

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sengketa adalah pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (populasi sosial) yang membentuk oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok atau organisasi-organisasi tentang satu objek permasalahan. Winardi mengemukakan bahwa sengketa ialah konflik yang terjadi antara individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atau suatu objek kepemilikan yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.³

Sedangkan menurut Ali Achmat berpendapat sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi bagi keduanya.⁴

Dua pengertian sengketa diatas, dapat diuraikan menjadi beberapa elemen antara lain:

- a. Adanya dua pihak atau lebih
- b. Adanya hubungan atau kepentingan yang sama terhadap suatu objek tertentu
- c. Adanya pertentangan dan perbedaan persepsi

³ Ali Achmad Chomzah, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003, hal. 14.

⁴ Ibid, hal. 16.

d. Adanya akibat hukum

Dalam konteks hukum, sengketa diartikan sebagai perbedaan pandangan, perselisihan, atau sengketa antara dua pihak yang menyangkut hak dan kewajiban dalam situasi yang sama. Sementara itu, dalam pandangan Islam, sengketa merupakan tindakan yang merusak kedamaian, yang biasanya melibatkan penggunaan kekerasan untuk mencapai tujuan tertentu.⁵

Dalam hukum waris Islam, terdapat ketentuan yang mengatur hubungan antar manusia dalam hal pewarisan atau harta peninggalan. Hukum ini mengatur proses perpindahan harta dari seseorang yang telah wafat kepada ahli waris yang masih hidup dengan ketentuan serta perhitungan yang terperinci. Dengan demikian, perpindahan harta tidak dilakukan secara sembarangan atau tanpa dasar yang jelas, sebab Islam telah menetapkan aturan yang sistematis terkait hal tersebut.⁶

Syari'ah Islam menetapkan bahwa setiap ahli waris berhak menerima bagian warisannya secara teratur dan sesuai dengan porsinya masing-masing. Warisan sendiri mencakup seluruh harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia, baik berupa harta bergerak maupun tidak bergerak, termasuk di dalamnya barang-barang, uang pinjaman, serta harta yang memiliki keterkaitan dengan hak orang lain. Pembagian harta warisan idealnya dilakukan sesegera mungkin kepada

⁵ Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan dalam Konflik Pertanahan*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hal. 25.

⁶ Otje Salman, *Hukum Waris Islam*, PT Refika Aditama, Bandung, 2002.

para ahli waris yang berhak, guna menghindari potensi pengalihan hak oleh salah satu pihak sebelum pembagian dilakukan. Namun, apabila seluruh ahli waris telah mencapai kesepakatan bersama, maka pembagian harta warisan dapat ditunda sesuai dengan persetujuan tersebut.⁷

Tanah merupakan tempat dimana manusia tinggal, tempat dimana manusia beraktifitas, bahkan ketika mati pun manusia akan kembali ke tanah. Berbicara mengenai tanah tidak lepas dengan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Dalam pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau biasa dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.⁸

Hak atas kepemilikan tanah merupakan salah satu hak fundamental yang memiliki arti penting bagi masyarakat, karena berkaitan langsung dengan keberlangsungan hidup dan kebebasan individu. Di sisi lain, negara memiliki tanggung jawab untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas hak kepemilikan tersebut, meskipun pelaksanaannya tetap dibatasi oleh kepentingan pihak lain, masyarakat, maupun negara. Berdasarkan prinsip-prinsip

⁷ Masjfuk zuhdi, *Studi Islam*, Jilid III, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1993.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003. hal 7.

hukum yang berlaku, setiap bentuk kepemilikan atas barang baik bergerak maupun tidak bergerak harus disertai dengan bukti kepemilikan yang sah. Tanpa adanya bukti tersebut, maka secara hukum kepemilikan atas benda tersebut dianggap tidak ada.⁹

Sengketa perebutan tanah kerap kali berujung pada tindakan kekerasan dan pertikaian, mengingat tanah memiliki nilai yang sangat penting dalam kehidupan manusia.¹⁰ Perselisihan semacam ini telah menjadi fenomena yang umum terjadi di berbagai lapisan masyarakat, baik itu antara warga dengan pihak pengusaha, masyarakat dengan aparat pemerintah, antar sesama warga, bahkan hingga konflik internal dalam lingkup keluarga sendiri.¹¹

