

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, Bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain-lain. Akan tetapi, tanah merupakan kehidupan pokok bagi manusia yang akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi.
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya.
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.¹

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 1

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari Hukum Adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas Hukum Barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah.

UUPA sudah memberikan pengaturan mengenai hak milik dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27. Akan tetapi, baru mengenai hal-hal yang sangat pokok saja. Dalam pasal 56 dinyatakan bahwa selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.²

Jadi, sepanjang ketentuan mengenai hak milik belum ada, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat. Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar-menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam pasal 26 ayat (1) ditentukan bahwa: "Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 22

perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”.³

Di masa sekarang ini, banyaknya problem hukum yang terjadi di masyarakat dengan masalah pokok yaitu tanah yang terkhusus kaitannya pada penghibahan. Masalah yang sering sekali timbul akibat hibah yaitu kurangnya Akta Hibah yang dimiliki oleh penerima hibah dari pemberi hibah yang kemudian memunculkan sengketa antara keluarga si pemberi hibah dan penerima hibah terkhusus benda yang di hibahkan adalah sebidang tanah. Penghibahan tanah seharusnya memiliki bukti yang kuat atau sah dalam hal ini Akta Hibah.

Dalam pasal 1682 menyatakan bahwa, “tiada suatu penghibahan pun, kecuali penghibahan termaksud dalam pasia 1687, dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah”, dimana pada masa ini tidak sesuai dengan ketentuan Islam yang ketika hukum dan ijab telah terpenuhi maka sah lah suatu hibah.

Pada kasus penelitian kali ini ialah sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek yang disebabkan oleh penghibahan secara lisan dan tidak di catatkan dihadapan notaries. Dalam KUHPerdara dijelaskan lebih lanjut bahwa penghibahan yang dibuat haruslah berbentuk akta dan akta notaris. Artinya pembuatan surat hibah memerlukan namanya pejabat umum untuk mengesahkan

³ Pasal 26 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

surat hibah. Bilamana tidak dibuat dihadapan notaris, maka tidak adanya akta hibah sehingga kurang adanya bukti otentik tentang kepemilikan barang penghibah tersebut.⁴

Hal ini sesuai dengan ketentuan pada pasal 921 KUHPerdatayang menyatakan “untuk menentukan besarnya bagian mutlak dalam sesuatu warisan, hendaknya dilakukan terlebih dahulu suatu penjumlahan akan segala harta peninggalan yang ada di kala si yang menghibahkan atau mewariskan meninggal dunia. Kemudian ditambahkan nyalah pada jumlah itu, jumlah dari barang-barang yang dihibahkan diwaktu si meninggal masih hidup, barang-barang mana masih harus ditinjau dalam keadaan tatkala hibah dilakukannya, namun mengenai harganya, menurut harga pada waktu si penghibah atau si yang mengwariskan meninggal dunia, akhirnya dihitunglah dari jumlah satu sama lain, setelah yang ini dikurangi dengan semua hutang si meninggal berapakah, dalam keseimbangan dengan kederajatan para ahli waris mutlak, besarnya bagian mutlak mereka, setelah mana bagian-bagian ini harus dikurangi dengan segala apa yang telah mereka terima dari si meninggal, pun sekiranya mereka dibebaskan dari wajib pemasukan”.Berbeda halnya dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) dijelaskan bahwa untuk membuat wasiat dapat dilakukan secara lisan yang disertai dengan 2 orang saksi, atau tertulis di hadapan 2 orang saksi, atau dibuat dihadapan notaris.

⁴ Tamakiran, *Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*, (Bandung: Pioner Jaya, 1992), hal. 29

Pada kasus yang terjadi di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek dimana seorang yang kerap di panggil Mbah Mangil ia adalah seorang pemilik dari lahan sekolahan tersebut. Sebelum beliau wafat ia menghibahkan tanah atau lahan sekolahan seluas 423 m² kepada seorang pengurus sekolah yang bernama pak Abu Zahroh secara lisan tanpa adanya catatan dihadapan notaries yang berupa akta hibah, namun pada saat itu para pihak keluarga dari penghibah di sertai dengan para saksi-saksi telah sepakat dan menyetujui adanya penghibahan lahan sekolahan, yang nantinya sekolahan tersebut akan dikelola bersama antara pihak keluarga dari penghibah dan juga dari pemilik tanah hibah tersebut.

