

PENANGANAN SENGKETA PERTANAHAN DALAM PERSPEKTIF HADIS RIWAYAT BUKHARI NOMOR 2416 DAN PASAL 10 UUPA NO. 5 TAHUN 1960

Zahwa Rizkina Arabella¹, Tajul Arifin²Email: zahwabella198@gmail.com, tajularifin64@uinsgd.ac.id

Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung

Abstrack

Land plays a vital role in human life. In Indonesia, land regulations are outlined in the Basic Agrarian Law (UUPA) of 1960 as the basic legal principle. In addition to legal regulations, ethical and religious values as stated in the Hadith Narrated by Bukhari Number 2416 which emphasizes the principle of justice and the prohibition of taking land illegally also influence views on land ownership and the resolution of disputes. To ensure land rights, valid evidence is needed, one of which is by registering and certifying the land. However, land disputes still have the potential to arise due to various factors. This study aims to understand the provisions regarding land registration, the purpose of the registration, the benefits of owning a land certificate, and to analyze examples of land dispute cases. The method in this study is a juridical-normative approach with a descriptive-analytical research method. From the research that has been conducted, it can be concluded that if there is a land dispute, the resolution can be taken through the National Land Agency or through litigation at the State Administrative Court (PTUN). One example of a case resolved through the PTUN is based on Decree Number: 3/G/2023/PTUN.YK. Disputes related to land certificates can be resolved at the PTUN in accordance with applicable laws and regulations. Based on the case analysis, it is known that the lawsuit filed cannot be processed further due to administrative or legal defects.

Article HistoryReceived: Juni 2025
Reviewed: Juni 2025
Published: Juni 2025**Copyright : Author
Publish by : CAUSA**

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

¹ Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung

² Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung

Keywords: *Land Disputes, Basic Agrarian Law 1960, Hadis Riwayat Bukhari 2416*

Abstrak

Tanah memiliki peranan vital dalam kehidupan manusia. Di Indonesia, pengaturan mengenai tanah dituangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 sebagai asas hukum dasar. Selain regulasi hukum, nilai-nilai etika dan agama seperti yang tercantum dalam Hadits Riwayat Bukhari Nomor 2416 yang menekankan prinsip keadilan dan larangan mengambil tanah secara tidak sah juga mempengaruhi pandangan terhadap kepemilikan tanah serta penyelesaian perselisihannya. Untuk memastikan hak atas tanah, diperlukan alat bukti yang sah, salah satunya dengan melakukan pendaftaran dan sertifikasi tanah. Meskipun demikian, permasalahan sengketa tanah tetap berpotensi muncul karena berbagai faktor. Penelitian ini bertujuan untuk memahami ketentuan mengenai pendaftaran tanah, tujuan dari pendaftaran tersebut, manfaat kepemilikan sertifikat tanah, serta menganalisis contoh kasus sengketa tanah. Metode dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-normatif dengan metode penelitian deskriptif-analitis. Dari penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa Apabila Terdapat sengketa tanah, maka penyelesaiannya dapat ditempuh melalui Badan Pertanahan Nasional ataupun melalui jalur litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Salah satu contoh kasus yang diselesaikan melalui PTUN adalah berdasarkan Surat Keputusan Nomor: 3/G/2023/PTUN.YK. Perselisihan terkait sertifikat tanah dapat diselesaikan di PTUN sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan analisis kasus, diketahui bahwa gugatan yang diajukan tidak dapat diproses lebih lanjut akibat adanya cacat administrasi atau cacat hukum.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Undang-Undang dasar Agraria 1960, Hadis Riwayat Bukhari 2416

PENDAHULUAN

Istilah "agraria" memiliki dasar dari bahasa: *akker* dalam bahasa Belanda artinya lahan pertanian, *agro* dari bahasa Yunani artinya lahan pertanian, *agger* dalam bahasa Latin merupakan

tanah. Menurut *Black's Law Dictionary*, istilah agraris berhubungan dengan tanah atau berkaitan dengan pembagian dan distribusi tanah, yang kemudian dikenal sebagai Hukum Agraria.³ Tanah, bersama dengan seluruh sumber daya alam yang ada di dalamnya, merupakan elemen penting untuk menunjang kebutuhan hidup manusia. Manusia dan tanah memiliki hubungan erat dan memiliki arti vital. Manusia perlu tanah untuk dasar penopang kehidupan, dan nyaris tidak ada kegiatan manusia yang terlepas dari tanah. Selain itu, tanah memiliki banyak dimensi makna. Pertama, dalam bidang ekonomi, tanah digunakan untuk alat produksi yang diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan. Kedua, dalam bidang politik, posisi seseorang dapat terpengaruhi oleh tanah yang dia miliki. Ketiga, dari perspektif budaya, tanah menjadi indikator tinggi rendahnya status sosial seseorang. Keempat, secara spiritual, tanah memiliki nilai sakral karena berkaitan dengan warisan serta persoalan-persoalan yang bersifat transendental.⁴

