau publik). tentang tenurial dan status. kepemilikan

⁶ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

⁷ Pasal 1 ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

dan status penggunaan atau pemanfaatan bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan Administrasi Negara tentang penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan bidang tanah tertentu.⁸

Sedangkan sengketa adalah nilai, kepentingan, pendapat maupun persepsi antara warga negara atau kelompok masyarakat dengan warga atau kelompok orang yang berstatus hukum (swasta dan publik), masyarakat dan masyarakat mengenai status penguasaan maupun status kepemilikan dan atau pemanfaatan. Pemanfaatan bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan bidang tanah tertentu yang mengandung aspek politik, ekonomi, dan sosial budaya.

b. Tipologi Sengketa Tanah

Tipologi sengketa petanahan menurut Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), Tipologi kasus pertanahan merupakan jenis sengketa, konflik dan / atau kasus pertanahan yang diajukan atau diadukan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.⁹

Menurut Hasim Purba dalam jurnalnya secara umum mengklarifikasikan tipologi sengketa pertanahan ke dalam tiga bentuk yaitu:

- a) Sengketa Horizontal, yaitu sengketa yang berkaitan antara masyarakat dengan masyarakat lainnya
- b) Sengketa Vertikal, yaitu sengketa yang berlaku antara masyarakat dengan pemerintahan.
- c) Sengketa Horizontal-Vertikal yaitu, sengketa yang berlaku antara masyarakat dengan pengusaha

⁸ Pasal 1 ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2007 tentang pemetaan masalah pertanahan dan akar permasalahan pertanahan.

⁹ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

(investor) yang di back up pemerintah (oknum pejabat) dan preman¹⁰

Maria S.W Sumardjono seperti yang dikutip Sholih Mua'di dalam disertasinya, secara garis besar membagikan tipologi sengketa tanah kedalam lima bagian, antara lain:

- 1) Kasus-kasus yang menguntungkan bagi budidaya rakyat di area perkebunan, kehutanan dan lain-lain
- 2) Kasus-kasus terkait dan pelanggaran regulasi landreform
- 3) Kasus-kasus eksekusi penyediaan lahan untuk pembangunan.
- 4) Sengketa perdata terkait masalah tanah, dan Sengketa yang berkenaan dengan Hak Ulayat.¹¹

Sedangkan menurut BPN RI secara umum tipologi konflik tanah dapat dikelompokkan menjadi sepuluh bagian, yaitu:

- 1) Penguasaan tanah tanpa hak merupakan perbedaan persepsi, nilai maupun pendapat, kepentingan status penguasaan atas tanah, tentunya hak (tanah negara) tidak melekat atau telah melekat pada hak oleh pihak tertentu.
- 2) Sengketa batas merupakan suatu perbedaan, nilai kepentingan mengenai lokasi, batas, dan luas bidang tanah yang telah diakui oleh satu pihak. Sehingga ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau yang masih dalam proses penentuan batas.

¹⁰ Hasim Purba, "*Reformasi Agraria dan Tanah untuk Rakyat : Sengketa Petani VS Perkebunan*" *Jurnal Law Review*, V. X No 2. UPH, 2010, 167.

¹¹ Sholih Mua'di, "*Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan melalui cara Nonlitigasi (Suatu Studi Litigasi dalam Situasi Transisional)*" Semarang : Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, 2008, 1.

- 3) Sengketa warisan merupakan perbedaan persepsi, nilai maupun pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan atas tanah tertentu yang berasal dari warisan.
- 4) Jual berkali-kali merupakan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan suatu tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- 5) Akta Jual Beli Palsu, merupakan perbedaan persepsi, nilai maupun pendapat, kepentingan mengenai suatu bidang tanah karena akta jual beli palsu.
- 6) Penetapan batas yang salah, yaitu perbedaan suatu pendapat, nilai atau pendapat, kepentingan terhadap lokasi, batas dan luas bidang tanah yang diakui oleh pihak yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan penunjukan batas yang salah.
- 7) Tumpang tindih yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai latak, batas dan luas bidang tanah yang telah diakui oleh pihak tertentu karena adanya tumpang tindih batas kepemilikan tanah.

c. **Faktor-faktor Terjadinya Sengketa Tanah**

Dalam kehidupan, tanah tidak terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri karena tanah merupakan tempat tinggal dan kelangsungan hidup manusia. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi perselisihan antara satu dengan yang lainnya, terutama mengenai pertanahan.

Konflik tanah telah berakar dari zaman dahulu hingga sekarang, akar konflik tanah merupakan faktor fundamental yang menyebabkan terjadinya konflik tanah. Identifikasi dan inventarisasi akar penyebab konflik lahan sangat

penting dilakukan untuk mencari solusi atau bentuk penyelesaian.¹²

Salah satu bidang yang mengatur tatanan kehidupan warga negara yang juga tunduk pada hukum adalah bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (30) UUD 1945 dan dituangkan dalam UUPA yang mengatur masalah agraria / pertanahan di Indonesia sebagai regulasi yang harus ditaati. Salahsatu tujuan dibentuknya UUPA adalah untuk meletakkan dasar bagi pemberian kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat secara keseluruhan.¹³

Jika dilihat secara faktual, landasan yuridis yang mengatur masalah agraria / pertanahan tidak sepenuhnya dijalankan akibatnya karena berbagai sebab yang menimbulkan permasalahan. Sumber masalah / konflik pertanahan yang ada saat ini antara lain.¹⁴

- a) Kepemilikan / penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak setara.
- b) Penggunaan lahan pertanian dan non-pertanian yang tidak sesuai.
- c) Kurangnya pengakuan hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak adat.
- d) Kurang memihak orang-orang dengan kelompok ekonomi lemah.
- e) Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W Sumardjono menjelaskan beberapa permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut.

¹² Sumarto. *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI*, (Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tgl 19 September 2012), 4.

¹³ Elfachri Budiman, *Peradilan Agraria (Solusi Alternatif Penuntasan Sengketa Agraria)*, Jurnal Hukum USU Vol. 01, No 1 tahun 2005, 74.

¹⁴ Elfachri Budiman, 75.

