

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Tentang Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR

Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR tanggal 9 oktober 2019 Pengadilan Negeri Kediri telah menjatuhkan putusan terkait dengan akibat hukum dari bangunan yang berdiri tanpa ijin diatas tanah hak milik pihak lain. Bahwa telah mengabulkan gugatan yang diajukan oleh Didit Suprastio.

Terdapat kronologis duduk perkara kasus sebagai berikut: Bahwa terdapat sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Dandangan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, Jawa timur seluas 1.675 dengan alas sertipikat hak milik Nomor 417/Dandangan atas nama R.Didit Suprastio (penggugat). Penggugat memiliki tanah tersebut dengan membeli dari Eni Widiani, sesuai dengan Akta Jual Beli nomor 237/2018 tertanggal 07 juni 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah dibalik nama atas nama R.Didit Suprastio oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri. Pendaftaran tanah dengan sertipikat hak milik nomor 417/Dandangan dan akta jua beli tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri sudah sesuai dengan tujuan dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan sejalan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>1</sup>

Para tergugat yang dimana adalah Sumiyati Claraningsih (tergugat 1), Sri Sundarijati (tergugat 2), Tri Wahyu sunarhadi (tergugat 3), Lisa Lisanti (tergugat 4), Suko Dwi Prayitno (tergugat 5), Sulasiyah (tergugat 6), suyono (tergugat 7), Soejatmi (tergugat 8), Sini (tergugat 9), dan Dadik Sumardianto (tergugat 10) telah menguasai dan menempati sebagian tanah hak milik dari Penggugat dengan alas Sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan, yang terletak di kelurahan Dandangan, Kecamatan Kota, Kota Kediri. Para Tergugat menguasai sebagian tanah milik Penggugat dengan cara mendirikan bangunan diatas tanah tersebut dimana Para Tergugat menjadikan bangunan tersebut sebagai tempat tinggal dan tempat usaha.

---

<sup>1</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 4.

Dalam Pasal 28 h Undang-Undang Dasar 1945 amandemen kedua menyatakan “setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Demikian dalam pokok permohonan perkara ini menyebutkan yang pada intinya;

1. Bahwa berdasarkan penggugat tanah seluas 1.675 M<sup>2</sup> dengan alah Sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan adalah merupakan Hak Milik Pribadi penggugat yang diambil alih oleh para tergugat dengan cara mendirikan bangunan tanpa ijin dan persetujuan yang sah dari penggugat.<sup>2</sup>
2. Bahwa dalam Pasal 2 UU No. 51 PRP 1960 dikatakan “Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”. Hal ini mengarah pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan menguasai sebagian tanah milik penggugat dengan cara mendirikan bangunan diatas tanah tersebut tanpa alas ijin dari Penggugat dan tanpa adanya Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Kota Kediri.<sup>3</sup>
3. Bahwa penggugat telah beberapa kali menegur secara lisan dan tertulis untuk meminta agar para tergugat mengembalikan tanah hak milik penggugat dan penggugat akan memberikan uang kerohiman apabila para tergugat bersedia membongkar sendiri bangunannya. Akan tetapi hal tersebut tidak diindahkan dan para tergugat meminta biaya ganti rugi atas bangunan tersebut.

Dari uraian dalil-dalil yang telah diuraikan dalam duduk perkara, selanjutnya memperoleh beberapa butir-butir *Petitum* permohonan oleh penggugat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri antara lain;

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyataka sah dan berkekuatan hukum pasti sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan atas nama R.Didit Suprastio;
3. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah seluas 1.675 M<sup>2</sup> yang terletak di kelurahan Dandangan dengan sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan atas nama R.Didit Suprastio, SE;
4. Menyatakan para tergugat telah melakuakn Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai, menempati sebagian tanah milik penggugat tanpa seizin atau persetujuan yang sah dari

---

<sup>2</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 6.

<sup>3</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 12.

penggugat dan tanpa mendapat Surat Izin Mendirikan Bnagunan (IMB) dari pemerintah setempat yang berwenang;

5. Menghukum para tergugat untuk menyerahkan penguasaan atas bagian tanah milik penggugat yang dikuasai oleh masing-masing para tergugat; atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Kota Kediri Kelas I-B berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).<sup>4</sup>

Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh penggugat, maka kuasa tergugat memberikan jawaban dalam pokok perkara yang pada intinya sebagai berikut;

1. Bahwa berdasarkan surat sewa dan penawaran tanah tertanggal 11 desember 2005 dan berdasar pada surat pernyataan pembelian tanah pada tanggal 12 oktober 2018 seharga Rp 10.000.000 antara Jumini Wati dengan Didit Suprastio, SE maka objek sengketa yang dikuasai oleh tergugat IV adalah milik tergugat IV;
2. Bahwa berdasarkan kwitansi pembayaran pembelian tanah tertanggal 19 maret 2005 dengan harga RP 4.000.000 dan berdasarkan surat pembelian tanah tertanggal 12 oktober 2018 dengan harga Rp 4.000.000 antara Sudaryan (alm) dengan Didit Suprastio, SE melalui Budi Harianto, maka objek sengketa yang dikuasai oleh tergugat VI adalah milik tergugat VI;
3. Bahwa berdasar pada surat keterangan pembelian tanah tertanggal 21 maret 2005 dan berdasar pada pernyataan pembelian tanah pada tanggal 12 oktober 2018 seharga RP 23.571.000 antara Sinem (almh) dengan Didit Suprastio, SE melalui Budi Harianto, sehingga objek yang dikuasai oleh tergugat VI adalah milik tergugat VI;
4. Bahwa berdasarkan obyek sengketa oleh tergugat X berdasarkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) berdasarkan akta jual beli antara Suharno, SH dan Eny Widjani (dalam proses PPAT Warsiki,SH.alm) sehingga gugatan-gugatan penggugat harus ditolak;
5. Bahwa gugatan penggugat yang pada intinya para tergugat dianggap menguasai objek sengketa tanpa izin dari penggugat adalah tidak benar karena tergugat IV, tergugat V, tergugat VI,