Hadis riwayat Bukhari nomor 2416 mengisahkan tentang sikap Rasulullah SAW dalam menunaikan hak orang lain secara adil dan bahkan melebihi kewajiban. Dalam hadis tersebut, diceritakan bahwa Rasulullah SAW memiliki hutang kepada seorang laki-laki. Ketika para sahabat ingin memberikan pelajaran kepada laki-laki tersebut karena menagih hutang kepada Rasulullah SAW, beliau bersabda: "Biarkanlah dia, karena bagi pemegang kebenaran berhak menyatakan kebenarannya." Selanjutnya, Rasulullah SAW memerintahkan untuk membelikan seekor anak unta sebagai pelunasan, namun yang didapatkan justru unta yang lebih tua. Rasulullah SAW tetap memerintahkan untuk memberikannya dan bersabda: "Sesungguhnya yang terbaik di antara kalian adalah yang paling baik dalam menunaikan janji". Hadis ini menekankan pentingnya keadilan, menunaikan hak, dan berbuat baik dalam bermuamalah.

”أَرْضَيْنِ سَبْعَ مِنْ طَوْقَةِ الْأَرْضِ مِنْ شَيْرٍ قَيْدَ ظَلَمَ قَالَ: “مَنْ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولَ أَنْ، عَنْهَا اللَّهُ رَضِيَ عَائِشَةَ عَنْ

Artinya:

“Barang siapa mengambil tanah orang lain sejengkal saja secara zalim, maka pada hari kiamat ia akan dikalungkan dengan tanah itu dari tujuh lapis bumi.”

Konstitusi Republik Indonesia, khususnya Pasal 33 ayat (3), yang menyatakan bahwa negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menetapkan hubungan hukum antara individu dengan

³ Yudha Chandra Arwana dan Ridwan Arifin, “Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia”, *Jalrev: Jambura Law Review* Vol. 1, No. 2, 2019, 214.

⁴ Happy Trizna Wijaya, “Tinjauan Hukum Pelepasan Tanah Ulayat”, *Mimbar Keadilan*, Vol. 13, No. 1, 2020, 108

bumi (termasuk tanah), air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.⁵ Pengaturan mengenai tanah juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Meskipun sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, sengketa tanah tetap marak terjadi di berbagai wilayah Indonesia, baik di perkotaan maupun pedesaan⁶, menunjukkan bahwa tanah menjadi aspek vital yang dijaga serta diatur dalam Konstitusi. Tanah memiliki peran krusial dalam kehidupan manusia karena menjadi tempat berpijak dan sumber kehidupan masyarakat. Hubungan manusia dengan tanah sangat erat, karena tanah merupakan tempat tinggal dan sumber penghidupan. Dalam UUPA 1960, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi⁷ Negara berdaulat, termasuk Indonesia, memiliki sistem hukum tersendiri untuk mengatur tanah ini, yang dalam konteks nasional dikenal sebagai Hukum Agraria. UUPA 1960 berfungsi sebagai dasar hukum utama dalam pengaturan tanah di Indonesia. Berbeda dengan pengaturan tanah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang mengkategorikan tanah sebagai benda tetap, UUPA membangun prinsip-prinsip agraria berdasarkan nilai-nilai budaya bangsa Indonesia dan bersifat khas.

Selain itu, UUPA mengandung prinsip keagamaan, di mana tanah dianggap sebagai karunia dari Tuhan yang harus dimanfaatkan untuk kesejahteraan bersama. Hukum agraria di Indonesia pun sejalan dengan konsep negara kesejahteraan, di mana peraturan di tingkat lebih rendah harus selaras dan tidak boleh bertentangan dengan peraturan di tingkat lebih tinggi. Dengan demikian, negara memegang kewajiban untuk mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah secara adil, sesuai dengan nilai-nilai Pancasila yang menekankan keadilan sosial bagi seluruh rakyat.⁸

Selain Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum adat juga mengatur tentang negara dan pertanian melalui apa yang dikenal sebagai hukum tanah adat. Hukum tanah adat merupakan bagian dari hukum agraria Indonesia yang berfungsi sebagai dasar keberlakuan hukum pertanahan nasional. Hukum tanah adat berlaku berdasarkan pengaturan lokal masing-masing masyarakat adat, sehingga setiap wilayah memiliki ketentuan sendiri sesuai dengan adat istiadatnya. Secara

⁵ Annisa Fitria, "Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Badung Bali", *Lex Jurnalica*, Vol. 15, No. 2, 2018, 92.