- 1) Benturan kepentingan yang disebabkan oleh persaingan kepentingan terkait dengan kepentingan substantif (misalnya: hak atas sumberdaya agraria termasuk tanah), kepentingan prosedural, serta kepentingan psikologis.
- 2) Konflik nilai yang disebabkan oleh perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi suatu ide atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama / kepercayaan.
- 3) Konflik data yang disebabkan informasi yang tidak lengkap informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.
- 4) Konflik struktural, karena adanya pola perilaku atau destruktif, control kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.
- 5) Konflik hubungan terjadi karena emosi yang berlebihan, persepsi yang salah, komunikasi yang buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.¹⁵

Dengan demikian, penyebab umum konflik lahan dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu faktor hukum dan faktor non hukum.¹⁶

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosisl Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), 112-113

¹⁶ Sumarto. *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-win Solution Oleh Badan Pertanahan Nasional RI*, 4-6

1) Faktor Hukum

Faktor hukum terbagi menjadi dua bagian yaitu adanya peraturan perundang-undangan yang tumpang tindih dan peradilan yang tumpang tindih.¹⁷

- a. Yang dimaksud dengan regulasi yang tumpang tindih, misalnya UUPA sebagai induk regulasi di bidang sumber daya agraria, namun regulasi lain tidak mendapatkan UUPA sebagai UU utama sehingga bertentangan dengan UU sektoral baru seperti UU Kehutanan, UU Pokok. Hukum Pertambangan. dan Hukum Investasi
- b. Dan yang dimaksud dengan peradilan yang tumpang tindih, misalnya saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani konflik pertanahan yaitu perdata, pidana dan tata usaha negara. Dalam berbagai bentuk suatu konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara perdata (dalam kasus konflik yang disertai tindak pidana) atau akan menang dalam penyelenggaraan negara (di Pengadilan Tata Usaha Negara).¹⁸

2) Faktor non Hukum

Pada faktor non hukum yang menjadi akar konflik pertanahan antara lain tumpang tindih penggunaan lahan, nilai ekonomi lahan tinggi, kesadaran masyarakat terhadap penggunaan lahan meningkat, penggunaan lahan menurun sementara masyarakat terus berkembang, dan karena faktor kemiskinan.

- a. Penggunaan tanah yang tumpang tindih, seiring berjalannya waktu

¹⁷ Sumarto, 7

¹⁸ Sumarto, 7.

pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau dimungkinkan karena banyak lahan pertanian yang telah berubah fungsinya. Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam sebidang tanah yang sama kepentingan yang berbeda dapat muncul

- b. Nilai ekonomi tanah yang tinggi, semakin hari harga jual tanah di pasar meningkat, tanah merupakan salah satu obyek yang menjanjikan bagi masyarakat, baik untuk pembukaan areal usaha perkebunan, persawahan, permukiman, maupun lahan untuk kawasan industri.
- c. Peningkatan kesadaran masyarakat yaitu adanya perkembangan global dan adanya peningkatan ilmu pengetahuan dan teknologi perkebunan berdampak pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terikat pada tanah sebagai aset pembangunan, telah terjadi perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sarana investasi atau komoditas ekonomi.
- d. Tanah bersifat permanen sementara jumlah penduduk bertambah, pertumbuhan penduduk sangat cepat, baik melalui kelahiran maupun migrasi dan urbanisasi, serta lahan permanen, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang bernilai sangat tinggi, sehingga setiap jengkal lahan dijaga sekuat mungkin.
- e. Kemiskinan menjadi masalah kompleks yang dipengaruhi oleh

berbagai faktor yang saling terkait. Keterbatasan akses atas tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam hal keterbatasan aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.¹⁹

d. Hak- Hak Sebagai Objek Sengketa Pertanahan

Dalam sengketa pertanahan tentunya harus ada obyek yang diperebutkan oleh para pihak yang bersengketa dalam hak ini, yaitu manusia itu sendiri atau badan hukumnya. Objek sengketa adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Aturan Pokok Kelompok Agraria, yang lebih dikenal dengan UUPA. Hak atas tanah disebutkan dalam Bab II Bagian Umum Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan bahwa hak atas tanah terdiri atas: hak milik, hak guna tanah, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak pembukaan tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang digunakan termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan diatur dalam undang-undang serta hak sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 UUPA, yaitu: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Penumpang dan Hak Sewa Lahan Pertanian.

Menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas dapat diberikan dan dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum.

Dan hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah, serta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya yang hanya diperlukan untuk keperluan yang secara langsung berkaitan dengan penggunaan tanah di dalam batas-batas

¹⁹ Sumarto, 8.

tersebut yang sesuai dengan UUPA dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi.

Menurut penjelasan Pasal 16 UUPA ditegaskan bahwa Pasal 16 merupakan implementasi dari ketentuan dalam Pasal 4 yang sesuai dengan asas yang diatur dalam Pasal 5 (tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan persatuan nasional) bahwa bangsa. hukum pertanahan didasarkan pada hukum adat. -hak atas tanah juga didasarkan atas dasar yang sistematis dari hukum adat.²⁰

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA sangat erat kaitannya dan sekaligus merupakan bentuk Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa: “Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran Rakyat”.

2. Pengukuran Tanah

Tanah menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), menyebutkan bahwa tanah merupakan permukaan bumi dan lapisan bumi yang berada di atasnya sekali. Selain itu tanah juga dapat mencakup aspek budaya (kualitas tanah yang tandus dan kering serta kesuburan basah), politik, hukum, kepemilikan, hak dan spiritual, seperti tanah adat dan tanah suci. Tak sebagai hanya itu, tanah juga diasosiasikan dengan tanah kelahiran. (Tanah Darah) Setiap warga negara Indonesia menyebut Indonesia "Tanah Air" atau "Ibu Pertiwi", kedua kata ini mengandung makna ekologis yang luas, istilah di atas yang memiliki makna politik nasional, juga berdimensi

²⁰ Pasal 16 Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

lingkungan, tanah adalah sumber kehidupan manusia.²¹

Pengertian tanah dari segi geologis-agronomi, tanah diartikan sebagai lapisan permukaan bumi bagian atas, sehingga dapat digunakan untuk menanam tanaman disebut garapan, tanah pekarangan untuk membangun suatu bangunan disebut bangunan.

Tanah juga merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kehidupan manusia. Hal ini disebabkan karena manusia hidup dan melakukan aktivitas di lapangan sehingga setiap saat manusia selalu bersentuhan dengan tanah, dapat dikatakan hampir semua aktivitas kehidupan manusia baik langsung maupun tidak langsung selalu membutuhkan tanah.

Pengertian tanah dijelaskan berdasarkan Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut:

“Atas dasar tanah 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 dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Pengertian tanah dalam pasal di atas adalah dari negara sebagaimana yang dimaksud dengan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dikuasai oleh seseorang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak yang timbul atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk bangunan atau benda. Obyek di atasnya adalah masalah hukum, masalah hukum yang dimaksud adalah masalah yang berkaitan dengan ketaatan pada prinsip yang berkaitan dengan hubungan

²¹ Mohammda Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, (Ygyakarta: Media Abadi, 2005), 24.

antara tanah dan tumbuhan dengan bangunan di atasnya.

Hukum pertanahan adalah keseluruhan ketentuan hukum, baik tertulis maupun semua yang mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak menguasai tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkrit, dengan aspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dikaji secara sistematis, sampai pada keseluruhan menjadi satu kesatuan yaitu sistem.