---

<sup>4</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 15.

dan tergugat X dalam menguasai objek sengketa adalah hak turun temurun;<sup>5</sup>

Selanjutnya Putusan Hakim dalam Putusaan Perkara Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.Kdr di Pengadilan Negeri Kediri, majelis hakim Pengadilan Negeri menimbang:

1. Hakim menyatakan menurut hukum pemilik sah dari bidang tanah seluas 1.675 M<sup>2</sup> dengan alas sertipikat Hak Milik Nomor 417 /Dandangan atas nama R.Didit Suprastio, SE yang terletak di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota, Kota Kediri, Jawa Timur (setempat dikenal Jl. Kombes Pol Duryat Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kota Kediri) adalah Penggugat (R.Didit Suprastio, SE.) pertimbangan Majelis Hakim berdasarkan dari bukti-bukti yang telah dibawa oleh Penggugat dan tergugat berupa bukti surat dan saksi.

Adapun bukti-bukti berupa surat yang diajukan oleh Penggugat untuk menguatkan dalilnya diantaranya adalah:

- a. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 417 Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri;
- b. Fotokopi surat teguran Hukum (Sommatie) terntang sommatie mengosongkan membongkar sendiri bangunan yang ditujukan pada Tergugat 5, Tergugat 6, Tergugat 7, Tergugat 8, Tergugat 9 dan Tergugat 10 dengan tertanggal yang berbeda-beda;
- c. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2019 atas nama wajib pajak R.Didit Suprastio, SE dengan letak obyek Pajak Jalan Kombes Pol Duryat BLK Rt 002 Rw 05 Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota, Kota Kediri;
- d. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pindah sebesar Rp 90.000.000,- kepada Tergugat I;
- e. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pindahan sebesar Rp 65.000.000,- kepada Tergugat II;
- f. Fotokopi kwitansi pembayaran biaya pindahan sebesar Rp 40.000.000,- kepada Tergugat III.

Selanjutnya Kuasa tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya, juga harus mengajukan bukti-bukti. Diantaranya adalah bukti surat sebagai berikut:<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 18.

<sup>6</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 27

- a. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dang bangunan atas nama Parwi;
- b. Fotokopi surat sewa dan penawaran pembelian tanah
- c. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan atas nama D.Iskandar-Juminiwati;
- d. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan atass nama Sudariyan;
- e. Fotokopi surat pernyataan Budi Harianto mengenai telah menerima titipan uang pembelian tanah warga di Desa dandangan tertanggal 12 Oktober 2018;fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan atas nama Wangsokaryo-Suyatmi
- f. Fotokopi surat-surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan atas nama Sumaryo;

Sedangkan menurut saksi dari Penggugat (Tri Wahyu Sunarhadi, Bambang Setijo Koerniawan, Suroso) dan saksi dari Tergugat (Soewandi, Imam Sujono) menerangkan bahwa tanah yang ditempati oleh para tergugat merupakan tanah milik Atmo Sentono atau Mbah Mantri yang dimana adalah kakek dari penggugat. Para tergugat menempati tanah tersebut dengan cara membayar sewa kepada Mbah Mantri. Dan menurut keterangan Saksi Tergugat, tidak pernah ada jual beli atas tanah tersebut.<sup>7</sup>

Selanjutnya Majelis Hakim menimbang, bahwa berdasarkan seluruh bukti-bukti yang telah diajukan oleh Kuasa Para Tergugat, tidak ada satupun bukti surat yang dapat membuktikan dalil sangkalannya serta membuktikan sebaliknya tentang keabsahan dan kekuatan sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan atas nama R.Didit Suprastio, SE. Dasar Pertimbnagan Majelis Hakim adalah mengacu pada pengertian tentang akta otentik, yang dimana akta otentik memiliki kekuatan hukum yang kuat dan mutlak sehingga akta otentik dapat dikatakan sebagai alat bukti yang paling kuat kebenarannya, karena akta otentik dibuat dihadapn pejabat yang memiliki wewenang untuk itu.

2. Hakim menyatakan menurut hukum bahwa tindakan menguasai, menempati sebagian tanah milik Penggugat yang di lakukan oleh Para Tergugat (Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X) adalah perbuatan melawan hukum.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 29.

<sup>8</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 30.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam memberikan putusan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian. Dalam YURISPRUDENSI HOOGE RAAD sejak tahun 1919 (Arrest Linde Baum Cohen tanggal 31 Januari 1919) dan yang sudah menjadi yurisprudensi tetap serta menjadi doktrin ilmu hukum Indonesia, dalam yurisprudensi tersebut termuat pengertian “bertentangan dengan hukum” yang dimana bertentangan dengan hukum diartikan secara luas meliputi empat kategori perbuatan yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku sendiri menurut undang-undang;
- b. Bertentangan atau melanggar hak subyektif orang lain menurut undang-undang;
- c. Bertentangan dengan tata Susila yang baik (goede zeder);
- d. Bertentangan dengan asas kepatuhan dan kecermatan dalam masyarakat.

Dalam perkara ini selama persidangan Para Tergugat tidak dapat memberikan bukti surat yang menjadi alas hak sah sebagai dasar Para Tergugat menguasai, menempati sebagian tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan.

