

BAB I

PENDAHULAN

A. Konteks Penelitian

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar, Secara langsung maupun tidak langsung manusia selalu berhubungan dengan tanah bahkan di setiap aktivitasnya, selain itu tanah juga mempunyai peranan yang sangat besar dalam dinamika pembangunan di suatu negara². Sehingga sering terjadi sengketa di antara sesamanya terutama yang menyangkut tanah. Sedangkan Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul adanya konflik kepentingan atas tanah. Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan yang terutama kepastian hukum di dalamnya. Berbagai usaha telah dilakukan pemerintah untuk menyelesaikan sengketa tanah dengan cepat guna menghindari penumpukan sengketa tanah, yang mana dapat merugikan masyarakat karena tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa.

Sengketa tanah juga dapat disimpulkan adanya perebutan kepemilikan tanah yang jelas maupun karena kepemilikan tanah yang tidak jelas, dan sengketa tanah yang terjadi skarena ada sebuah kepentingan dan hak. Adapun tujuan seseorang dalam memperkarakan sengketa tanah adalah untuk menyelesaikan masalah yang kongret dan memuaskan.

² Departemen "*Pendidikan dan Kebudayaan*" (jakarta : Sinar Garafika 2007) hlm .06

Hakikatnya tanah dan segala isinya merupakan milik Allah SWT, Sebagaimana Firman-Nya :

لَهُ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ ۗ يُحْيِي وَيُمِيتُ ۗ وَهُوَ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ
(الحديد - ٢)

Artinya: “ Allah SWT juga berfirman (artinya), “ kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu” (QS Al- Hadid [57]: 2³

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat di lakukan dengan 2 (dua) proses penyelesaian proses melalui litigasi di dalam pengadilan, dan proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (koopratif) di luar pengadilan. Proses litigasi biasanya menghasilkan kesepakatan yang bersifat advirial yang belum merangkul kepentingan bersama, cenderung menambah masalah baru, lamban dalam penyelesaian. Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “ win- win solution”. Menyelesaikan komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. ⁴

Pilihan penyelesaian sengketa tanah melalui perundingan (mediasi), melalui cara perundingan mempunyai kelebihan bila dibandingkan dengan penyelesaian melalui pengadilan yang memakan waktu, biaya, dan tenaga.

³ Dapertemen Agama RI “*Al-Quran dan terjemahannya*” (Jakarta: 2002), hlm 785

⁴ Supartdi, “*Hukum Agrarian*” (Jakarta: sinar grafika 2007), hlm 263

Melalui perundingan (mediasi) sesuai dengan sifat Bangsa Indonesia yang selalu menyelesaikan dengan musyawarah mufakat⁵.

Permasalahan yang berkaitan dengan tanah di dalam masyarakat telah banyak terjadi terutama dalam hak kepemilikan. Awal terjadinya sengketa tanah yaitu adanya pengakuan dari ahli waris dengan pihak kedua. Sebelum pihak pertama yaitu ayah dari ahli waris tersebut wafat, beliau meminta bantuan kepada pihak kedua yang tinggal di dekat tanah waris yang berada di desa Kalijati kecamatan kalijati kabupaten subang tersebut, untuk menjualkan atau menawarkan tanahnya tersebut kepada orang lain, atau jika pihak kedua beserta anaknya ingin memiliki tanah tersebut diganti dengan uang, karena uang tersebut untuk membayai 4 anaknya sekolah dan ingin membeli tanah dekat tempat tinggalnya sekarang, akan tetapi pihak kedua (kakak sepupu pihak pertama) tersebut tidak memperbolehkan tanah tersebut di jual, dengan alasan tanah warisan tersebut peninggalan orangtua pihak pertama, menjual tanah yang telah di berikan kepada pihak pertama kemudian dijual dianggap tidak menghargai pemberian orang tua.