Ketentuan hukum pertanahan tertulis bersumber dari pokok hukum agraria dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya. Sedangkan ketentuan hukum pertanahan tertulis bersumber dari hukum pertanahan, yaitu yurisprudensi mengenai tanah sebagai sumber hukum pelengkap. Ketentuan tersebut merupakan ketentuan yang mengatur atau mendasari pertanahan, yang bertujuan untuk mensejahterakan dan melaksanakan ketentuan yang ada.

Objek pada suatu hukum merupakan hak atas penguasaan tanah yang dibedakan menjadi dua, antara lain:²²

- a) Hak penguasaan atas tanah yang digunakan sebagai lembaga hukum hak penguasaan tanah berkaitan dengan tanah sebagai objek dan orang maupun badan hukum tertentu sebagai pemegang hak.
- b) Hak penguasaan atas tanah digunakan sebagai hubungan konkrit, hak penguasaan atas tanah ini telah dikaitkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang hak. Ada hukum pertanahan dengan perspektif publik dan perspektif pribadi.

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Kencana, 2013), 9-10

Ketentuan hukum pertanahan tertulis yang bersumber dari UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utama, sedangkan ketentuan hukum pertanahan tidak tertulis didasarkan pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap. Hak Bangsa Indonesia atas tanah dengan aspek publik, hak adat masyarakat hukum adat dan masyarakat hukum adat, dan hak individu atas tanah atas tanah dengan aspek privat.

a. Historisitas Pemilikan Tanah

Pada umumnya, Rasulullah SAW semua yang ditaklukkan baik dengan kekerasan maupun tidak, adalah milik negara. Rasulullah SAW sebagai pemimpin negara memiliki hak untuk mengatur tanah, baik membagi tanah di antara umat Islam atau tetap menjadi tanggung jawab negara untuk kemaslahatan masyarakat.²³

Selama masa pemerintahan Nabi, sekitar satu juta hektar tanah adalah milik negara Islam. Kemudian tanah tersebut dibagikan kepada masyarakat sebagai berikut; tanah yang diperoleh dengan paksa dibagi di antara muhajirin. Adapun tanah yang diperoleh tanpa kekerasan atau perang dan tanah tanpa pemiliknnya yang terbunuh atau melarikan diri di medan perang menjadi milik negara dan Nabi diberi hak penuh atas tanah tersebut. Oleh Nabi sebagian tanah dibagi di antara para pejuang. Selain itu, ada beberapa tanah yang telah dirampas oleh negara Islam, namun diminta dikembalikan oleh penduduk aslinya yang telah memeluk agama Islam, seperti di Hammah, Hadramaut, Oman dan lain sebagainya. Sedangkan tanah milik umat Kristen atau penyembah api dapat diambil alih setelah mereka setuju

²³ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, II terj. Nastangin (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), 318.

membayar pajak (kharaj) dan diproses sesuai ketentuan yang telah disepakati.²⁴

Pada masa Abu Bakar tidak banyak terjadi perubahan kepemilikan tanah. Abu Bakar melakukan hal yang sama seperti Rasulullah di atas tanah rampasan, memberikan bantuan tanah kepada orang-orang yang membutuhkan dan mengambil alih tanah dari orang-orang murtad setelah Rasulullah SAW meninggal, dan menjadikan tanah tersebut bermanfaat bagi umat Islam lainnya.

Khalifah Umar membuat beberapa perubahan pada tanah yang ditaklukkan. Umar tidak memberi banyak tanah sebagai iqta' seperti pada zaman Nabi. Setelah menaklukkan Irak dan Suriah Umar tidak membagi tanah untuk para pejuang yang berperang tetapi semua tanah milik negara dan menempatkan kharaj di atas tanah tersebut. Selain itu, penduduk tanah kena pajak. Semua dana ini digunakan untuk fai 'dan kepentingan para pejuang beserta keluarganya dan untuk generasi penerus. Oleh karena itu, tanah yang rusak tersebut menjadi milik negara dan penduduk aslinya diperbolehkan untuk mendiami dan memanfaatkan tanah tersebut dengan syarat mereka membayar kharaj kepada khalifah.

Khalifah Umar berpendapat, jika tanah dibagi untuk pejuang, generasi penerus tidak akan bisa memanfaatkan tanah, bahkan cenderung kehilangan tanah karena tanah itu sudah menjadi milik perseorangan. Alasan lain adalah bahwa tanah tidak sama dengan faktor produksi lainnya, sifatnya terbatas dan tidak dapat diperbanyak. Selain itu, menurut Umar, pemberian tanah dapat menimbulkan feodalisme baru dalam masyarakat yang menurut analisis terakhir akan berakibat pada jatuhnya tingkat produksi pertanian.

²⁴ Afzalur Rahman, 319.

Di zaman modern ini, penggunaan dan kepemilikan tanah harus lebih diperhatikan karena kebutuhan akan tanah semakin meningkat untuk pertanian, pemukiman, perdagangan, atau sarana lainnya. Oleh karena itu, ekonomi Islam juga mengatur penguasaan tanah atau terkait dengan hukum pertanahan berdasarkan sudut pandang produksi dan distribusi. Kedua aspek ini penting karena mempengaruhi rangsangan produksi dan teknik pertanian melalui pola pikir tenurial serta hak milik. Menurut Alquran, tanah harus menjadi milik bersama untuk penggunaan terbaik masyarakat. Seperti yang dikatakan Allah dalam Alquran, Surat Al-A'raf ayat 128:

قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اِسْتَعِينُوا بِاللّٰهِ وَاَصْبِرُوْا ۗ اِنَّ الْاَرْضَ لِلّٰهِ يُورِثُهَا مَنْ يَّشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعٰقِبَةُ لِلْمُتَّقِيْنَ

Artinya: Musa berkata kepada kaumnya. Mohonlah pertolongan kepada Allah, dan bersabarlah, sesungguhnya bumi ini kepunyaan Allah, dipuaskakan-Nya kepada siapa yang dikehendaki-Nya dari hamba-hamba-Nya dan kesudahan yang baik adalah bagi orang yang bertakwa.²⁵

Dari ayat di atas dapat dilihat bahwa Allah SWT menciptakan bumi ini untuk dinikmati oleh semua orang dengan kemampuan fisik mental yang masing-masing mencari nafkah.²⁶

b. Pengertian Hak Milik atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan kepada mereka yang berhak menggunakan atau memanfaatkan tanah yang dimilikinya.

²⁵ Depag RI, Al-Qur'an Dan Terjemah (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2009).

²⁶ Abdul Mannan, Teori Dan Praktek Ekonomi Islam , (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1997), 77-78.