Majelis hakim melihat ketentuan dari Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Yang Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya yang berbunyi “tindakan menguasai atau menempati tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah itu dilarang”. Maka jika terdapat kasus penguasaan tanah tanpa mendapat ijin terlebih dahulu dari yang berhak atau kuasanya yang sah, maka tindakan itu dapat disebut perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan yang digunakan Majelis Hakim dalam memberi putusan sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. Hal tersebut dapat dilihat jika Para tergugat tidak dapat membuktikan bahwa bidang tanah yang dikuasai, dan ditempati oleh Para Tergugat tersebut adalah milik Para Tergugat. Hal ini bertentangan dengan hak-hak subjektif yang melekat pada Penggugat (R.Didit Suprastio, SE), yang diantaranya adalah hak untuk menikmati dan menguasai tanah objek sengketa yang dimana selama ini dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat tanpa dilandasi alas hak yang sah dan tanpa ijin dari Penggugat yang merupakan pemilik sah dari tanah tersebut.

3. Hakim menyatakan menghukum Para Tergugat (Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X) untuk menyerahkan penguasaan atas bagian tanah yang menjadi objek sengketa yang dikuasai oleh masing-masing Para Tergugat kepada Penggugat yang dalam hal ini adalah sebagai pemilik sah dari bidang tanah objek sengketa tersebut dalam keadaan kosong dan secara suka rela tanpa syarat (tidak dapat pengganti dalam bentuk apapun), dengan membongkar sendiri bangunan milik Para Tergugat.<sup>9</sup>

Pertimbangan Majelis Hakim dalam memberikan keputusan ini merujuk kepada Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya Yang Menjelaskan bahwa Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan penggunaan tanah yang bukan-perkebunan dan bukan-hutan tanpa adanya ijin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada didaerahnya masing-masing pada suatu waktu. Dalam rangka untuk menyelesaikan penggunaan tanah tanpa adanya ijin dari yang berhak maka penguasa daerah dapat memerintahkan kepada yang memakai tanah tersebut agar mengosongkan dengan seluruh barang dan orang yang menerima hak daripadanya.

Keputusan Majelis Hakim dalam memberi keputusan telah sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Undang-undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Ijin yang Berhak atau Kuasanya. Para Tergugat di haruskan untuk mengosongkan dan membongkar sendiri bangunan milik masing-masing Tergugat yang berdiri di atas tanah objek sengketa yang beralas Sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan atas nama R.Didit Suprastio, SE (Penggugat) dan memberikan kembali tanah tersebut kepada Penggugat.

4. Hakim menyatakan menghukum Para Tergugat (Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X) secara tanggung renteng untuk memberikan ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp 150.000.000,- .

Keputusan majelis hakim dalam memberi keputusan ini sesuai dengan Pasal 1365 yang dimana perbuatan melanggar

---

<sup>9</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 32.

hukum yang dilakukan oleh seseorang dan membawa kerugian kepada orang lain, diwajibkan untuk mengganti kerugian atas kesalahan perbuatannya tersebut. Dalam perkara ini Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menguasai, menempati sebagian tanah milik Penggugat. Sehingga Penggugat tidak dapat menikmati atau menggunakan tanah miliknya tersebut. Hal ini tentu menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat, sehingga Penggugat berhak mendapatkan ganti rugi sebesar Rp 150.000.000,- sesuai dengan penghitungan kehilangan keuntungan sejak bulan Agustus 2018 jika Penggugat menyewakan tanah tersebut.<sup>10</sup>

Putusan Hakim dalam Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR di Pengadilan Negeri Kediri, Majelis Hakim memberi keputusan yakni mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian yang diajukan oleh R.Didit Suprastio (Penggugat). Dengan meneliti fakta-fakta persidangan yang ternyata R.Didit Suprastio, SE, dengan bukti surat dan saksi yaitu Tri Wahyu Sunarhadi, Bambang Setijo Koerniawan, dan Suroso, telah dapat membuktikan kebenaran gugatannya bahwa bidang tanah seluas 1.675 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Dandangan atau setempat di kenal umum Jalan Kombes Pol.Duryat Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota, Kota Kediri, Jawa Timur yang menjadi objek sengketa adalah milik Penggugat dengan alas Sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan atas nama R.Didit Suprastio, SE.,<sup>11</sup>

Selanjutnya Keputusan Majelis Hakim menyatakan bahwa tindakan menguasai sebagian tanah milik R.Didit Suprastio SE, yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat IV, Tergugat V Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X) adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Dan menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan kembali tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat. Serta menghukum Para Tergugat untuk memberikan ganti rugi material kepada Penggugat, sebagaimana dalam pasal 1365 yang menyatakan “tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Karena Penggugat adalah Pemilik sah atas bidang tanah yang menjadi sengketa, namun tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat disebabkan Para tergugat telah

---

<sup>10</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 33.

<sup>11</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 35.

menguasai, menempati sebagian tanah tersebut tanpa seijin atau persetujuan yang sah dari Penggugat. Keputusan dalam perkara ini sudah sesuai dengan ketentuan yang telah diatur di dalam KUHPerdara, HIR, UUPA, dan Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya. Selanjutnya Keputusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewisjde*).

## **B. Deskripsi Data Penelitian**

### **1. Deskripsi Data Tentang Status Hukum Atas Bangunan Yang Melekat Pada Tanah Hak Kepemilikan Pihak Lain Menurut Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR**

Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi manusia yang dimana semakin pesatnya perkembangan penduduk menyebabkan sebuah tanah bersifat langka dan terbatas. Selain itu tanah juga merupakan hal yang rawan dan potensi pemicu perselisihan antar manusia. Masyarakat hukum yang berkesatuan dengan tanah yang didudukinya memiliki hubungan yang erat, hubungan tersebut merupakan hubungan yang religio-magis, yang menyebabkan masyarakat hukum memperoleh dan menguasai tanah tersebut, juga memanfaatkan dan memungut hasil dari tanah itu.

