

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang menjadi kebutuhan dasar manusia untuk mencukupi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan dasar manusia yang memenuhi kebutuhan hidup manusia. Manusia selalu berhubungan dengan Bumi, baik secara langsung maupun tidak langsung dalam aktivitas sehari-harinya. Sebagai negara agraris yang mayoritas penduduknya mencari nafkah dari pertanian, Indonesia sangat penting bagi keberadaan dan ketersediaan lahan.

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin pesat mengakibatkan ketersediaan lahan untuk tempat tinggal menjadi sangat terbatas. Dikarenakan terbatasnya lahan sedangkan kebutuhan semakin meningkat maka banyak terjadi konflik dalam perebutan kepentingan lahan yang akan berujung pada permasalahan lahan. Kendala yang dihadapi terkait dengan pertumbuhan penduduk yang terus bertambah, Oleh karena itu, pemerintah mengatur kebijakan di atas mengenai tanah ini dengan berbagai peraturan perundang-undangan.

Fungsi tanah di negara Indonesia mempunyai fungsi yang sangat penting dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹ Agar bumi, air, dan ruang angkasa dapat berfungsi dengan baik dan tepat, maka pemanfaatannya perlu diatur dengan undang-undang yang termasuk lingkup hukum agraria.²

Pengertian tanah dalam artian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak-hak atas

¹ Indonesia (a), *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Pasal 33 ayat (3).

² Suardi, *Hukum Agraria*, Cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbitan Iblam, 2005), Hal. 1 – 2.

tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah, akan tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.³

Setiap Orang di Indonesia berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah baik itu berdasarkan hak milik ataupun dengan sewa menyewa. Untuk sewa menyewa di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Terlihat masih adanya hubungan sewa menyewa rumah dengan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan (KUP) oleh penghuninya dianggap sebagai miliknya sendiri oleh pemegang SIP. Hal ini menimbulkan sengketa dikarenakan ketiadaan kepastian hukum, dan hal ini juga menimbulkan kerancuan.

Mengenai Pendaftaran tanah dasar ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), secara khusus diatur dalam pasal 19 UUPA ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah dapat diajukan oleh pihak terkait dengan mengikuti Peraturan Pemerintah turunan dari UUPA tersebut dan mengikuti semua prosedur yang ada.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.⁴

Menurut pandangan Islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya dalam QS An-Nur ayat 42

³ Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Ed. Revisi, (Malang: Setara Press, 2018), Hal. 6 – 7.

⁴ Urip santoso, *pendaftaran dan peralihan hak atas tanah* (Jakarta: Kencana, 2013), Hal.

وَاللَّهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya:

”Dan milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan hanya kepada Allah- lah kembali (seluruh makhluk).”(Q.S. An-Nur ayat 42)⁵

Selanjutnya, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*Istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum hukum-Nya, sebagaimana firman-Nya dalam QS Al-Hadid ayat 7:

أٰمِنُوٓا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِٖ وَاٰتَقُوٓا اٰمَنًا مِّنْكُمْ وَاٰتَقُوٓا لَهُمْ

اٰجْرٌ كَبِيْرٌ

Artinya:

“Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari harta yang telah menjadikan kamu sebagai penguasanya (amanah). Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang besar.”(Q.S. Al-Hadid ayat 7) ⁶

Kepemilikan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah juga tergantung dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara.

Terdapat kasus yang diangkat dalam penelitian ini terdapat dalam Nomor Putusan 157 PK/Pdt/2020 antara Radinka Ariapanditya Djan melawan BPN DKI Jakarta, Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta dan Sie Swan Hwie. Kasus yang akan diteliti yakni Radinka Ariapanditya Djan sebagai Penggugat dan BPN DKI Jakarta sebagai Tergugat I, Dinas Perumahan dan

⁵ Quran, “Quran.com”, <https://quran.com>, diakses pada tanggal 31 November 2022.

⁶ Quran, *Loc.cit.*

Gedung DKI Jakarta sebagai tergugat II dan Sie Swan Hwie sebagai tergugat III.

Dalam gugatan penggugat telah secara sah menguasai serta menduduki bangunan dan tanah yang beralamat di Jl. Borobudur No. 22, RT009/RW002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat (“Objek Sengketa”) sejak tahun 2012. Dasar penguasaan atas Objek Sengketa adalah Surat Izin Perumahan (“SIP”) yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan dan Gedung DKI Jakarta sebagai Tergugat II, yaitu SIP No. TS. 1.03/00002/05.15 tertanggal 23 Mei 2012 (“SIP Objek Sengketa”), dalam periode penguasaan atas tanah dan bangunan Objek Sengketa, Penggugat menemukan suatu fakta bahwa Objek Sengketa adalah merupakan tanah dengan sertifikat hak milik tetapi tanah tersebut tidak dipergunakan oleh pemilik hak atas tanah tersebut sejak tahun 1964, yaitu tahun diterbitkan sertifikat atas Objek Sengketa hingga 23 Mei 2012, dimana Penggugat menerima SIP Objek Sengketa dari Tergugat II (kurang lebih selama 48 tahun), maka dari itu tanah tersebut disangkakan oleh penggugat sebagai tanah terlantar dikarenakan tidak ada satupun dari pihak pemegang hak atas tanah maupun ahli warisnya yang menggunakan, memanfaatkan maupun memelihara Objek Sengketa tersebut.