Kewenangan dalam hak atas tanah tertuang dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA Pokok Undang-Undang Agraria, yaitu: “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi air serta ruang angkasa yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”²⁷

Berdasarkan penjelasan pasal di atas, maka kewenangan hak atas tanah berupa penggunaan tanah yang digunakan untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan badan bumi, misalnya menggunakan ruang bawah tanah untuk sumber airnya atau pemanfaatannya. tanah untuk kepentingan bersama.

Ketentuan dasar hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA pokok hukum agraria, yaitu “atas dasar hak penguasaan negara atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, ditentukan ada berbagai macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah., dapat diberikan dan dimiliki oleh seseorang yang disebut hak atas tanah perseorangan dengan tanda pemilikan atas tanah, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.

Hak atas tanah yang bersumber dari hak penguasaan negara atas tanah dapat diberikan kepada orang perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, atau sekelompok orang secara bersama dan berbadan hukum, baik badan hukum swasta maupun publik.

Wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanahnya terbagi menjadi 2 yaitu:

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016), 19.

a) Wewenang umum

Kewenangan umum yaitu pemegang hak atas kewenangan menggunakan tanah, termasuk tubuh bumi dan air, dan ruang di atasnya hanya diperlukan untuk kepentingan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah dalam batas-batas sesuai dengan ketentuan yang berlaku. UUPA, peraturan perundang-undangan pokok agrarian dan peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA pokok hukum agraria).

b. Wewenang khusus

Kewenangan khusus yaitu pemegang hak guna atas tanah sesuai dengan jenis hak atas tanah, misalnya atas tanah hak milik, dapat digunakan untuk keperluan pertanian atau untuk mendirikan bangunan, wewenang hak guna tanah untuk bangunan gedung. adalah menggunakan tanah hanya untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, kewenangan menggunakan tanah adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, parkir, peternakan, atau perkebunan.²⁸

c. Sifat Hak Milik atas Tanah

Hak milik atas tanah bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuhi. Kata "terkuat" dan "terpenuhi" tidak berarti karena hak milik adalah hak yang mutlak, tidak boleh diganggu gugat, serta tidak terbatas seperti hak kesultanan, tetapi kata yang paling kuat dan terpenuhi dimaksudkan untuk membedakan dengan hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak atas tanah alias hak milik yang terkuat dan paling terpenuhi.

Adapun penjelasan mengenai sifat hak milik atas tanah ialah:

²⁸ Urip Santoso, 70.

- 1) Merupakan hak terkuat, artinya hak milik tidak mudah terhapus dan rusak serta mudah dipertahankan terhadap hak pihak lain. Oleh karena itu, harus didaftarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Terpenuhi, hal ini menunjukkan bahwa kewenangan pemilik hak milik sepenuhnya dibatasi oleh ketentuan Pasal 6 UUPA Undang-Undang Pokok Agraria tentang tanah sosial.

Pada prinsipnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Pokok Agraria dan selanjutnya disingkat UUPA adalah pokok hukum agraria yang mengatur 2 hal pokok. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

- a) Peraturan dasar dan ketentuan dasar agraria
- b) Ketentuan tentang ketentuan konversi hak atas tanah

Secara umum definisi, kejadian dan moralitas hak kepemilikan atas tanah diatur pada bagian pertama, sedangkan bagian kedua secara khusus mengatur tentang pengakuan hak atas tanah sebelumnya untuk diubah menjadi hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam UUPA, pokok pasal 16 hukum agraria.

Dalam hal hak kepemilikan tanah, lembaga konversi memiliki peran yang sangat penting dalam proses perolehan hak melalui pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak sebelumnya atas tanah, 114 guna mengakhiri sistem dualisme hukum pertanahan dan pluralisme dalam hukum adat (berlakunya hukum barat selain pluralism dalam hukum adat). Oleh sebab itu, lembaga konversi yang diatur dalam ketentuan kedua UU Pokok Agraria adalah akses terhadap keberadaan hak milik pribadi atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia.²⁹

²⁹ Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), 4.

Hak milik atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) adalah: “Hak milik adalah hak yang paling kuat, terlengkap, turun-temurun yang dapat dimiliki oleh masyarakat atas tanah, dengan memperhatikan fungsi sosialnya (Pasal 6 Hukum Pokok Agraria). “Sesuai dengan nenori penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pembelian yang paling kuat dan sifatnya terpenuhi tidak berarti bahwa hak ini merupakan hak yang mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana hak eigendom dalam arti aslinya.³⁰

Sifat demikian jelas bertentangan dengan hakikat hukum adat dan fungsi sosial (Pasal 6 UU Pokok Agraria) dari masing-masing jenis hak atas tanah. Pengertian hak milik yang paling kuat dan terpenuhi adalah untuk membedakan antara hak guna tanah (HGU), hak guna tanah (HGB), hak pakai (HP), dan hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, artinya dapat diwariskan terus menerus, dialihkan kepada orang lain tanpa perlu mengurangi haknya.

Salah satu kekhususan hak milik adalah tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang akan digunakan (atau tidak digunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadi, apalagi sampai menimbulkan merugikan masyarakat.

d. Macam Macam Hak atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah tersebut tertuang dalam pasal 16 dan pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dikelompokkan menjadi 3 bagian:

a. Hak Atas Tanah yang bersifat tetap

Hak atas tanah ini akan tetap selama Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Membuka Tanah (HMT), Hak

³⁰ Urip Santoso, 71.

Sewa Bangunan (HSB), dan hak untuk memungut hasil. (HMH).

- b. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan Undang-Undang

Hak atas tanah yang akan lahir nanti, yang akan diatur dengan undang-undang, belum memiliki hak atas tanah yang belum ada jenisnya.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah sementara, singkatnya akan dihapuskan, karena mengandung ciri pungutan liar, feodalisme, bertentangan dengan semangat pokok hukum agraria (UUPA).

Jenis hak atas tanah adalah hak gadai (tanah gadai), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak tumpangan serta hak sewa tanah.

Berdasarkan dari asal tanahnya pada hak atas tanah, dibedakan menjadi 2 bagian, antara lain:

- a) Hak atas tanah yang bersifat primer

Dapat diartikan sebagai hak atas tanah yang bersumber dari tanah negara, berbagai hak atas tanah tersebut adalah hak milik, hak guna tanah, hak guna bangunan, hak pakai.

- b) Hak atas tanah yang bersifat skunder

Dapat diartikan sebagai hak atas tanah yang berasal dari pihak lain atas tanah, berbagai hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak sewa bangunan, hak usaha bagi hasil, hak sewa tanah, hak menumpang.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), "Hak menguasai negara atas tanah berasal dari hak Bangsa Indonesia atas tanah, pada hakikatnya merupakan penugasan untuk melaksanakan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik."³¹

³¹ Urip Santoso,79.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai, dari negara atas tanah yang diberikan kepada perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun luar negeri, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum, baik swasta maupun publik.