Tanah diperlukan manusia sebagai tempat tinggal ataupun sebagai sumber penghasilan bagi manusia dengan mendirikan bangunan di atasnya. Tanah juga merupakan faktor utama untuk mendukung kehidupan masyarakat yang sejahtera, sehingga konsep hak kepemilikan atas sebuah tanah akan menentukan susunan kehidupan dalam suatu negara. Maka dari itu tanah yang telah mempunyai hak di atasnya harus dibuatkan setipikat pada pihak yang memiliki kewenangan untuk membuat sertipikat. Misalnya sertipikat tanah hak milik, tanah hak guna bangunan, tanah hak guna usaha, tanah hak pengelolaan lahan, dan lain sebagainya, agar tanah beserta benda yang melekat di atasnya memiliki status kepastian hukum.

Penguasaan tanah di Indonesia dibedakan menjadi 2, penguasaan tanah yang legal dan penguasaan tanah yang illegal. Penguasaan tanah secara legal merupakan penguasaan oleh subjek hukum berikut dengan alas hak. Sedangkan

penguasaan tanah secara illegal merupakan penguasaan tanah secara fisik tanpa adanya alas hak. Dalam hal ini Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa dengan alas Sertipikat Hak Milik, namun dari sebagian bidang tanah tersebut telah dikuasai dan ditempati oleh Para Tergugat dengan mendirikan bangunan di atasnya tanpa persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa dan tanpa adanya Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Kota Kediri yang berwenang untuk itu.<sup>12</sup>

Artinya, Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa tersebut secara illegal dengan mendirikan bangunan di atasnya tanpa ada alas hak kepemilikan dan tanpa adanya ijin dari pemilik sah atas tanah tersebut. Dalam Pasal 2 UU No. 51 PRP Tahun 1960 yang berbunyi “Dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah”. Hal ini yang menjadik alasan Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat di Pengadilan Negeri Kediri, Penggugat merasa dirugikan atas perbuatan Para tergugat yang menguasai tanah secara illegal dan tanpa ijin dari pemilik sah atas objek tanah sengketa tersebut dengan mendirikan bangunan di atasnya.

Namun diketahui dari pendapat saksi dalam persidangan, jika Para Tergugat dapat menguasai dan menempati tanah objek sengketa tersebut karena sebelumnya terdapat perjanjian sewa menyewa dengan almarhum Atmo Sentono atau Mbah Mantri. Menurut Pasal 44 ayat 1 UUPA dijelaskan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, jika ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk mendirikan bangunan di atasnya, dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya. Hak sewa atas tanah tersebut adalah Hak Sewa Untuk Bangunan.

Hak Sewa Untuk Bangunan yaitu hak yang dimiliki oleh perorangan atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar uang sewa dan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati antara pemilik tanah dengan pemegang Hak sewa Untuk Bangunan<sup>13</sup>. Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan ini pemilik tanah menyerahkan tanah tersebut dalam

---

<sup>12</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN KDR, 4.

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komperhensif*, 130.

keadaan kosong kepada penyewa agar dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Menurut hukum tanah Indonesia yang menganut asas Pemisahan Horizontal, bangunan tersebut adalah milik penyewa sedangkan tanahnya adalah milik pemilik tanah. Dalam perkara ini, Para Tergugat mendirikan bangunan di atas tanah objek sengketa tersebut dengan membayar sejumlah uang sewa yang disepakati dengan almarhum Atmo Sentono, sebelum Hak Milik beralih pada Penggugat.

Hak Sewa Untuk Bangunan dapat terjadi dengan adanya perjanjian sewa menyewa tanah yang tertulis antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. Menurut Pasal 1313 *burgerlijk Wetboek* (BW) perjanjian adalah suatu perbuatan dimana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Agar pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan mendapat jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi, perjanjian Hak Sewa Untuk Bangunan sebaiknya dibuat secara tertulis dan sifat perjanjiannya dengan akta notaris atau dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika bentuk perjanjian tersebut dibuat secara tidak tertulis dan sifat perjanjiannya dengan akta dibawah tangan, hal tersebut dapat diingkari oleh para pihak jika dikemudian hari timbul sengketa antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan.

Dalam perkara ini Para Tergugat tidak memiliki bentuk perjanjian tertulis dengan almarhum Atmo Sentono atas Hak Sewa Untuk Bangunan, sehingga tidak diketahui sampai kapan jangka waktu Hak Sewa Untuk Bangunan tersebut berakhir. Hal ini yang memicu timbulnya sengketa tanah ketika beralihnya Hak Kepemilikan atas tanah tersebut. Namun demikian sejak tanggal 15 agustus 2018 sampai dengan bulan desember 2018, Penggugat telah mengirimkan surat teguran hukum Penggugat Para Tergugat yang pada intinya meminta Para Tergugat mengosongkan, membongkar sendiri bangunan tersebut.

Namun Sommatie tersebut tidak diindahkan oleh Para Tergugat sehingga Penggugat membawa perkara ini ke pengadilan. Dalam persidangan Para Tergugat juga mengajukan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi

dan Bangunan sebagai bukti<sup>14</sup>. Dalam UUPA dijelaskan bahwa objek PBB ialah bumi dan/atau bangunan, sedangkan didalam Pasal 4 di atur subjek PBB adalah orang atau badan yang mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau menguasai, memiliki, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Maka jelas jika pembayaran PBB tidak harus pemilik sah atas tanah atau pemegang sertifikat<sup>15</sup>. Jadi, bukti kepemilikan tanah yang sah adalah sertifikat, yang pada artinya SPPT PBB tidak dapat dijadikan dasar tanda kepemilikan. Dalam perkara ini dijelaskan bahwa hak kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih kepada penggugat, dan penggugat meminta untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa tersebut dengan memberikan uang sejumlah uang sebagai uang kerohiman kepada para tergugat dan meminta para tergugat untuk mengembalikan tanah itu maka tanah beserta bangunan yang melekat di atasnya telah menjadi milik Penggugat. bangunan milik Para Tergugat tidak memiliki kepastian hukum dan Para Tergugat merupakan pihak yang dikalahkan dalam persidangan sehingga Para Tergugat harus mengembalikan objek tanah sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat.