Terjadinya sengketa perebutan tanah terjadi antara anggota keluarga biasanya ditandai dengan adanya ketidakpuasan salah satu anggota keluarga dalam proses pembagian tanah, Seperti yang terjadi di Dusun Kuwoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk. Informan dilapangan menyebutkan dua orang anggota keluarga di Dusun Kuwoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk yang bernama Mas Arif dan Ibu Diroh yang merebutkan tanah milik mereka. Keduanya merebutkan tanah hasil

⁹ Mudakir Iskandar Syah, “*Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*”, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara: Fakultas Hukum Universitas Suryadarma, Maret 2014, hal. 44.

¹⁰ Hambali Thalib, *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan*, Jakarta, Kencana Pernada Media Group, 2009, hal. 48-54.

¹¹ Novri Susun, *Negara Gagal Mengelola Konflik: Demokrasi dan Tata Kelola Konflik di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2012, hal. 4.

pembagian tanah dari orang tua. Pihak A (Mas Arif) bersikeras bahwa tanah yang sudah menjadi milik pihak D (Ibu Diroh) adalah bagiannya, padahal sudah ada bukti jelas berupa tanda tangan pada saat transaksi jual beli dengan Ibu R.

Pembagian tanah disaksikan Kepala Dusun beserta Ibu R dari kedua pihak yang berkonflik. Saat pembagian tanah semua pihak menyetujui pembagian tersebut. Akan tetapi pada saat Ibu R sudah meninggal dunia baru terjadi adanya konflik yang disebabkan oleh pihak A (Mas Arif) karena selaku anak laki-laki sendiri di keluarganya. Pihak A (Mas Arif) beranggapan bahwa seharusnya bagiannya lebih banyak dibandingkan dengan kakak-kakaknya. Pihak A (Mas Arif) juga melakukan semena-mena atas tanah hak milik dari pihak D (Ibu Diroh) padahal pihak A (Mas Arif) sudah memiliki bagian sendiri.

Pembagian tanah rumah dibagi menjadi dua bagian sesuai dengan jumlah anak dari Ibu R. Pembagian dibagi menjadi bagian tengah untuk pihak D (Ibu Diroh) dan bagian utara untuk pihak A (Mas Arif). Akan tetapi pihak A (Mas Arif) membangun kamar mandi diatas tanah milik pihak D (Ibu Diroh). Padahal sudah jelas dalam pembagian tanah, dibagian tengah tanah milik pihak D (Ibu Diroh). Pihak D (Ibu Diroh) tidak terima lantaran tanah bagiannya dibangun kamar mandi secara diam-diam tanpa adanya persetujuan dari pihak D (Ibu Diroh). Kemudian pihak D (Ibu Diroh) menanyakan secara baik-baik maksud dari pihak A (Mas Arif) mengapa membangun kamar mandi diatas tanah

miliknya. Alasan pihak A (Mas Arif) karena kamar mandi yang dulu bertempat di bagian utara sudah tidak layak pakai terdapat beberapa tembok yang jebol, kemudian pihak A (Mas Arif) membangun kamar mandi dibagian tengah karena tempat kamar mandi yang dulu ingin dibangun kandang ternak. Setelah membangun kamar mandi secara diam-diam pihak A (Mas Arif) tidak merasa bersalah sama sekali, pihak A (Mas Arif) beranggapan bahwa masih adanya hubungan keluarga jadi untuk membangun kamar mandi bukan termasuk masalah yang besar.