⁶ Amaliyah, Muhammad Amar Ma'ruf, Novytha Sary, Dan Syahril Gunawan Bitu, "Reforma Agraria Dan Penanganan Sengketa Tanah", *Hermeneutika*, Vol. 5, No. 1, 2021, 30.

⁷ Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, No. 2, 2022, 90.

⁸ Suryani Sappe, Adonia Ivone Latturete, Dan Novyta Uktolseja, "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa", *Batulis Civil Law Review*, Vol. 2, No. 1, 2021, 79

hukum dan normatif, eksistensi hukum tanah adat diakui di peraturan perundang-undangan. Pengakuan ini tercermin dalam UUD 1945 hasil amandemen kedua, khususnya Pasal 18B ayat (2) dan Pasal 281 ayat (3). Selain dalam konstitusi, pengaturan terkait tanah adat juga dimuat dalam sejumlah undang-undang sektoral, antara lain: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 tentang Perkebunan, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, serta Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Selain itu, pengaturan lebih teknis mengenai tanah ulayat masyarakat hukum adat juga tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat.⁹

UNK memiliki berbagai peraturan yang ditentukan untuk memastikan kepastian hukum dari perspektif tanah atau pertanian. Oleh karena itu, sangat penting dalam kehidupan manusia, suatu negara harus memiliki entitas yang mampu menjamin properti tanahnya. Dengan bukti ini. Seorang individu atau kelompok yang terkait dengan kepemilikan tanah memastikan bahwa legalitas negara adalah milik pihak yang relevan. Jika Anda mendaftar atau memeriksa kepemilikan tanah Anda, Anda dapat memperoleh bukti kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah dilakukan untuk pihak atau pejabat resmi. Kepastian hukum tentang tanah adalah suatu mutlak harus ada untuk menjaga stabilitas penggunaan lahan dalam pengembangan dan untuk mengakui kepastian hukum kepemilikan lahan teman sekam yang ingin merujuk ke negara tersebut. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah menghasilkan ketentuan bukti hukum negara (sertifikat) oleh BPN, dan dapat diarahkan oleh pemilik negara sendiri sebagai badan hukum sebagai badan organisasi pemerintah negara bagian sebagai bukti kuat hak-hak negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah Serangkaian kegiatan yang berkelanjutan dan teratur oleh pemerintah melibatkan dasar dan berkala pengumpulan, pemrosesan, pembukuan dan pemeliharaan data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar, yang berkaitan dengan area apartemen, yang mencakup bukti bukti bukti. Menurut Pasal 2, pendaftaran tanah itu sederhana, aman, terjangkau, terjangkau dan berdasarkan prinsip-prinsip terbuka yang terbuka di atas.¹⁰

⁹ Rika Lestari Dan Djoko Sukisno, "Kajian Hak Ulayat Di Kabupaten Kampar Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Dan Hukum Adat", **Jurnal Hukum Ius Quia Iustum**, Vol. 28, No. 1, 2021, 96.

¹⁰ Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", **Sostek: Jurnal Sosial Dan Ekonomi**, Vol. 2, No. 1, 2021, Hal. 33

Pendaftaran properti dicatat dalam praktik kota di mana tata kelola atau properti berada. Ketika mendaftarkan suatu negara yang dilakukan dengan inspeksi hukum dengan minat di kantor regional, bukti hak -hak nasional menurut data hukum dan data fisik nasional digambarkan sebagai sertifikat pemohon. Sebagaimana diatur dalam PP No.24/1997, Pasal 32 ayat (2) mengatur akuisisi hukum di wilayah negara yang dikeluarkan dengan itikad baik atas nama orang yang menerima negara atau hukum, dan mengatur bahwa implementasi hak -hak ini tidak lagi diperlukan untuk mensyaratkan penerapan hak -hak ini jika dilakukan dalam lima tahun atau kurang.¹¹