Hak atas menguasai negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu:

“Atas dasar menguasai dari Negara sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang baik sendiri maupun bersamaan dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Konsep tersebut harus memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pemanfaatan tanah saat ini tidak terkalahkan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga memberikan manfaat yang baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang juga bermanfaat bagi masyarakat dan negara.³² Kepentingan masyarakat dan perorangan tetap berada pada keseimbangan yang sama.

Dengan prinsip-prinsip dasar tersebut lahirilah hak atas tanah yang peruntukannya berbeda sesuai dengan jenis pemanfaatannya, serta badan hukum yang akan menjadi pemiliknya. Selain itu, hak kepemilikan yang kuat dan turun-temurun hanya diberikan kepada satu orang warga negara Indonesia, dengan badan hukum tertentu yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah 38 Tahun 1963 yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanah di wilayah tempat tanah tersebut berada.

³² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana, 2008), 25

Hak kepemilikan tanah dapat disebabkan karena 3 faktor, yang tertuang dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu:³³

- a) Hak milik atas tanah terjadi menurut hukum adat.

Hak atas tanah berdasarkan hukum adat adalah hak milik dalam hal hak kepemilikan ini melalui pembukaan dan lidah tanah (*anslibbing*) pembukaan tanah dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat, hukum adat dipimpin oleh kepala adat, kemudian Kepala adat membagikan tanah kepada masyarakat hukum adat. Sedangkan lidah tanah adalah tumbuhnya tanah di samping sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh dengan cara demikian adalah milik perseorangan atau perseorangan yang memiliki batas tanah, karena pertumbuhan tanah tidak banyak terjadi karena upaya mereka, maka dengan sendirinya akan ada hak milik.

- b) Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi berasal dari Negara, hak milik ini terjadi karena permohonan pemberian hak atas tanah oleh pemohon dengan tata cara dan persyaratan yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengeluarkan Keputusan tentang Surat Pemberian Hak (SKPH). Sehingga penerbit surat ini harus didaftarkan oleh pemohon ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat, dicatat dalam buku Tanah dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti hak. Oleh sebab itu, pendaftaran SKPH menandai pada lahirnya hak kepemilikan tanah.

³³ Urip Santoso, 95

- c) Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang.³⁴

Ketentuan ini tercipta sesuai dengan pasal 1,2,4 ayat (1) tentang ketentuan konversi undang-undang pokok agraria (UUPA). Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut undang-undang pokok agrarian. Undang-undang pokok agrarian berlaku pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang pokok agraria. Konversi dijelaskan sebagai perubahan hak atas tanah yang memiliki hubungan dengan berlakunya hukum agraria utama. Hak atas tanah yang diatur dalam pokok hukum agraria diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UU Pokok Agraria (UUPA).³⁵

e. Pengukuran Tanah

- 1) Pengukuran dan Pemetaan Tanah

Untuk keperluan pengumpulan dan pengelolaan data fisik, terlebih dahulu dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:

- a) Persiapan peta dasar pendaftaran.
 - b) Penetapan batas bidang tanah.
 - c) Pengukuran dan penataan bidang tanah dan penyusunan peta pendaftaran
 - d) Persiapan pendaftaran tanah
 - e) Persiapan mengukur huruf.
- 2) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Kegiatan pendaftaran tanah sistematis dimulai dengan kegiatan pendaftaran tanah sistematis dimulai dengan pembuatan peta

³⁴ Urip Santoso, 97.

³⁵ Urip Santoso, 98.

dasar pendaftaran. Pada kawasan yang belum ditetapkan sebagai kawasan pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional, akan diupayakan pembuatan peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadis.

Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, dan teknik nasional di tiap kabupaten. Pengukuran untuk pembuatan peta dasar registrasi dikaitkan dengan poin-poin dasar teknis nasional sebagai kerangka dasar.

Apabila dalam suatu wilayah tidak ada atau tidak ada titik pangkal teknis nasional, maka dalam melakukan pengukuran pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik pangkal teknis lokal sementara yang kemudian dikaitkan dengan titik pangkal teknis nasional. Sehingga peta dasar pendaftaran menjadi dasar pembuatan peta pendaftaran.

3) Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Bidang tanah yang akan dipetakan dan akan diukur, setelah lokasinya, batasnya dan sesuai dengan kebutuhan dipasang tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan dengan tujuan untuk memperoleh data fisik yang diperlukan untuk pendaftaran tanah. Dalam penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batasnya berdasarkan kesepakatan para pihak yang memiliki kepentingan.

Penempatan tanda batas termasuk pemeliharannya harus dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan penetapan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sejauh mungkin disetujui oleh pemegang hak atas tanah yang berbatasan, Kepala Kantor

Pertanahan menetapkan batas-batas bidang tanah yang sudah dimiliki dengan hak (*yang belum didaftarkan atau sudah didaftarkan tetapi tidak ada surat ukur. / gambar keadaan atau surat ukur / gambar keadaan yang sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya*).

Apabila pada waktu yang ditentukan, pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau pemegang hak atas tanah tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, maka pengukuran bidang tanah untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas tanah yang bersangkutan.³⁶

4) Penerbitan Sertifikat

Sertifikat yang diterbitkan memiliki kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Jika dalam buku pertanahan terdapat catatan tentang data yuridis, atau data fisik atau data yuridis, maka penerbitan sertifikat ditunda sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertifikat hanya dapat diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang diberi kuasa. Hak atas tanah atau hak milik atas unit rumah susun yang dimiliki bersama oleh beberapa orang atau badan hukum, diterbitkan sertifikat yang diberikan kepada salah satu pemegang hak bersama setelah ada penunjukan tertulis dari pemegang hak bersama lainnya.³⁷

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas unit rumah susun milik bersama, sertifikat dapat diterbitkan sebanyak jumlah pemegang hak bersama yang akan diberikan kepada masing-masing pemegang hak bersama yang

³⁶ Urip Santoso, 99.

³⁷ Urip Santoso, 100.

bersangkutan, yang memuat nama dan luas masing-masing hak bersama tersebut.

Sertifikat adalah surat bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang terkandung di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang tercantum pada surat ukur dan data yuridis. buku hak milik tanah yang relevan.