Tetapi pihak pertama menjelaskan alasan dijual karena tidak memungkinkan anak atau istrinya akan tinggal di atas tanah tersebut, dan setelah pihak pertama itu menjelaskan alasan tanah itu akan dijual kurang lebih 3 bulan tidak ada komunikasi lagi kepada pihak kedua, akan tetapi fotocopy sertifikat tanah waris sudah di berikan kepada pihak kedua apabila

⁵ Oloan sitourus dan Nomadyawati , “*Hak Atas Tanah Dan Kondiminiu*”, (Jakarta: dasamedia utama 1994), hlm. 7

jika ada yang berminat membeli tanah tersebut bisa melihat fotocopy sertifikat tersebut, setelah tidak ada komunikasi tentang tanah tersebut kepada pihak kedua, pihak pertama tetap berharap jika pihak kedua ini bisa membantu menawarkan kepada tetangga atau masyarakat yang ada di desa kalijati tersebut.

Bulan ke lima setelah penjelasan kepada pihak kedua tersebut bahwa tanah tersebut mau dijual, pihak pertama ini jatuh sakit dan wafat, setelah mengetahui pihak pertama ini wafat, pihak kedua memberi tahu kepada anak pihak pertama (ahli waris) bahwa tanah tersebut sudah di jual tetapi tidak semuanya melaikan setengah tanah tersebut, tetapi hasil dari penjualan tanah tersebut tidak langsung diberikan kepada ahli waris dan bilang bahwa pihak pertama ini berjanji kepada pihak kedua, jika tanah tersebut berhasil dijual maka uang dari penhhasilan dari penjualan tersebut untuk pihak kedua, padahal sebelum pihak pertama wafat beliau memberitahukan kepada anak-anaknya beserta istri bahwa jika pihak kedua itu dapat menjual tanah tersebut semuanya maka wasiatnya adalah untuk diumrohan sebagai imbalan atas bantuan menjual tanah waris tersebut.

Kemudian pihak kedua tidak memperdulikan ahli waris, pihak kedua merasa tanah dan hasil dari penjualan tanah tersebut adalah milik pihak kedua. Lalu ahli waris tidak menerima, kemudian ahli waris meminta kepada saudara lain untuk memeberitahukan bahwa pihak kedua tidak berhak menyimpan hasil dari penjualan tanah tersebut. ketika saudara yang lain mendengarkan kabar tersebut dari pihak ahli waris, saudara yang lain itu juga

memberitahukan bahwa pihak kedua tersebut juga mendirikan bangunan berbentuk kontrakan di atas tanah yang belum terjual, tanpa sepengetahuan ahli waris dan tanpa seijin ahli waris.

Bahwa hasil penjualan tanah tersebut tidak di berikan kepada ahli waris untuk membangun kontrakan di tanah milik ahli waris, dengan alasan membuat kontrakan itu dijadikan mata pencarian oleh pihak kedua untuk keluarga dan anak-anaknya. Akan tetapi pihak ahli waris tidak terima apa yang sudah dilakukan oleh pihak kedua tersebut kepada mereka. Bahwa tanah tersebut sah milik pihak pertama dan setelah pihak pertama wafat telah menjadi hak milik ahli waris yaitu keturunan pihak pertama, dan ahli waris memegang sertifikat asli atas nama pihak pertama.

Berdasarkan permasalahan tersebut penulis tertarik melakukan penelitian ini dan ingin mengetahui penanganan apa yang akan dilakukan dan bagaimana penyelesaian sengketa tanah yang terjadi di desa kalijati kabupate subang, sehingga penulis mengangkat judul yaitu “ **Penyelesaian Sengketa Akibat Pendirian Bangunan di Atas Tanah Waris Tanpa Seijin Ahli Waris Di tinjau dari Hukum Islam dan UU No. 30 Tahun 1999 (Studi Kasus di Desa kalijati Kabupaten Subang)**”

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka muncul beberapa permasalahan yang bisa dijadikan penelitian, diantaranya adalah :

1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa pendirian bangunan di atas tanah waris tanpa seijin ahli waris ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik pendirian bangunan di atas tanah waris tanpa seijin ahli waris di desa kalijati?
3. Bagaimana tinjauan UU No. 30 Tahun 1999 terhadap praktik pendirian bangunan di atas tanah waris tanpa seijin ahli waris di Desa Kalijati?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian di atas, maka di peroleh tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa pendirian bangunan di atas tanah waris tanpa seijin ahli waris.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktek pendirian bangunan diatas tanah waris tanpa seijin ahli waris di desa kalijati kabupaten subang
3. Untuk mengetahui tinjauan Undang- Undang No. 30 Tahun 1999 terhadap praktek pendirian bangunan di atas tanah waris tanpa seijin ahli waris di desa kalijati

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dapat memberi manfaat secara langsung maupun secara tidak langsung, antara lain :

1. Bersifat Teoritis Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat mengembangkan pemikiran di bidang ilmu hukum, khususnya dalam disiplin ilmu hukum pertanahan, hukum waris dan khususnya lagi memberikan masukan terhadap kalangan akademis dan praktisi dalam hal waris dan hak tanah.
2. Bersifat praktis Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan Negara, Masyarakat, dan Pembangunan khususnya di bidang hukum pertanahan dan hukum waris.