Sebagai bukti hak atas hak properti, pemilik menerima sertifikat hak atas tanah. Kepemilikan tanah untuk Loga adalah hak ERB terkuat dan terpenuhi yang dapat dimiliki orang di tanah. Pentingnya yang paling kuat dan memuaskan dalam arti hak-hak properti tidak dimaksudkan sebagai hak absolut, tidak terbatas, dan tidak dapat ditolak sebagai orang yang dikalahkan sebelum Loga. Hak properti terkuat dan paling memuaskan dalam arti hak properti harus membedakan hak properti dari negara lain, seperti hak untuk menggunakan hak dan hak lainnya. Penghargaan ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa hak properti adalah hak yang paling kuat dan memuaskan dibandingkan dengan negara -negara lain. Pemilik tanah, hak properti milik seseorang dapat melakukan segalanya untuk kepemilikannya, asalkan tindakannya tidak bertentangan atau tidak melanggar hak atau kepentingan orang lain. Ini berarti bahwa pemilik properti gratis berurusan dengan propertinya, tetapi ini sama sekali tidak. Terlepas dari keberadaan sertifikat negara sebagai bukti kepemilikan, masih ada perselisihan atas tanah. Sengketa tanah dapat terjadi dalam bentuk penyalahgunaan sertifikat properti, keberadaan kepemilikan ganda, dan banyak sengketa tanah lainnya. Faktanya, perselisihan tanah dapat diselesaikan melalui perselisihan hukum (melalui keadilan) dan saluran yang tidak meningkatkan (selain keadilan).

Sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan (PMNA/KBPN 1/1999), yang mendefinisikannya sebagai: "perbedaan pendapat antara pihak-pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, serta adanya hubungan hukum yang diperselisihkan antara pihak yang merasa berkepentingan dengan pihak lainnya yang juga terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut." Sengketa pertanahan juga diatur

¹¹ I Made Citra Gada Kumara, I Ketut Kasta Arya Wijaya, Dan Luh Putu Suryani, "Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia", **Jurnal Preferensi Hukum**, Vol. 2, No. 3, 2021, 561

dalam beberapa regulasi lain, seperti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, yang mengartikan sengketa tanah sebagai perselisihan kepemilikan antara badan hukum, lembaga, atau individu perseorangan. Singkatnya, sengketa tanah muncul ketika dua pihak atau lebih saling memperdebatkan klaim kepemilikan atas sebidang tanah. Sengketa ini dapat timbul dari berbagai persoalan, seperti pemalsuan dokumen hingga pengubahan batas tanah secara ilegal. Secara umum, sengketa tanah dibedakan menjadi tiga kategori:

1. Kasus Ringan

Yaitu sengketa yang cukup diselesaikan dengan petunjuk teknis administratif, seperti membandingkan data permohonan dengan dokumen yang tersedia.

2. Kasus sedang

Yaitu sengketa yang sudah melibatkan aspek hukum lebih jelas namun belum menimbulkan gejala sosial, politik, keamanan, atau ekonomi.

3. Kasus berat

Yaitu perselisihan yang melibatkan banyak pihak serta memunculkan dampak sosial, politik, dan keamanan yang cukup serius, serta memiliki kompleksitas hukum yang tinggi.¹²

Biasanya, sengketa tanah di Indonesia terkait dengan pengakuan hak kepemilikan, peralihan hak, dan konflik antara hak masyarakat sipil dengan kontrol negara. Untuk mewujudkan pengelolaan tanah yang adil, transparan, dan produktif, penting untuk mengakui keberadaan hak-hak hukum adat serta melengkapi data spasial seperti inventarisasi luas, jumlah, dan status administrasi tanah.

Biasanya, sengketa tanah di Indonesia terkait dengan pengakuan hak kepemilikan, peralihan hak, dan konflik antara hak masyarakat sipil dengan kontrol negara. Untuk mewujudkan pengelolaan tanah yang adil, transparan, dan produktif, penting untuk mengakui keberadaan hak-hak hukum adat serta melengkapi data spasial seperti inventarisasi luas, jumlah, dan status administrasi tanah. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016, BPN memiliki peran sebagai mediator dalam membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk menemukan solusi tanpa harus memutuskan atau memaksakan penyelesaian. Sesuai Pasal 23 huruf (e) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang

¹² Putu Diva Sukmawati, *Op. Cit*, 91

Pengkajian dan Penanganan Sengketa serta Konflik Pertanahan bertugas menyelenggarakan penyelesaian sengketa tanah melalui berbagai alternatif, seperti mediasi, fasilitasi, dan bentuk penyelesaian lainnya.¹³

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini termasuk dalam kategori pendekatan hukum normatif. Pendekatan ini diterapkan dengan mengumpulkan data yang relevan, yang berasal dari ketentuan hukum, dokumen, serta berbagai sumber media yang tersedia. Fokus utama dari penelitian ini adalah data atau teori yang berkaitan dengan pertanyaan penelitian yang diajukan. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode studi kepustakaan (library research), yang mengandalkan berbagai bahan, seperti buku, sumber hukum, dokumen, serta media lainnya yang dapat dijadikan data atau dokumen teoretis untuk menjawab pertanyaan penelitian. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yang berarti tidak hanya mendeskripsikan situasi dan peristiwa yang terjadi, tetapi juga menganalisis penerapan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Pengumpulan data dilakukan melalui studi literatur terhadap data sekunder, yang menjadi dasar utama dalam penelitian ini. Fokus utama kajian adalah Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, dan Sertifikat Tanah.

Dalam memahami ayat Al-Qur'an, sangat penting untuk memperhatikan *asbab al-nuzul* (latar belakang turunnya ayat) dengan cermat.¹⁴ Jika bersumber dari Hadits, maka aspek riwayat dan juga aspek dirayah harus dianalisis dengan teliti.¹⁵ roses reinterpretasi terhadap teks-teks hukum Islam yang bertujuan untuk mencapai kemaslahatan sesuai dengan Syari'at dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan, selama pendekatan tersebut didasarkan pada epistemologi yang diakui oleh mayoritas ulama. Sebagaimana dijelaskan oleh Tajul Arifin, validitas metode yang digunakan akan sangat mempengaruhi kesimpulan yang dihasilkan.¹⁶

¹³ Muh. Fajri Nurahmin, Maisa, Dan Muh. Rizki Syafaat, "Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat Melalui Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu", *Jurnal Kolaboratif Sains*, Vol. 4, No. 6, 2021, 331-332

¹⁴ H. M. Federspiel, Tajul Arifin, Dan R.T. Hidayat. *Kajian Al-Qur'an Di Indonesia: Dari Mahmud Yumus Hingga Quraish Shihab* (Bandung: Mizan, 1996); Mukhlis Lubis, Tajul Arifin, Ahmad Hasan Ridwan, And Zulbaidah, "Reorientation Of Sharia Stock Regulations: Integrating Taṣarrufāt Al-Rasūl And Maqāṣid Al-Sharī'Ah For Justice And Sustainability", *Journal Of Information Systems Engineering And Management*, Vol. 10, No. 10s, 2025: 57-66, <https://www.jisem-journal.com/index.php/journal/article/view/1341/511>.

¹⁵ Tajul Arifin. *Ulumul Hadits* (Bandung: Sunan Gunung Djati Press, 2014)

¹⁶ Tajul Arifin. *Antropologi Hukum Islam* (Bandung: Pusat Penelitian Dan Penerbitan Uin Sunan Gunung Djati, 2016).

HASIL PEMBAHASAN

A. *Pendaftaran Tanah dan Sertifikat Tanah*

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memastikan adanya kepastian hukum terkait kepemilikan bidang tanah. Proses ini melibatkan serangkaian kegiatan yang dilaksanakan secara teratur oleh pemerintah melalui partisipasi masyarakat. Di negara Indonesia, melakukan pendaftaran tanah dilakukan dalam 2 tahapan. Tahapan pertama yaitu pendaftaran tanah dan Tahapan kedua yaitu pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah awalnya dilakukan dengan dua metode: sistematis dan sporadis. Pendaftaran sistematis dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), secara massal berdasarkan program kerja tahunan di wilayah desa atau kelurahan sesuai dengan perencanaan tata ruang pertanahan.¹⁷

Ketentuan mengenai kewajiban penggunaan tanah diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan:

- 1) Setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian wajib mengusahakan tanah tersebut sendiri secara aktif dan dilarang melakukan eksploitasi berlebihan.
- 2) Pelaksanaan ketentuan ini akan diatur lebih lanjut melalui peraturan perundang-undangan.
- 3) Pengecualian terhadap asas tersebut juga diatur dalam peraturan yang sama.¹⁸

Pendaftaran tanah memiliki urgensi tinggi karena tanah merupakan sumber kehidupan bangsa, terutama dalam dinamika masyarakat modern. Registrasi tanah berfungsi untuk memperoleh bukti hak yang kuat melalui penerbitan sertifikat sebagai jaminan hukum terhadap hak atas tanah.¹⁹ Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan dari pendaftaran ini adalah:

- a. Menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, maupun hak lainnya.