Jika bidang tanah telah diterbitkan sertifikat secara hukum atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan jelas menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan jika dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan perihal penguasaan tanah atau penerbitan dari sertifikat.³⁸

3. Badan Pertanahan Nasional

a. Pengertian BPN

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah non departemen yang memiliki bidang pertanahan dengan unit kerjanya yaitu kantor wilayah BPN di setiap provinsi dan kabupaten atau kota yang melakukan pencatatan hak atas tanah dan menyelenggarakan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga ini dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 yang bertugas menetapkan presiden dalam pengelolaan dan pembinaan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan

³⁸ Boedi Harsono, 2007:488

penggunaan, penguasaan, penguasaan tanah. dan kepemilikan, penguasaan hak atas tanah, pengukuran. dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh presiden. Tugas utama Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Presiden.³⁹

Tujuan pembangunan pertanahan untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat guna mencapai tujuan nasional mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang berkeadilan dan spiritual berdasarkan Pancasila. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional pada Pasal 31 tentang tata kerja adalah:

- 1) Dalam menjalankan tugasnya, seluruh unsur di lingkungan Badan Pertanahan Nasional wajib menerapkan prinsip koordinasi, keterpaduan dan sinkronisasi baik di lingkungan Badan Pertanahan itu sendiri maupun dalam hubungan antar instansi Pemerintah demi kesatuan gerak sesuai dengan tugasnya.
- 2) Dalam menjalankan tugasnya, Badan Pertanahan mendapat arahan dan arahan dari menteri atau menteri yang akan diangkat oleh Presiden.⁴⁰

Dalam melaksanakan tugas tersebut Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi, antara lain:

³⁹ Ali Achmad Chomzah, 2003, 9

⁴⁰ Ali Achmad Chomzah, 2003, 9

- a) Merumuskan kebijakan dan rencana serta penguasaan dan penggunaan tanah.
- b) Merumuskan kebijakan dan peraturan perencanaan tentang kepemilikan tanah dengan prinsip bahwa tanah memiliki status sosial sebagaimana diatur dalam UUPA.
- c) Merencanakan pengukuran dan registrasi dalam upaya memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.
- d) Melakukan pengelolaan hak atas tanah dalam rangka menjaga ketertiban administrasi di bidang pertanahan.
- e) serta melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan serta pendidikan dan pelatihan yang diperlukan di bidang administrasi pertanahan.⁴¹

Adapun dasar-dasar kebijaksanaan dalam faktor pertanahan, antara lain:

- 1) Wawasan Nusantara untuk seluruh bumi (darat), air dan angkasa dalam wilayah Republik Indonesia
- 2) Hak menguasai negara digunakan sebagai dasar hukum agraria yang bersumber dari pemerintah kolonial
- 3) Realitasnya masih ada dan sesuai dengan kepentingan nasional negara yang dilandasi persatuan nasional, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan peraturan lain yang lebih tinggi.
- 4) Fungsi sosial hak atas tanah, yaitu bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dalam Pasal 6, Pasal 15 dan Pasal 18 UUPA.
- 5) Persamaan hak warga atas tanah bahwa warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak dan manfaat atas tanah.

⁴¹ Ali Achmad Chomzah, 2003, 10.

- 6) Asas kebangsaan bahwa hak kepemilikan tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, sedangkan orang asing dapat diberikan hak tertentu atas tanah dengan jangka waktu dan luas yang terbatas.
- 7) Kewajiban pemegang hak atas tanah adalah setiap orang atau badan hukum atau lembaga yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut.
- 8) Pengurusan tanah dilakukan agar tanah dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

b. Sumber-sumber Hukum Tanah Nasional

Sumber hukum pertanahan nasional di Indonesia yang berupa norma hukum tertulis dan tidak tertulis adalah sebagai berikut:⁴²

- 1) Sumber hukum tertulis
 - a) UUD 1945, khususnya pada Pasal 33 ayat (3).
 - b) UU Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960).
 - c) Peraturan pelaksanaan UUPA.
 - d) Peraturan bukan pelaksana UUPA, dikeluarkan sesudah tanggal 24 September 1960 yang karena adanya suatu masalah.
 - e) Peraturan lama yang bersifat sementara masih berlaku berdasarkan ketentuan pasal perelihan.
- 2) Sumber hukum tidak tertulis
 - a. Norma Hukum Adat yang telah di saneer.
 - b. Hukum kebiasaan baru, seperti yurisprudensi dan praktik administrasi
Sesuai dengan PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun PP No. 24

⁴² Andrian Sutedi, 2007, 37.

tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada 2 cara pendaftaran tanah, antara lain sebagai berikut:

1) Pendaftaran tanah sistematis.

Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran yang pertama kali dilakukan secara bersamaan, meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di suatu wilayah atau sebagian desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada rencana kerja dan dilakukan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri.⁴³

2) Pendaftaran tanah sporadis

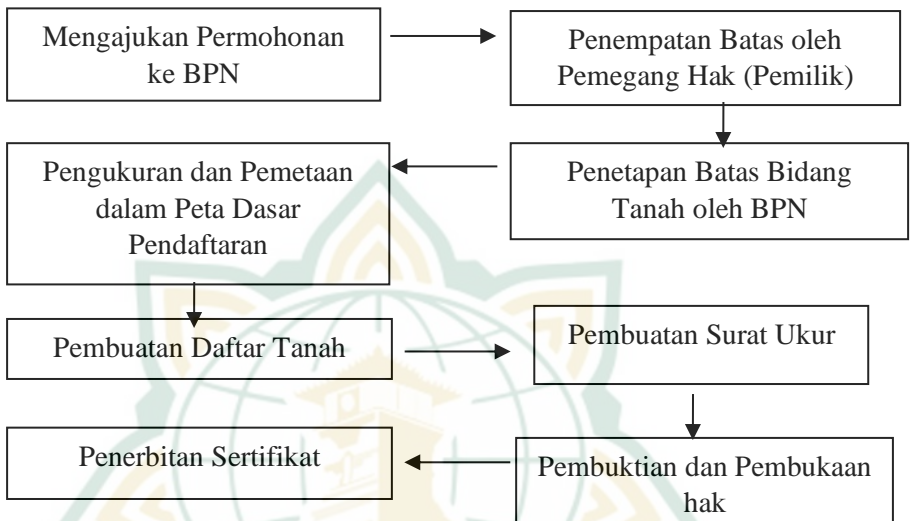
Pendaftaran tanah sporadis adalah pendaftaran tanah yang pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah teritorial atau sebagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara sendiri-sendiri atau secara massal, sehingga pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan di permintaan dari pihak yang berkepentingan.

Selain itu, pendaftaran tanah juga dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, lembaga pemerintah non departemen yang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di kabupaten atau kota yang melaksanakan pendaftaran hak atas tanah dan menyelenggarakan pendaftaran umum tanah. Dalam menjalankan tugasnya, BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, yaitu pejabat publik yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Tanah.⁴⁴

⁴³ Elsa Syarif, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012) ,4.