Setelah Pemberi hibah meninggal dunia pada tanggal 27 September 2000 dimana sampai saat itu belum terjadi konflik, dan semua anggota keluarga selaku saksi yang hadir pada saat pemberian hibah terjadi telah membenarkan adanya pemberian hibah tanah dari Mbah Mangil kepada bapak Abu Zahroh. Namun, setelah 5 tahun lamanya barulah pihak keluarga dari pemberi hibah menyangkal bahwa telah terjadi pemberian hibah kepada Bapak Abu Zahroh selaku salah satu pengurus SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari dan menuntut bahwa sebidang tanah yang berukuran 423 m² yang terletak di Dusun Bandung

tersebut adalah milik bapak Ipin dimana syarat sah hibah dalam Islam yang tidak sesuai dengan KUHPerdara.⁵

Oleh karena itu peneliti tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“Alternatif Penyelesaian Sengketa Lahan di SDIT Al- azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses terjadinya sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek berdasarkan Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Sedangkan tujuan yang ingin dicapai pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁵ Wawancara dengan bapak Abu Zahroh selaku penerima hibah, Pada tanggal 25 November 2019.

1. Untuk mendeskripsikan faktor penyebab proses terjadinya sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek.
2. Untuk mendeskripsikan upaya dalam penyelesaian sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek.
3. Untuk Menganalisis sudut pandang Hukum Islam tentang Penyelesaian Sengketa di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek.

D. Kegunaan Hasil Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi pada penelitian di masa yang akan datang dengan tema yang sama, sehingga bisa dijadikan bahan masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait (penerima hibah dan keluarga penghibah) dalam penyelesaian sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek.
- b. Penelitian ini sebagai sumbang pikiran bagi Mahasiswa maupun Masyarakat terhadap alternatif penyelesaian sengketa lahan.

- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya terutama yang berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Lahan.

E. Penegasan Istilah

Agar tidak terjadi kesalah pahaman mengenai judul penelitian ini yaitu “ Penyelesaian Sengketa Lahan di SDIT Al-azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek” maka penulis menganggap perlu untuk memberikan penegasan teori pada istilah-istilah yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini.

1. Penyelesaian Sengketa

yaitu sebuah upaya untuk meredakan pertentangan, percekocokan, pertikaan, perselisihan, atau konflik yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda dalam mencapai sebuah kestabilan. Dalam hal ini yang dimaksud ialah sebuah alternatif dalam menangani sebuah konflik hukum atau sengketa diluar litigasi (non-litigasi).⁶

2. Sengketa Lahan

adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah atau perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan

⁶ Rusmadi Murat, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 20

hukum, maupun lembaga yang tidak berdampak luas secara secara sosio-politis.⁷

3. Hukum Islam

yaitu hukum syara' yang bersangkutan dengan perbuatan orang-orang mukallaf yang berkaitan dengan perbuatan, perintah atau diperintahkan memilih atau berupa ketetapan (taqdir). Dalam hal ini ialah keseluruhan ketentuan-ketentuan perintah Allah yang wajib dituruti atau ditaati oleh seorang muslim yang berhubungan dengan aqidah (kepercayaan) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah (perbuatan).⁸ Yang dimaksud pada hukum islam disini ialah Al-Ishlah (perdamaian).

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai hal yang akan penulis bahas dalam penulisan penelitian ini, yaitu menguraikan isi penulisan dalam lima bab, dengan sistematis.

Bab I Pendahuluan, berisi uraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka yang berisikan mengenai konsep sengketa, APS (Alternatif Penyelesaian Sengketa), Konsep Ishlah dan penelitian

⁷ *Ibid.*, hal. 22

⁸ Moh. Daud Ali, *Hukum Islam*, (Bandung: Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 9

terdahulu. Pada bab ini membahas teori-teori besar (*grand theory*) serta teori-teori yang dihasilkan dari penelitian terdahulu.

Bab III yang memuat Metode Penelitian, pada bab ini diuraikan beberapa metode yang dipakai dalam rangka mencapai hasil penelitian secara maksimal, yaitu pendekatan penelitian, jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, prosedur pengumpulan data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV Paparan Data atau Temuan Penelitian, pada bab ini berisikan uraian tentang paparan data yang akan menjawab tentang proses terjadinya sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek, upaya dalam penyelesaian sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek dan juga temuan penelitian yang disajikan dengan topic sesuai dengan pertanyaan-pertanyaan atau pernyataan-pernyataan peneliti dari hasil analisis data.

Bab V Pembahasan, pada bagian ini memuat tentang upaya penyelesaian sengketa lahan di SDIT Al-Azhaar Desa Sukorejo Kecamatan Gandusari Kabupaten Trenggalek berdasarkan Hukum Islam (*ishlah*) serata keterkaitan antara pola-pola, kategori-kategori dan dimensi-dimensi, posisi temuan atau teori yang ditemukan terhadap teoriteori temuan sebelumnya, serta interpretasi dan penjelasan dari temuan teori yang diungkapkan dari lapangan.

Bab VI Penutup yang memuat simpulan dan saran-saran. Pada simpulan, uraian yang dijelaskan ialah tentang temuan pokok. Sedangkan pada saran-saran dibuat berdasarkan hasil temuan dan pertimbangan penulis, ditujukan kepada para pengelola objek atau subjek penelitian atau kepada peneliti dalam bidang sejenis, yang ingin melanjutkan atau mengembangkan penelitian yang sudah diselesaikan.