## 2. Deskripsi Data Tentang Akibat Hukum Atas Bangunan Yang Melekat Pada Tanah Hak Kepemilikan Pihak Lain Menurut Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Kdr

Pada dasarnya sengketa tanah merupakan masalah sangat aktual untuk manusia dimana saja, dan terutama dalam masa bangunan. Masalah tanah merupakan factor penting yang berpengaruh terhadap jalannya pembangunan. Seperti halnya perkara dalam putusan ini, dimana Penggugat tidak dapat memanfaatkan, mengelola, dan mempergunakan tanah objek sengketa tersebut karena sebagian dari bidang tanah tersebut telah dikuasai dan ditempati oleh Para tergugat dengan cara mendirikan bangunan di atasnya sebagai tempat tinggal dan tempat usaha.<sup>16</sup>

Aspek penting dalam hukum tanah yaitu tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda yang melekat

---

<sup>14</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/PN.KDR/ 27.

<sup>15</sup> Suharno, *Strategi Efektif Membangun Personal Branding dan City Branding*, (Pasuruan, CV Penerbit Qiara Media, 2021), 56.

<sup>16</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR, 5.

diatas tanah tersebut. Kepastian hukum terkait kedudukan hukum dari benda yang melekat diatas tanah tersebut sangat penting karena mempunyai pengaruh yang luas terhadap segala hubungan hukum yang menyangkut tanah dan benda yang melekat diatasnya. Terdapat 2 asas yang dikenal dalam hukum tanah, yang dimana satu sama lain saling bertentangan, yaitu Asas Pelekatan Vertikal (*vertical accessie beginsel*) dan Asas Pemisahan Horizontal.

Asas Pelekatan Vertikal yaitu pelekatan secara tegak lurus yang melekatkan semua benda yang ada diatas maupun didalam tanah dengan tanah sebagai benda pokoknya. Selanjutnya Asas Pemisahan Horizontal antara kepemilikan tanah dengan kepemilikan bangunan yang melekat di atasnya yang dimana tanahnya adalah milik dari pemilik tanah sedangkan bangunanbya adalah milik dari pemilik bangunan tersebut. Berdasarkan Pasal 5 UUPA dijelaskan bahwa hukum yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah hukum adat, sehingga asas yang diannut yaitu asas pemisahan horizontal.

Demikian dalam persidangan terbukti bahwa pemilik sah dari objek tanah sengketa yang berada di Jalan Kombes Pol. Duryat Kelurahan Dandangan tersebut adalah milik Penggugat yang di atasnya terdapat beberapa bangunan yang didirikan oleh Para Tergugat. Dikarenakan system yang dianut diindonesia adalah asas pemisahan horizontal, maka bangunan yang berada di atas tanah tersebut bukanlah milik Penggugat melainkan milik Para Tergugat, meskipun bangunan tersebut didirikan di atas tanah milik penggugat. Sudargo Gautama berpendapat bahwa menurut hukum adat yang berlaku, tanah milik dibedakan antara tanah dan rumah atau tanah dengan bangunan yang berdiri diatasnya. Tanah dan rumah yang berdiri di atasnya adalah hal terpisah, tidak sebagai kesatuan hukum sperti yang ditentukan dalam hukum barat.<sup>17</sup> Jadi ketika pemilik bangunan mendirikan bangunannya diatas sebidang tanah milik pihak lain yang sudah ditempatinya selama bertahun-tahun, dan ketika tanah tersebut disengketakan di kemudian hari, dan pemilik bangunan tersebut kalah dalam sengketa tanah itu maka pemilik bangunan harus melaksanakan

---

<sup>17</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2007), 7.

putusan dengan menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada pemilik tanah.

Selanjutnya dalam putusan perkara sengketa ini Para Tergugat menepati tanah objek sengketa tersebut dengan cara menyewa dari almarhum Atmo Sentono. Namun dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan Almarhum Atmo Sentono tidak dilakukan secara tertulis, melainkan perjanjian tersebut dilakukan secara lisan. Jika perjanjian tersebut dilakukan secara tertulis, maka sewa itu akan berakhir demi hukum jika waktu yang ditentukan telah habis. Namun jika perjanjian tersebut hanya dilakukan secara lisan seperti tersebut maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang ditentukan. Hal ini mengakibatkan diantara pihak dapat mengingkari perjanjian tersebut. Dalam perkara tersebut Tergugat VII, VIII, IX mengaku jika mereka telah menguasai objek sengketa tersebut secara turun temurun dengan alas yang sah yaitu SPPT<sup>18</sup>. Namun secara yuridis surat kepemilikan atas tanah yang sah adalah berupa sertifikat, sedangkan SPPT tidak dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah.

Selanjutnya diketahui dalam persidangan jika bangunan milik para tergugat yang melekat di atas tanah hak milik R.Didit Suprastio tersebut tidak memiliki Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Kota Kediri yang berwenang untuk itu.<sup>19</sup> Menurut hukum kepemilikan atas tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat sebagai tanda bukti otentik yang kuat. Sedangkan kepemilikan bangunan dapat dibuktikan dengan adanya Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Kepemilikan bangunan dapat diperkuat dengan surat-surat bukti penggunaan tanah yang berdasar pada pembayaran pajak atas nama yang bersangkutan seperti girik, pajak bumi dan bangunan (PBB), atau iuran pembangunan daerah (IPEDA). Pada dasarnya bukti otentik dari kepemilikan Hak Atas Tanah adalah Sertifikat, sedangkan bukti yang dibawa ke pengadilan oleh Para Tergugat yang berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug (SPPT) yang dimana IMB, SPPT, girik, dan surat perjanjian jual beli dan atau bukti transaksi berupa kwitansi dan tanda pembayaran merupakan bukan bukti kepemilikan dan tidak mendapatkan jaminan hukum.