⁴⁴ Florianus SP Sangsun, 2007:19

Adapun tahap Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali yakni sebagai berikut:



4. Sengketa Tanah Menurut Hukum Islam

Berdasarkan tradisi islam klasik, sengketa tanah dapat dikelompokkan, sebagai berikut:

a. *Ash Sult* (Kesepakatan Damai)

Ash-shulhu adalah kontrak yang sangat berguna, terkadang jika diperlukan sedikit kebohongan untuk membuat maknanya menjadi kenyataan, hal tersebut pun disarankan.⁴⁵

Di masa Rasulullah Saw. pernah mendamaikan orang-orang yang berselisih. Damai yang diijinkan adalah satu-satunya hal yang diperintahkan oleh Allah dan Rasul-Nya, yaitu damai yang diharapkan menyenangkan Allah dan kemudian kesenangan di antara kedua pihak yang berselisih. Pilar al-shulh adalah sebagai berikut:

⁴⁵ Saleh Al Fauzan, *Fiqih Sehari-Hari*, (Jakarta: Gema Insani,2006) 449

- 1) *Mushalih*, yaitu setiap pihak yang melakukan kesepakatan damai untuk menghilangkan perselisihan antar perselisihan
- 2) *Mushalih'anhu*, yaitu persoalan yang dikesampingkan atau dipermasalahkan
- 3) *Mushalih 'alaih* adalah apa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap lawannya untuk memutus perselisihan. Ini juga istilah badal al-shulh.

Syarat-syarat pada *mushalih bih* dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) *Mushalih bih* berupa harta yang bisa dinilai dengan jelas dan bisa diserahkan
- 2) *Mushalih bih* dapat diketahui dengan jelas sehingga tidak ada kesamaan yang dapat menimbulkan perselisihan.⁴⁶

Dikutip dari Sayyid Sabiq bahwa al-shulh (perdamaian) dibagi menjadi tiga macam yaitu:

- 1) Perdamaian iqar.
- 2) Perdamaian inkar.
- 3) Perdamaian sukut.

Damai tentang iqar adalah seseorang menuduh orang lain yang memiliki hutang, kemudian terdakwa mengakui kegagalannya, kemudian mereka berdua berdamai. Kemudian jika tergugat mengaku mempunyai hutang dalam bentuk uang dan berjanji akan membayarnya dengan uang juga, maka hal ini dianggap sebagai pertukaran dan syarat-syarat yang harus diikuti, jika dia mengaku berhutang dan dirujuk untuk membayar. dengan barang atau sebaliknya, ini dianggap jual beli. yang hukumnya harus ditaati.

⁴⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* 99

Kedamaian inkar adalah bahwa seseorang menggugat orang tentang sesuatu yang material, hutang, atau keuntungan. Para terdakwa menolak gugatan atau menyangkal apa yang dituduhkan kepada mereka, kemudian mereka berdamai. Damai sukut adalah bahwa seseorang menggugat orang lain, kemudian terdakwa diam, tidak menyangkal atau menyangkal.

Mendamaikan seseorang yang sedang berselisih ada lima macam yaitu:

1. Untuk mendamaikan antara Muslim dengan musuh yang mencerahkan.
2. Mendamaikan antara Muslim yang adil dan Muslim yang zalim.
3. Mendamaikan pasangan suami istri jika mereka khawatir akan terjadi perceraian di antara mereka berdua
4. Untuk mendamaikan orang-orang yang berselisih dan selain properti,
5. Mendamaikan orang-orang yang berselisih tentang masalah properti.⁴⁷

b. *Tahkim* (Arbitrase)

Dalam perspektif Islam, "arbitrase" bisa dikatakan dalam istilah tahkim. Tahkim berasal dari kata "hakkama". Secara *etimologis*, tahkim berarti seseorang yang mencegah suatu perselisihan. Secara umum, tahkim mempunyai pengertian yang sama dengan arbitrase yaitu pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasiat oleh dua orang atau lebih yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihannya secara damai. Orang yang menyelesaikannya disebut "hakkam".⁴⁸

Dalam ilmu fiqh tahkim sebagaimana diartikan oleh Abu AlAinain Abdul Fattah Muhammad tahkim diartikan sebagai bersandarnya

⁴⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 451.

⁴⁸ Suyud Margono, *ADR & Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Asperk Hukum*, (Jakarta, Ghalia Indonesia,2000), 84.

2 orang berperang melawan seseorang yang mereka senangi dengan keputusannya untuk menyelesaikan perselisihan atau perselisihan antar para pihak.⁴⁹

c. *Wilayat Al Qadha* (kekuasaan Kehakiman)

Instansi resmi pemerintah yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan masalah pelanggaran ringan (kasus sumir) disebut *Al Hisbah* yang menurut sifatnya tidak memerlukan proses pengadilan dalam penyelesaiannya.⁵⁰ *Al Hisbah* adalah kewajiban agama dengan misi melakukan amar ma'ruf nahi munkar, menyuruh orang berbuat baik dan mencegah orang berbuat jahat.

Al Mudzalim berasal jama' dari kata *al-mudziamat* menurut bahasanya yang berarti nama untuk sesuatu yang diambil oleh orang yang berbuat zalim dari tangan seseorang. Lembaga ini khusus dibentuk oleh pemerintah yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan perkara untuk membela penganiayaan dan penganiayaan pihak lain. Penyalahgunaan bisa datang dari pemerintah sebagai penguasa negara atas rakyat. Lembaga telah dikenal sejak zaman kuno di kalangan orang Persia dan di kalangan orang Arab di era jahiliyah. Pada masa Rasulullah SAW beliau masih hidup dan masih menjalani segala macam keluhan terhadap ketidakadilan pejabat.⁵¹

1. *Al- Qodla* (Peradilan)

Lembaga hukum yang harus ditaati oleh apa yang dikatakan oleh seseorang yang memiliki ruang publik atau menjelaskan hukum agama atas dasar keharusan orang untuk mengikutinya. *Al-Qadla* dapat

⁴⁹ A Rahmat Rosyidi, Ngatino, *Arbitrase Dan Persefektif Islam dan Hukum Positif*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2000) 34.

⁵⁰ A Rahmat Rosyidi, Ngatino, 34.

⁵¹ A Rahmat Rosyidi, Ngatino, 35.

disamakan dengan arti keadilan menurut ilmu hukum atau *rechtspraak* dalam bahasa Belanda. Keadilan secara terminologi dapat diartikan sebagai kekuatan untuk mencari keadilan atau menyelesaikan sengketa hukum yang dilakukan menurut peraturan dan lembaga tertentu di pengadilan.⁵²

2. Dasar-dasar pemerintahan Hukum Islam Surat AN-Nisa' ayat 135

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوِّمِينَ بِالْقِسْطِ
شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ
وَالْأَقْرَبِينَ ۚ إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ
أَوْلَىٰ بِهِمَا ۖ فَلَا تَتَّبِعُوا هَوَىٰ ۖ أَن تَعْدِلُوا ۗ
وَإِن تَلَوْا أَوْ تُعْرَضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا
تَعْمَلُونَ خَبِيرًا ۝ ١٣٥

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapak dan kaum kerabatmu. jika ia Kaya ataupun miskin, Maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi,

⁵² A Rahmat Rosyidi, Ngatino, 30.