¹⁷ Suci Febrianti, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Hak Atas Tanah Elektronik", *Indonesian Notary*, Vol. 3 No. 3, 2021, 198.

¹⁸ Pasal 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁹ Desi Apriania Dan Arifin Bur, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia", *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, 2021, 224.

b. Menyediakan informasi yang akurat bagi pihak-pihak berkepentingan, termasuk pemerintah, untuk mendukung kegiatan hukum dan pengelolaan tanah secara efektif.

Setiap pemilik hak atas tanah wajib mendaftarkan haknya. Secara etimologi, istilah *sertifikat* berasal dari bahasa Belanda yang berarti dokumen resmi untuk membuktikan suatu hak. Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang menunjukkan kepemilikan seseorang atas bidang tanah tertentu yang diterbitkan oleh lembaga berwenang. Dalam konteks jaminan kepastian hukum, dikenal dua sistem pendaftaran tanah: sistem publikasi negatif dan positif.²⁰

Di Indonesia, sistem yang digunakan adalah sistem publikasi negatif dengan unsur positif, yaitu:²¹

- a. Sertifikat berfungsi sebagai alat bukti kuat, tetapi tidak absolut (ciri publikasi negatif)
- b. Sistem pendaftaran berbasis pada hak, bukan akta (ciri publikasi positif).
- c. Negara tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data fisik maupun yuridis dalam sertifikat (ciri publikasi negatif).

B. Analisis Surat Putusan PTUN Nomor: 3/G/2023/PTUN.YK

1. Tentang Para Pihak

Dalam perkara ini, Penggugat adalah Neneng Handayani, warga negara Indonesia, yang beralamat di Cigondewah, Kabupaten Bandung, dan berprofesi sebagai ibu rumah tangga. Ia didampingi kuasa hukumnya dari Kantor Advokat "Purwono, S.H. & Rekan." Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, diwakili oleh sejumlah staf yang juga berstatus warga negara Indonesia dan bertugas di Kantor Pertanahan tersebut.

2. Ringkasan Perkara

Sengketa ini berkaitan dengan kepemilikan atas bidang tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama orang lain, yaitu Susan. Penggugat mengklaim sebagai pemilik sah bidang tanah yang bersangkutan berdasarkan Letter C No. 429 Persil 30a Klas P IV seluas ±680 m² di Dusun Cibodas, Kabupaten Bandung, yang telah dikuasainya sejak 2023. Namun, ditemukan bahwa bidang tanah tersebut telah

²⁰ Helena Sumiati, Andriansah, Dan Bagio Kadaryanto, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia", *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2021, 139

²¹ Noor Atikah, "Kedudukan Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia", *Notary Law Journal*, Vol. 1, No. 3, 2022, 266.

diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Susan berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli yang tidak diketahui dan tidak disetujui oleh Penggugat.

Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, tindakan penerbitan sertifikat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah asli melanggar hukum. Penggugat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat tersebut, tetapi Tergugat menolak permohonan itu dengan alasan bahwa pembatalan tidak dapat dilakukan karena telah melewati jangka waktu lima tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 64 PP Nomor 18 Tahun 2021.

Penggugat berpendapat bahwa Tergugat telah melanggar asas kecermatan dalam administrasi pemerintahan karena tidak melakukan mediasi sebelum menerbitkan keputusan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 21 Tahun 2020.

3. Analisis Menggunakan Teori Sistem Hukum

- Struktur Hukum
 - 1) Pengadilan Tata Usaha Negeri (PTUN) Yogyakarta
 - 2) Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung
 - 3) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DIY
- Substansi Hukum
 - 1) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara
 - 2) UU Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran. Tanah
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - 5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Budaya Hukum
 - 1) Gugatan diajukan berdasarkan alasan hukum yang sah.
 - 2) Keterlambatan Tergugat menyebabkan keterlambatan Penggugat dalam upaya banding administrasi.

- 3) Tergugat mengabaikan mekanisme mediasi, sehingga merugikan hak-hak Penggugat.