---

<sup>18</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR, 21.

<sup>19</sup> Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR, 31.

Yang pada artian bangunan Para Tergugat yang didirikan diatas tanah hak milik Penggugat tidak memiliki bukti otentik yang kuat dan tidak memiliki jaminan hukum. Sehingga dalam perkara ini Para Tergugat menjadi pihak yang dikalahkan karena dalam pemeriksaan perkara ini di pengadilan terbukti bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.675 M<sup>2</sup> dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No.417 Kelurahan Dandangan atas nama R.Didit Suprastio sehingga Majelis Hakim menjatuhkan putusan kepada para tergugat untuk menghukum Para Tergugat agar mengembalikan objek tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, dan mewajibkan Para tergugat membongkar sendiri bangunan milik Para Tergugat tersebut.

### 3. Deskripsi Data Tentang Pandangan Hukum Islam terkait Mendirikan Bangunan di Atas Tanah Milik Pihak Lain Menurut Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR.

Islam mengakui hak milik perorangan, namun Islam juga menetapkan cara menggunakan harta pribadinya tanpa merugikan kepentingan umum, segala hukum mu'amalah harus berdasarkan sesuatu hal yang dilakukan manusia. Setiap orang bebas untuk mencari harta sebanyak-banyaknya, tetapi cara untuk mendapatkan harta itu tidak boleh melanggar aturan syara' dan merugikan kepentingan orang lain, baik pribadi maupun masyarakat. Allah telah mengatur segala sesuatu yang dilakukan manusia di dunia, dan setiap manusia pasti akan mendapatkan semua atas segala yang diperbuatnya. Oleh karenanya Islam mengharamkan jika seseorang memakan harta sesamanya dengan cara yang bathil,<sup>20</sup> seperti yang dijelaskan dalam firman Allah QS. An-Nissa ayat 29 yang berbunyi;

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ  
 كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

<sup>20</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta, Kencana, 2010) 189.

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An Nisa’ : 29)

Dalam kasus ini, sebelum terjadinya jual beli antara Eni Widaiani dengan R.Didit Suprastio (Penggugat) yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), objek tanah sengketa yang berada di Kelurahan Dandangan, Kecamatan Kota, Kota Kediri, Jawa Timur adalah milik almarhum mbah mantri (kakek Penggugat). Dan oleh almarhum mbah mantri tanah tersebut di sewakan kepada Para Tergugat untuk didirikan bangunan dengan perjanjian yang dilakukan secara tidak tertulis melainkan perjanjian tersebut dilakukan secara lisan, bahwa pemilik tanah (almarhum mbah mantri) menyewakan tanah tersebut dengan keadannya seperti itu tanpa ada bangunan apapun.

Menyewakan tanah hukumnya sah. Dengan disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan, atau bangunan. Jika maksudnya untuk pertanian, maka harus dijelaskan jenis apa yang ditanam di tanah tersebut kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja. Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka ijarah dinyatakan fasid (tidak sah), karena manfaat tanah bermacam-macam, sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Selain itu, untuk mencegah persepsi yang berbeda antar pemilik tanah dengan pihak penyewa yang pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak, maka akad ijarah (perjanjian sewa menyewa) perlu dilakukan secara tertulis.

Sebagai contoh dalam kasus ini perjanjian ijarah yang dilakukan oleh almarhum mbah mantri dengan Para Tergugat hanya dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Sehingga ketika terjadi peralihan hak milik atas tanah tersebut menimbulkan sengketa antara pemilik bangunan (para Tergugat) yang berdiri di atas tanah tersebut dengan pemegang hak milik sekarang ini (Penggugat). Karena Para Tergugat mengklaim bahwa tanah yang didiaminya tersebut adalah

miliknya, sebab tanah tersebut didapatkannya dengan turun temurun dari orang tua mereka (Para Tergugat). Sedangkan secara hukum positif, tanah tersebut adalah milik Penggugat dengan bukti alas yang sah yaitu sertipikat hak milik yang didaptkannya dari proses peralihan hak dengan jual beli.

Dalam Islam tidak ada nas yang secara jelas memerintahkan untuk menulis harga sewa menyewa tanah maupun jangka waktu dalam ijarah, namun secara global Al-Qur'an memerintahkan untuk menulis apabila melakukan perikatan. Sebagaimana firman Allah dalam surah al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...”

Ayat diatas mengandung hikmah yang sangat besar bagi kedua belah pihak yang melakukan perikatan, karna perjanjian yang dilakukan secara tertulis itu dapat menjadi bukti jika suatu waktu salah satu dari pihak yang melakukan perikatan tersebut lupa atau ketika terjadi sengketa.

Dalam kaitannya dengan kasus yang dibahas dalam skripsi ini, yang dimana Para Tergugat mengakui jika tanah yang di diaminya tersebut adalah miliknya tanpa ada bukti yang dapat membuktikan jika tanah tersebut adalah miliknya. Menurut hukum Islam hal tersebut termasuk perbuatan dzalim dan di larang. Dijelaskan dalam hadits yang diriwayatkan oleh Al-Bukhori dan Muslim:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ ظَلَمَ قَيْدَ شِبْرٍ مِنَ الْأَرْضِ، طَوَّقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ. (متفق عليه)

Artinya : “Dari Aisyah Radhiallahu ‘anha, bahwasanya Rasulullah SAW bersabda: Barangsiapa yang menganiaya-mengambil tanpa izin pemiliknya seukuran kira-kira sejengkal tanah, maka tanah itu akan dikalungkan di lehernya dari tujuh lapis bumi sebagai siksanya pada hari kiamat nanti”

Maka dalam kasus ini, Para Tergugat yang mendirikan bangunan di atas tanah bersertipikat hak milik Penggugat mengklaim jika tanah objek sengketa tersebut adalah miliknya. Menurut hukum Islam hal tersebut merupakan perbuatan dzalim yang dilarang. Sebab Para Tergugat mengakui tanah yang didiaminya selama bertahun-tahun tersebut merupakan hak miliknya. Hal ini sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut yang mana Penggugat tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut karena tanah tersebut telah dikuasai oleh Para Tergugat dengan Mendirikan bangunan di atasnya.