Maka Sesungguhnya Allah adalah Maha mengetahui segala apa yang kamu kerjakan” (Q.S. An Nisa:135)⁵³

Hukum peradilan dalam Islam adalah *Fardlu kifayah*. Hal tersebut karena segala urusan manusia tidak akan terselesaikan tanpa campur tangan pada hukum peradilan. Seorang pemimpin umat Islam harus dapat menetapkan beberapa hakim yang dianggap layak dan baik di bidang ini. Ini agar dia bisa menegakkan hak asasi manusia, agar tidak hilang begitu saja. Sehingga dapat memilih orang yang berilmu dan berwatak wara '(bisa menguasai diri) atau bisa mengurus dirinya sendiri di bidangnya.⁵⁴

B. Penelitian Terdahulu

1. Jurnal oleh Iffatin Nur, jurnal Hukum Islam, Volume 2, Nomor 1, Juli 2014; 148-178. Jurnal ini menjelaskan bagaimana UUPA No. 5/1960 menjelaskan bahwa petani harus memiliki tanah untuk bisa disebut sebagai petani, namun pada masa Orde Baru undang-undang tersebut terkesan dibuat steril dengan tidak adanya peraturan operasional untuk melaksanakan pemberian dan perlindungan hak atas tanah. tanah untuk petani. Kepemilikan tanah merupakan hak dasar petani yang harus dipenuhi oleh negara. Seorang petani hanya disebut petani, bukan buruh tani, jika ia memiliki cukup tanah untuk menghidupi keluarganya. Dalam perspektif fikih, lahan terbatas dan tidak bisa dikembangkan seperti faktor produksi lainnya, sehingga perlu diatur regulasi secara khusus.

⁵³ Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahannya*, (Jakarta 2002), 131.

⁵⁴ Shaleh Al Fauzan , *Fiqih Sehari-hari*, 909.

- Ketentuan mengenai kepemilikan dan hak lainnya atas tanah, seperti hak guna, hak guna bangunan dan sebagainya), sangat penting.⁵⁵
2. Jurnal oleh Khairina berjudul Sertifikat Cacat Hukum dalam Hukum Pertanahan di Indonesia, *Juris*, Volume 13, Nomor 1 juni 2014, jurnal ini menjelaskan tentang Sertifikat cacat hukum adalah sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (BPN), namun dalam sertifikat tersebut terdapat hal-hal yang menyebabkan batal sertifikat itu. Karena dalam pengurusannya terdapat unsurunsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau bisa disebabkan karena prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar yang akibat hukumnya batal. Terjadinya sertifikat cacat hukum disebabkan oleh cacat hukum karena kesalahan administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional yang meliputi salah prosedur, kesalahan subjek hak dan kesalahan luas tanah yang sebelumnya tidak diketahui sampai keluarnya sertifikat. Cacat hukum dari sertifikat yang sudah diterbitkan adalah apabila dikemudian hari terdapat bantahan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan. Di samping itu juga dikenal sertipikat cacat hukum karena putusan pengadilan. Hal ini disebabkan karena dalam penerbitan sertifikat terdapat unsur-unsur penipuan, pemalsuan dan pemaksaan.⁵⁶
 3. Jurnal oleh Rahma Fitriani menjelaskan tentang Semua aspek kehidupan didunia ini ditentukan secara jelas oleh agama Islam termasuk pemilikan tanah dan pengelolaannya. Islam tidak mengenal tuan tanah, yang mempunyai tanah luas tetapi tidak dapat mengelolanya dengan baik. Islam mengakui pemilikan

⁵⁵ Iffatin Nur, "Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fikih," *Hukum Islam* 2, no. 1 (2014), <http://ejournal.iain-tulungagung.ac.id/index.php/ahkam/article/view/683>.

⁵⁶ Khairina, "Sertifikat Cacat Hukum Dalam Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Ilmiah Syariah* 13, no. 1 (2014), <https://media.neliti.com/media/publications/270148-sertifikat-cacat-hukum-dalam-hukum-perta-ff1b4b3e.pdf>.

tanah apabila pemilik dapat mengelola tanahnya dengan baik dan berproduksi. Akan tetapi apabila pemilik tanah tidak dapat mengelolanya selama tiga tahun berturut-turut dan membiarkan tanah tersebut kosong, maka negara (Islam) dapat mencabut hak pemilikan tanah tersebut, dan memberikan tanah itu kepada orang yang dapat mengelolanya. Jika pemilik tanah tersebut tidak mau haknya diambil alih, maka dia harus mengelola tanah tersebut, walaupun bukan oleh dirinya sendiri melainkan bekerja sama dengan penggarap tanah dengan sistem muzara'ah, musaqah ataupun mugharasah. Sistem ini sah apabila ada perjanjian antara kedua belah pihak yang saling menguntungkan. Selain itu akad ini mengandung unsur tolong-menolong dan kemaslahatan umat. Apabila tanah tersebut dibiarkan kosong maka produktifitas tanah akan terhenti. Akan tetapi jika tanah itu dikelola dengan sistem ini maka tanah tersebut dapat bermanfaat bagi orang banyak.⁵⁷

4. Jurnal oleh Ridwan berjudul tentang Hak Milik Tanah dalam Perspektif Islam , al-manahij, Vol VII nomor 2, Juli 2013, menjelaskan tentang hak dalam UUPA berdasarkan asas nasionalistas-teritorial yang berkonseskuensi pada perbedaan atribut kewarganegaraan. Dan konsep kepemilikan tanah dalam hukum Pertanahan Indonesia dilihat dari Hukum Pertanahan Islam khususnya dilihat dari sisi asas hukumnya memiliki kesamaan. Subtansi dari hak penguasaan negara atas tanah adalah pengaturan pemanfaatan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.⁵⁸

⁵⁷ Rahma Fitriani, "Pemilikan Tanah Perspektif Islam," *Studi Islam dan Sosial* 2, no. 1 (2011).

⁵⁸ Ridwan, "Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia," *Hukum* 7, no. 2 (1970), <https://jurnal.hukumonline.com/a/5cb49f5a01fb73001038d1dc/hak-milik-atas-tanah-dalam-perspektif-hukum-islam-dan-hukum-pertanahan-indonesia>.

C. Kerangka Berfikir

Berdasarkan kajian teori yang telah dijelaskan, maka penulis dalam penelitian ini menyusun kerangka berfikir dengan tujuan untuk mempermudah peneliti dalam melaksanakan sebuah penelitian. Karena dengan adanya suatu kerangka berfikir maka tujuan dari penelitian akan semakin mudah dan terkonsep, dan dengan melihat kondisi secara benarnya.