C. Perspektif Hadits Riwayat Bukhari No. 2416

”أَرْضَيْنِ سَبْعَ مِائَةِ طَوْقَةٍ، الْأَرْضِ مِنْ شَيْبَرَا ظَلَمَ رَجُلٍ يَقُولُ: “أَيُّمَا وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولَ سَمِعْتُ: قَالَ مَرَّةً بِنِ يَعْلَى عَنْ

Artinya:

“Siapa saja yang mengambil sejenkal tanah secara zalim, maka akan dikalungkan kepadanya tanah tersebut dari tujuh lapis bumi pada hari kiamat.”

Hadis ini sama maknanya dengan yang dari Bukhari, yaitu ancaman berat bagi orang yang menyerobot tanah milik orang lain, meskipun hanya sedikit. Maka bagi umat Muslim, jangan sekali-kali menyerobot atau mengambil tanah orang lain secara zalim, karena perbuatan ini termasuk dosa besar dan akan mendapat balasan di akhirat.

Rasulullah menegaskan prinsip keadilan dalam kepemilikan tanah melalui tiga aspek, di antaranya yaitu:²²

1. Konsep Kepemilikan Terbatas

Islam mengakui hak individu atas tanah tetapi membatasinya dengan prinsip kemaslahatan umum. Al-Qurtubi menjelaskan bahwa penguasaan tanah harus disertai pemanfaatan produktif dan menghindari praktik ihtikar (penimbunan).

2. Prinsip Anti Pemerasan

Hadis ini melarang segala bentuk penguasaan tanah melalui cara-cara zalim seperti pemalsuan sertifikat atau penyalahgunaan kekuasaan. Kasus sertipikat ganda di Pesona Alam Property Bandar Lampung menunjukkan praktik ini masih terjadi.

3. Konsekuensi Transendental

Ancaman siksa akhirat dalam hadis berfungsi sebagai kontrol moral bagi pemegang kebijakan dan masyarakat. Ini relevan dengan fenomena mafia tanah yang marak terjadi

²² Alifiatu Salehah, *Analisis Fiqh Siyasa Terhadap Penyelesaian Kasus Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016*, Bandar Lampung: Skripsi Uin Raden Intan Lampung, 2022, 23-25

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa regulasi yang dimiliki Indonesia yang mengatur mengenai pertanahan atau agraria, yaitu UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) Tahun 1960. Mengingat tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, maka pendaftaran dan sertifikasi tanah menjadi kebutuhan mendasar bagi setiap individu maupun kelompok yang berhak atas tanah tersebut. Proses pendaftaran dan sertifikasi tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak terkait, sehingga apabila di kemudian hari timbul permasalahan atau sengketa, sertifikat tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti fisik yang sah untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah yang bersangkutan.

Hadis riwayat Bukhari nomor 2416 mengajarkan pentingnya menunaikan hak orang lain secara adil, menepati janji, dan berbuat baik dalam bermuamalah. Nilai-nilai yang terkandung dalam hadis ini sangat relevan untuk diterapkan dalam kehidupan sehari-hari, baik dalam hubungan sosial, ekonomi, maupun dalam membangun karakter pribadi yang amanah dan bertanggung jawab.

Terjadinya sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui, jalur litigasi dan non-litigasi. Untuk mengatur administrasi pertanahan dan mendukung penyelesaian sengketa, pemerintah telah membentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bekerja berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika sengketa diselesaikan melalui jalur litigasi, maka perkara tersebut dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang memiliki kewenangan untuk menangani gugatan terhadap keputusan administratif yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah. Salah satu contoh sengketa pertanahan yang diproses melalui jalur litigasi adalah Putusan Nomor: 3/G/2023/PTUN.YK. Dalam perkara tersebut, penggugat bernama Neneng Handayani menggugat Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai tergugat. Sengketa ini berhubungan dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Nomor MP.02.01/678/34.04/X/2022 tertanggal 26 Oktober 2022 mengenai Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05931/Cibodas, yang terbit berdasarkan Surat Ukur Nomor 03194/Cibodas/98 tanggal 16 Oktober 2024 atas nama Susan.

SARAN

Sertifikat tanah berfungsi sebagai jaminan utama atas kepemilikan hak atas tanah. Proses pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta mengesahkan hak dan kewajiban pemilik tanah. Dengan adanya sertifikat, pemegang hak dapat mengelola dan memanfaatkan tanahnya secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Karena itu, sangat penting untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya mendaftarkan tanah dan menjaga sertifikat tersebut. Jika di kemudian hari timbul sengketa pertanahan, sertifikat tanah dapat berfungsi sebagai alat bukti fisik yang kuat dalam upaya penyelesaian sengketa.