### C. Analisis Data Penelitian

#### 1. Analisis Status Hukum Atas Bangunan Yang Melekat Pada Tanah Hak Kepemilikan Pihak Lain Menurut Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR.

Asas kepemilikan bangunan dalam UUPA menganut asas pemisahan horizontal, yang dimana adanya pemisahan antara tanah dengan bangunan yang melekat di atasnya dan hak kepemilikan atas tanah tidak serta dengan hak atas bangunan yang melekat di atas tanah tersebut. Karena kepemilikan bangunan tersebut adalah milik si pembangun bangunan. Dalam Putusan Perkara Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR dijelaskan bahwa objek tanah sengketa seluas 1.675 M<sup>2</sup> tersebut adalah milik Penggugat dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan atas nama R.Didit Suprastio, SE. Penggugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membelinya dari Eni Widaiani dengan Akta Jual Beli nomor 237/2018 tertanggal 07 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tossy Satyarto Satriayun, SH, Notaris & Pejabat pembuat Akta Tanah di Kota Kediri, dan telah diperiksa dan dibalik nama kepada Penggugat (R.Didit Suprastio, SE) oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri. Hal tersebut telah sesuai dengan tujuan dari Pasal 19 Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selain itu juga sejalan dengan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk kepastian dan perlindungan hukum.

Namun jauh sebelum adanya peralihan kepemilikan atas tanah tersebut, sebagian dari tanah tersebut telah lama

dikuasai, dan dimanfaatkan oleh Para Tergugat dengan cara mendirikan bangunan di atasnya. Para tergugat mendapatkan hak atas tanah tersebut dengan cara membayar uang sewa kepada almarhum Atmo Sentono yang merupakan kakek Penggugat, dan menurut penulis dalam hal ini terjadi pemberian hak berupa Hak Sewa Untuk Bangunan oleh almarhum Atmo Sentono kepada Para Tergugat. Dalam UUPA telah diatur tentang asas pemisahan horizontal seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Menumpang, serta Hak Sewa Untuk Pertanian yang semuanya memiliki ketentuan batasan waktu yang jelas baik atas dasar kesepakatan para pihak ataupun atas dasar ketentuan peraturan undang-undang. Dan selama jangka waktu tersebut belum berakhir maka pemegang hak milik atas tanah tidak boleh menggunakan haknya tersebut baik untuk mendirikan bangunan, mengelola atau menjadikannya jaminan utang piutang dan sebagainya.

Akan Tetapi perjanjian sewa-menyewa antara almarhum Atmo Sentono dengan Para Tergugat tersebut tidak dilakukan secara tertulis, sehingga tidak diketahui kapan jangka waktunya tersebut berakhir, hal ini yang memicu timbulnya sengketa ini karena perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh almarhum Atmo Sentono dengan Para Tergugat yang dilakukan secara lisan dapat menyebabkan diantara pihak yang bersepakat mengingkari kesepakatan tersebut. Dalam Pasal 1579 KUHPerdota dijelaskan bahwa “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”. Namun, karena dalam sengketa ini perjanjian sewa menyewa tersebut tidak ditetapkan jangka waktu berakhirnya, maka Pemilik tanah berhak menghentikan sewa itu setiap waktu dengan memberikan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa tersebut.

Selanjutnya diketahui dalam Persidangan dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat bahwa Penggugat telah melayangkan surat sommatie kepada Para Tergugat sebab Penggugat berniat untuk menggunakan dan memanfaatkan sendiri tanah tersebut, karenanya Penggugat meminta agar Para Tergugat bersedia membongkar sendiri bangunan miliknya dan Penggugat berjanji akan memberikan sejumlah uang sebagai uang kerohiman kepada Para Tergugat untuk bersedia

membongka sendiri bangunan miliknya. Menurut penulis hal ini sudah sesuai dengan Pasal 1579 KUHPerdara, sebab Para Tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikan sah atas tanah dan bangunan tersebut, serta dalam perjanjian Hak Sewa Untuk Bangunan yang dilakukan oleh almarhum Atmo Sentono dengan Para Tergugat tidak diketahui jangka waktu berakhirnya. Selain itu Penggugat sebagai pemilik sah atas objek tanah sengketa tersebut juga telah memberikan surat pemberitahuan dan teguran kepada Para Tergugat untuk mengakhiri perjanjian sewa tersebut. Jadi karena pemilik tanah telah mengakhiri perjanjian tersebut dengan ketentuan yang benar, maka status dari bangunan tersebut adalah menjadi milik pemilik tanah (Penggugat).

**2. Analisis Akibat Hukum Atas Bangunan Yang Melekat Pada Tanah Hak Kepemilikan Pihak Lain Menurut Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR.**

Terkait dengan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh UUPA yang dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang melekat di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dalam kasus ini adalah berawal dari pemberian Hak Sewa Untuk Bangunan oleh almarhum Atmo Sentono kepada Para Tergugat dengan perjanjian lisan yang tidak diketahui jangka waktu berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut. Hal ini sangat rentan dan akan memicu timbulnya sengketa, mengingat Para Tergugat sudah lama menguasai dan menempati tanah tersebut, dan merasa tanah tersebut adalah miliknya karena penguasaan atas bangunan tersebut sudah berjalan turun temurun.