Berdasarkan uraian singkat mengenai latar belakang sengketa kepemilikan tanah dalam keluarga akibat jual beli, maka harus dipandang perlu untuk mengkaji lebih dalam mengenai faktor utama yang menimbulkan sengketa kepemilikan tanah. Selain itu, peneliti juga mengkaji tentang upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dan bagaimana fikih mawaris mengatur pembagian tanah warisan jika terjadi sengketa kepemilikan tanah dalam keluarga akibat jual beli . Untuk itu peneliti ingin melakukan penelitian yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Dalam Keluarga Akibat Jual Beli Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Serta Fikih Mawaris (Studi Kasus Di Dusun Kuwoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Apa faktor utama yang menyebabkan timbulnya sengketa kepemilikan tanah dalam keluarga Akibat Jual Beli Studi Kasus di Dusun Kuwoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dalam keluarga Akibat Jual Beli Studi Kasus di Dusun Kuwoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk melalui non-litigasi atau kekeluargaan?
3. Bagaimana fikih mawaris mengatur pembagian tanah warisan jika terjadi sengketa kepemilikan tanah dalam keluarga akibat jual beli Studi Kasus di Dusun Kuwoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui faktor utama yang menyebabkan timbulnya sengketa kepemilikan tanah dalam keluarga akibat jual beli Studi Kasus di Dusun Kuoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dalam keluarga akibat jual beli Studi Kasus di Dusun Kuoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk melalui non-litigasi atau kekeluargaan.

3. Untuk mengetahui fikih mawaris mengatur pembagian tanah warisan jika terjadi sengketa kepemilikan tanah dalam keluarga akibat jual beli Studi Kasus di Dusun Kuwoso Desa Kebonagung Kecamatan Sawahan Kabupaten Nganjuk

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis
 - a. Sebagai sumber pemahaman ilmu khususnya di dalam bidang hukum positif mengenai Undang-Undang Agraria yang mengatur tentang Pokok-Pokok Agraria
 - b. Untuk memahami penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dalam Undang-Undang Agraria serta pembagian tanah menurut fikih mawaris
2. Secara Praktis
 - a. Untuk Akademik
 - 1) Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan informasi dan menambah wawasan tentang masalah-masalah yang muncul selama ini terkait dengan sengketa kepemilikan tanah akibat jual beli.
 - 2) Hasil penelitian ini diharapkan menjadi referensi dalam menambah pengetahuan dan menjadi bahan acuan penelitian sejenis di masa yang akan datang.

b. Untuk Masyarakat

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman terhadap masyarakat pada umumnya agar peka terhadap masalah-masalah yang terjadi disekitar kita sehingga dapat di ambil solusi yang terbaik.

c. Untuk Pemerintah

- 1) Membantu pemerintah memahami penyebab dan dinamika sengketa, sehingga dapat mengembangkan prosedur administrasi yang lebih efektif melalui Badan Pertanahan Nasional untuk penyelesaian sengketa.
- 2) Mendukung upaya pemerintah dalam mencapai keadilan sosial dengan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat atas hak atas tanah mereka, serta mengatasi ketidakadilan dalam distribusi kepemilikan tanah.

E. Penegasan Istilah

1. Sengketa

Sengketa adalah pertentangan atau konflik yang terjadi dalam kehidupan masyarakat (populasi sosial) yang membentuk oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok atau organisasi-organisasi tentang satu objek permasalahan.

2. Jual Beli

Salah satu transaksi yang berkembang pada masa kini dan berlangsung untuk memenuhi kebutuhan manusia ialah jual beli.

Secara umum jual beli diartikan sebagai tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus. Menurut Hasbi as-Ahiddieqy bahwa jual beli merupakan akad yang terdiri atas tukar menukar harta dengan harta lain, maka akan dapat terjadilah penukaran harta dengan milik tetap.¹²

3. Kepemilikan atau penguasaan

Kepemilikan atau penguasaan dapat dipahami dalam dua konteks, yakni secara fisik maupun secara yuridis. Penguasaan dalam konteks yuridis merujuk pada penguasaan yang didasarkan pada hak yang sah, diakui dan dilindungi oleh hukum. Dalam hal ini, pemegang hak memiliki kewenangan hukum untuk menguasai tanah tersebut secara fisik sesuai dengan hak yang melekat padanya.¹³ Boedi Harsono berpendapat bahwa hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimilikii. Hal-hal yang diperbolehkan, diwajibkan, atau dilarang untuk dilakukan sebagai bagian dari isi hak penguasaan menjadi dasar atau ukuran yang membedakan berbagai jenis hak atas tanah yang diatur dalam hukum pertanahan.¹⁴

¹² Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1989), hal. 97.