Dan sebagai umat Islam hendaknya menjadikan hadis Riwayat bukhari nomor 2416 ini sebagai pedoman dalam bermuamalah, menunaikan hak orang lain, dan menjaga kepercayaan. Pentingnya edukasi dan sosialisasi nilai-nilai keadilan dan kejujuran dalam kehidupan bermasyarakat, terutama dalam transaksi ekonomi. Penelitian lebih lanjut dapat dilakukan dengan pendekatan interdisipliner untuk mengkaji penerapan nilai-nilai hadis dalam konteks sosial modern.

DAFTAR PUSTAKA

- Amaliyah, Muhammad Amar Ma'ruf, Novytha Sary, dan Syahril Gunawan Bitu. "Reforma Agraria dan Penanganan Sengketa Tanah". *Hermeneutika*. Vol. 5. No. 1. 2021.
- Apriana, Desi dan Arifin Bur. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia". *Jurnal Bina Mulia Hukum*. Vol. 5. No. 2. 2021.
- Arifin, Tajul. *Ulumul Hadits* (Bandung: Sunan Gunung Djati Press, 2014)
- Arifin, Tajul. *Antropologi Hukum Islam*. Bandung: Pusat Penelitian dan Penerbitan UIN Sunan Gunung Djati. 2016.
- Arwana, Yudha Chandra dan Ridwan Arifin. "Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia". *Jalrev: Jambura Law Review*. Vol. 1. No. 2. 2019.

- Atikah, Noor. “Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia”. **Notary Law Journal**, Vol. 1. No. 3. 2022.
- Febrianti, Suci. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik”. **Indonesian Notary**. Vol. 3. No. 3. 2021.
- Federspiel, H. M., Tajul Arifin, dan R.T. Hidayat. *Kajian Al-Qur’an di Indonesia: Dari Mahmud Yumus Hingga Quraish Shihab*. Bandung: Mizan. 1996.
- Fitria, Annisa. “Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Badung Bali”. **Lex Jurnalica**. Vol. 15. No. 2. 2018.
- Kumara, I Made Citra Gada, I Ketut Kasta Arya Wijaya, dan Luh Putu Suryani. “Kepastian Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia”. **Jurnal Preferensi Hukum**. Vol. 2. No. 3. 2021.
- Lestari, Rika dan Djoko Sukisno. “Kajian Hak Ulayat Di Kabupaten Kampar Dalam Perspektif Peraturan Perundang-Undangan Dan Hukum Adat”. **Jurnal Hukum Ius Quia Iustum**. Vol. 28. No. 1. 2021.
- Lubis, Mukhlis, Tajul Arifin, Ahmad Hasan Ridwan, and Zulbaidah, “Reorientation of Sharia Stock Regulations: Integrating Taṣarrufāt al-Rasūl and Maqāṣid al-Sharī’ah for Justice and Sustainability”, *Journal of Information Systems Engineering and Management*, Vol. 10, No. 10s, 2025: 57-66, <https://www.jisem-journal.com/index.php/journal/article/view/1341/511>.
- Nurahmin, Muh. Fajri, Maisa, dan Muh. Rizki Syafaat. “Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Milik Bersertifikat melalui Mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Palu”. **Jurnal Kolaboratif Sains**. Vol. 4. No. 6. 2021.
- Pemerintah Indonesia. *Undan-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta. 1960.
- Ramadhani, Rahmat. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”. **Sostek: Jurnal Sosial dan Ekonomi**. Vol. 2. No. 1. 2021.
- Salehah, Alifiatu. *Analisis Fiqh Siyasah Terhadap Penyelesaian Kasus Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016*, Bandar Lampung. Skripsi UIN Raden Intan Lampung. 2022.
- Sappe, Suryani, Adonia Ivone Latturete, dan Novyta Uktolseja. “Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa”. **Batulis Civil Law Review**. Vol. 2. No. 1. 2021.

Sukmawati, Putu Diva. “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia”, **Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis**. Vol. 2. No. 2. 2022.

Sumiati, Helena, Andriansah, dan Bagio Kadaryanto, “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia”. **Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum**. Vol. 7. No. 2. 2021.

Wijaya, Happy Trizna. “Tinjauan Hukum Pelepasan Tanah Ulayat”. **Mimbar Keadilan**. Vol. 13. No. 1. 2020.