4. Penegasan Istilah

Untuk menghindari adanya kemungkinan penafsiran yang salah tentang istilah yang digunakan dalam penulisan judul di atas, maka penulis merasa perlu untuk memberikan penegasan terlebih dahulu pada istilah-istilah yang terdapat dalam judul dan pembatasan masalahnya sebagai berikut:

1. Penyelesaian

Penyelesaian atau pemecahan masalah adalah usaha mencari penjelasan dan jawaban dari setiap masalah yang dihadapi.

2. Sengketa

Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama dimanifestasikan dalam hubungan- hubungan diantara mereka.

3. Penyelesaian sengketa

Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya.

4. Tanah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling di atas sekali.

5. Waris

Orang yang berhak menerima harta puaka dari orang yang telah meninggal.

6. Hukum Islam

Hukum Islam adalah ajaran Tuhan yang harus di patuhi uman manusia, dan kepatuhannya merupakan ibadah sekaligus juga merupakan indikasi keimanan seseorang. Hukum Islam selalu berpedoman terhadap Al-Quran dan Hadis.⁶

Hukum Islam menurut eva iryani adalah syariat Islam yang berisi sistem kadijah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan sunnah rosul mengenai tingkah laku orang yang dapat dibebani kewajiban, yang diakui dan diyakini, yang mengikat semua pemeluknya.

⁶ Boedi Harsono, *Pengantar Hukum Waris* “, (Jakarta: PT. Bumi aksara 2003), hlm 17

7. Undang-undang No. 30 Tahun 1999

Undang-undang ini mengatur penyelesaian sengketa atau beda pendapat antar para pihak dalam suatu hubungan hukum tertentu yang telah mengadakan perjanjian arbitrase secara tegas menyatakan bahwa semua sengketa atau beda pendapat yang timbul atau yang mungkin timbul dari hubungan hukum tersebut akan diselesaikan.

5. Sistematika Pembahasan

Sistematika yang di maksud adalah keseluruhan isi dari penulis skripsi ini secara singkat, yang terdiri dari 6 bab, dari bab-bab itu terdapat sub-sub yang merupakan serangkaian dari urutan pembahasan dalam penulisan skripsi seperti ini saling berkaitan, adapun sistematika penulisan kajian ini adalah sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan, ini merupakan langkah awal untuk mengetahui gambaran secara umum dari keseluruhan isi skripsi meliputi konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penegasan istilah dan sistematikan pembahasan.

Bab II : Pada bab ini membuat uraian tentang tinjauan pusaka atau buku-buku teks berisi teori-teori pembahasannya meliputi deskripsi teori-teori tentang pengertian penyelesaian sengketa, pendirian bangunan, tanah waris, ahli waris, hukum waris, dan hukum Islam, dan penelitian terdahulu

Bab III: Pada bab ini berisi tentang rancangan penelitian, kehadiran peneliti, lokasi peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV : Pada bab ini menjelaskan tentang laporan hasil penelitian yang mencakup tentang (a) Deskripsi data (b) Temuan penelitian (c) Analisis Temuan Penelitian

Bab V : Memuat pembahasan yang berisikan hasil penelitian yang terkait penyelesaian sengketa tanah ahli waris dalam hukum islam.

Sebagai gambaran pola pikir ilmiah ini, maka penulis merumuskan sistematika pembahasan penelitian ini yang terdiri dari 3 bagian yaitu, Bagian awal yang memuat diantaranya : Halaman sampul depan, halaman judul dan halaman persetujuan. Bagian utama (inti) yang memuat diantaranya : Konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, pengesahan istilah, kajian teori, penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Dan selanjutnya bagian akhir yang memuat diantaranya daftar pusaka sementara.