Akibat hukum dari dikeluarnya Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR yang menyatakan bahwa secara sah dan berkekuatan hukum pasti sertipikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan adalah milik R.Didit Suprastio, SE (Penggugat), sedangkan bukti surat-surat yang diajukan oleh Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX, dan X yang diantaranya berupa fotokopi kwitansi titipan uang pembelian tanah, dan fotokopi SPPT, yang dimana surat-surat tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti atas kepemilikan tanah. Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik, dan data yuridis yang termuat didalamnya

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Oleh karena dalam sengketa ini terdapat perbuatan sewa-menyewa yang dilakukan oleh almarhum Atmo Sentono (Kakek Penggugat) dengan Para Tergugat, dan hukum pertanahan di Indonesia menganut sistem pemisahan horizontal, maka kepemilikan atas tanah dengan kepemilikan atas bangunan berbeda yang dimana tanahnya merupakan milik si Penggugat sedangkan bangunannya merupakan milik Para Tergugat. Meskipun sebelumnya pernah terjadi perjanjian sewa-menyewa tanah untuk bangunan yang hanya dilakukan secara lisan dan tidak diketahui masa berakhirnya, maka ketika terjadi peralihan hak milik atas tanah tersebut, pemilik bangunan harus siap menjadi pihak yang akan terkalahkan pada saat sengketa tersebut masuk ke persidangan. Dalam kasus ini Para Tergugat sebagai pihak yang terkalahkan karena tidak memiliki bukti yang kuat untuk menguasai tanah objek sengketa tersebut.

Jadi menurut penulis, berdasarkan hasil putusan dari Pengadilan Negeri Kediri pada perkara Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR yang menyatakan sah dan berkekuatan hukum pasti sertifikat Hak Milik Nomor 417/Dandangan atas nama R.Didit Suprastio, SE (Penggugat) dan menyatakan bahwa benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Maka dalam kasus ini Para Tergugat menjadi pihak yang terkalahkan, sehingga akibat hukum dari bangunan yang didirikan oleh Para Tergugat di atas tanah Hak Milik Penggugat yang sudah bersertipikat dan bersifat kuat harus dibongkar dan harus dikembalikan kepada pemilik sah atas tanah tersebut (Penggugat) dalam keadaan kosong. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 51 PRP tahun 1960 bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya tersebut dilarang. Apabila ingin memakai tanah harus seizin dan dengan persetujuan dari pemilik sah atas tanah tersebut. Namun apabila Para Tergugat tidak mau mengosongkan tanah tersebut, maka Penguasa Daerah dimana objek sengketa tanah itu berada atau pejabat yang berwenang dapat melaksanakan pengosongan itu atas biaya pemakai tanah itu sendiri.

### **3. Analisis Data Tentang Pandangan Hukum Islam terkait Mendirikan Bangunan di Atas Tanah Milik Pihak Lain Menurut Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 14/Pdt.G/2019/PN.KDR.**

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak kepemilikan yang disyari'atkan islam. Perbandingan peralihan hak atas tanah menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah nasional selaras dengan hak atas tanah dalam hukum Islam.

Terkait dengan kasus ini, proses jual beli atas objek tanah sengketa tersebut yang dilakukan oleh Penggugat dengan Eni Widaiani telah sesuai dengan hukum Islam dan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia yang mana akta jual beli nomor 237/2018 tertanggal 7 juni 2018 dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sudah dibalik nama kepada Penggugat oleh Kantor Pertanahan Kota Kediri. Dengan begitu maka Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah hak atas tanah tersebut sesuai dengan alas hak sertipikat hak milik Nomor 417/Dandangan yang sah dan berkekuatan hukum.

Namun karena objek tanah sengketa tersebut telah lama didiami oleh Para Tergugat sebelum hak milik tersebut beralih, dengan menyewa tanah tersebut dari almarhum mbah mantri (kakek penggugat) untuk didirikan bangunan. Dalam Islam perbuatan sewa menyewa tanah dibolehkan selama sesuai dengan syara' dan kesepakatan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Namun dalam proses sewa menyewa tanah tersebut, perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak tidak ditulis, sebagaimana yang di perintahkan dalam Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282. Sehingga ketika Pemilik tanah (almarhum mbah mantri) meninggal dan hak milik atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya, maka hal tersebut menimbulkan pertikaian antara Penyewa (Para Tergugat) dengan pemegang hak milik yang sekarang. Karena Penyewa (Para Tergugat) telah mengingkari perjanjian sewa menyewa tersebut.

Objek tanah sengketa tersebut diklaim sebagai milik Para Tergugat, tanpa didasari dengan bukti yang otentik dan sah secara hukum. Yang dengan sebelumnya Penggugat sudah memberi sommatie kepada Para Tergugat untuk membongkar sendiri bangunannya dan mengembalikan objek tanah sengketa tersebut kepada Penggugat karena dalam Putusan Nomor

14/Pdt.G/2019/PN.KDR dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa tersebut. Dengan sebagai gantinya Penggugat memberikan uang kerohiman (biaya pindah) namun sommatie tersebut di abaikan oleh Para Tergugat.

Menurut hukum Islam hal ini merupakan perbuatan yang dilarang sesuai dengan hadits yang diriwayatkan oleh Al-Bukhori dan Muslim sebagai berikut;

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ ظَلَمَ قَيْدَ شِبْرٍ مِنَ الْأَرْضِ، طَوَّقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ. (متفق عليه)

Artinya : “Dari Aisyah Radhiallahu ‘anha, bahwasanya Rasulullah SAW bersabda: Barangsiapa yang menganiaya-mengambil tanpa izin pemiliknya seukuran kira-kira sejengkal tanah, maka tanah itu akan dikalungkan di lehernya dari tujuh lapis bumi sebagai siksanya pada hari kiamat nanti”

Dalam hadits di atas tergambar jelas jika perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang memakai atau menguasai tanah hak milik Penggugat dengan mendirikan bangunan di atasnya adalah perbuatan yang dzalim dan dilarang dalam hukum Islam karena hal tersebut menyebabkan Pemilik tanah (Penggugat) tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya tersebut secara maksimal.