¹³ Suhendra, *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011.hal. 34.

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 24.

4. UUPA Nomor 5 Tahun 1960

Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengetaur tentang dasar-dasar dan ketentuan Penguasaan, Kepemilikan dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria nasional di Indonesia. Hal tersebut mencakup dasar-dasar dan ketentuan pokok mengenai hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta terdapat juga pendaftaran tanah dan ketentuan peralihan.¹⁵

Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur tentang tanah, yang merupakan bagian terkecil dari kulit bumi, tanah diberikan kepada orang yang berhak menerima serta hak-haknya disediakan oleh UUPA untuk digunakan, dimanfaatkan, diberikan dan dipunyai dengan hak-hak tersebut. Tanah dalam pengertian hukum memiliki makna penting dalam kehidupan manusia, karena dapat menjadi penentu dalam keberlangsungan hubungan antar sesama manusia, dan perbuatan hukum, dilihat dari segi individu maupun dampaknya bagi orang lain.¹⁶

5. Fikih Mawaris

Pemahaman mengenai istilah *fiqih mawaris*, *ilmu faraidh*, dan *hukum kewarisan* dalam berbagai literatur umumnya merujuk pada

¹⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 2014.

¹⁶ Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia*", Jakarta: Djambatan

makna kata *mawaris* itu sendiri. Kata *mawaris* merupakan bentuk jamak dari *waritsa*, yang merupakan bentuk dasar dari *waritsa-irtsan-miratsan*, yang semuanya memiliki makna berkaitan dengan harta peninggalan. Secara khusus, harta peninggalan dipahami sebagai harta yang sah yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia.¹⁷ Menurut Hasbi pengertian fiqh mawaris adalah ilmu yang secara jelas memberikan pengetahuan tentang orang-orang yang dapat mewarisi, juga orang yang tidak dapat mewarisi, kadar yang diterima oleh orang-orang yang dapat menerima warisan serta cara pengembaliannya.¹⁸

F. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini menjadikan sistematika pembahasan menjadi lima bab yang akan disusun sebagai berikut:

- a. **Bab I:** Pendahuluan, bab ini memuat Latar Belakang masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penegasan Istilah, Sistematika Pembahasan.
- b. **Bab II:** Tinjauan Pustaka, dalam bab ini membahas mengenai pengertian sengketa pertanahan, kepemilikan tanah, jual beli tanah, UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Fiqh Mawaris.
- c. **Bab III:** Metodologi Penelitian, bab ini penulis menguraikan mengenai metode yang akan digunakan untuk menyelesaikan

¹⁷ Hasanudin, H. (2021). Transformasi Fiqh Mawaris dalam Kompilasi Hukum Islam di Indonesia. *Islamadina: Jurnal Pemikiran Islam*, 22 (1), hal. 43–62.

¹⁸ Hasbi, M. (1999). *Fiqh Mawaris*. In Semarang: Pustaka Rizki Purta. Pustaka Rizki Purta.

penelitian ini. Didalamnya memuat jenis penelitian, lokasi penelitian, Kehadiran Peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data Pengecekan Keabsahan Temuan, Tahap-Tahap Penelitian.

- d. **Bab IV:** Hasil Penelitian, bab ini terdiri dari uraian mengenai hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan beberapa informan guna menjawab pertanyaan-pertanyaan yang menjadi fokus peneliti.
- e. **Bab V:** Pembahasan, bab ini terdiri dari uraian mengenai permasalahan-permasalahan yang dibahas oleh penulis dalam penelitian, guna memberikan penjelasan mengenai permasalahan yang diangkat dalam rumusan masalah.
- f. **Bab VI:** Penutup, dalam bagian penutup, penulis menyimpulkan pembahasan perumusan masalah dan memberikan saran-saran yang dapat dijadikan masukan bagi pihak terkait.