Pokok permasalahan kasus ini karena Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat, turut Tergugat I dan turut Tergugat II Terkait akibat hukum adanya Objek Sengketa, Penggugat tidak dapat mengajukan pendaftaran hak atas tanah atas objek sengketa yang disangkakan oleh penggugat sebagai tanah terlantar dikarenakan tidak ada satupun dari pihak pemegang hak atas tanah maupun ahli warisnya yang menggunakan, memanfaatkan maupun memelihara Objek Sengketa tersebut.

Pada Pengadilan tingkat pertama, yakni Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan perkara Nomor 318/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., Majelis Hakim mengabulkan gugatan Radinka Ariapanditya Djan (Penggugat) Sebagian terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Tergugat), Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah DKI Jakarta (Turut Tergugat I) dan Sie Swan Hwie (Turut Tergugat II). Dalam pertimbangan Majelis Hakim, bahwa objek sengketa adalah tanah terlantar dan

oleh karenanya menjadi tanah Negara, karena terbuktinya objek sengketa telah menjadi tanah Negara. Menyatakan bahwa penggugat berhak untuk mendaftarkan hak atas tanah pada objek sengketa.

Pada peradilan tingkat banding, yakni Pengadilan Tinggi Jakarta dengan perkara Nomor 26/DT/2017/PT.DKI, Majelis Hakim mengabulkan gugatan yang diajukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Pembanding yang semula Tergugat) sebagian terhadap Radinka Ariapanditya Djan (Terbanding yang semula Penggugat), Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah DKI Jakarta (Turut Terbanding I yang semula Turut Tergugat I) dan Sie Swan Hwie (Turut Terbanding II yang semula Turut Tergugat II). Dalam pertimbangan Majelis Hakim bahwa objek sengketa ditetapkan sebagai objek ber-SIP sejak tahun 1964 oleh Gubernur cq Kantor Urusan Perumahan dan disewakan kepada warga yang membutuhkan rumah dengan SIP dari kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta, dan kemudian uang sewa dikirimkan kepada Sie Sioe Ho atau keluarganya dengan demikian terbukti bahwa tanah dan rumah tersebut adalah hak milik Sie Sioe Ho dan tidak dapat ditetapkan sebagai Tanah Terlantar.

Pada peradilan tingkat Kasasi, yakni di Mahkamah Agung dengan perkara Nomor 1054 K/Pdt/2018, Majelis Hakim menolak permohonan Kasasi dari Radinka Ariapanditya Djan (Pemohon Kasasi) terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Termohon Kasasi) dan Sie Swan Hwie (Turut Termohon Kasasi). Dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam pelaksanaan Pendaftaran tanah pada objek sengketa terbukti bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa bukanlah Tanah Terlantar dikarenakan sudah bersertifikat Hak Milik atas nama Sie Sioe Ho. Karenanya Tindakan tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Pada peradilan tingkat Peninjauan Kembali, yakni di Mahkamah Agung dengan perkara Nomor 157 PK/Pdt/2020, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Radinka Ariapanditya Djan (Pemohon Peninjauan Kembali) Sebagian terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Termohon Peninjauan Kembali), Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah DKI Jakarta (Turut Termohon Peninjauan Kembali I) dan Sie Swan

Hwie (Turut Termohon Peninjauan Kembali II). Dalam pertimbangan Hakim dikarenakan menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, maka dari itu dikarenakan status Kewarganegaraan Sie Sioe He dinyatakan bukan Warga Negara Indonesia yang berarti tidak berhak atas tanah di Indonesia. Maka dari itu Penggugat dapat mendaftarkan hak atas tanah diatas Objek Sengketa.

Dari uraian di atas maka penulis menyusun skripsi dengan judul **“Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Surat Izin Perumahan: (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 157 PK/Pdt/2020).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang ingin dibahas antara lain:

1. Bagaimana perolehan hak atas tanah yang berasal dari Surat Izin Perumahan?
2. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam perkara perolehan hak atas tanah yang berasal dari Surat Izin Perumahan berdasarkan putusan nomor 157 PK/Pdt/2020?
3. Bagaimana pandangan Islam terhadap perolehan hak atas tanah yang berasal dari Surat Izin Perumahan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan ini adalah:

- a. Untuk menganalisis unsur-unsur apa saja yang harus terpenuhi untuk memperoleh hak atas tanah yang berasal dari Surat Izin Perumahan.
- b. Untuk menganalisis pertimbangan Hakim dalam perkara perolehan hak atas tanah yang berasal dari Surat Izin Perumahan berdasarkan putusan nomor 157 PK/Pdt/2020.
- c. Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap perolehan hak atas tanah yang berasal dari Surat Izin Perumahan.

2. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan yang ada, maka didapatkan manfaat dari penelitian ini sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan menjadi tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis sendiri maupun para pembaca untuk menambah pengetahuan yang lebih mendalam mengenai ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan terkait pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari surat izin perumahan

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang terjadi dan dapat mengungkapkan yang sebenarnya, sehingga mendapat suatu gambaran mengenai keadaan hukum yang sebenarnya.

D. Kerangka Konseptual

1. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, inemiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.⁷
2. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada

⁷ Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 1 angka 4.

haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁸

3. Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.⁹
4. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.¹⁰
5. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹¹

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum yuridis normatif. Dalam penelitian hukum normatif mencakup penelitian terhadap azas-azas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, penelitian perbandingan hukum.¹²

2. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang mencakup:

- a. Bahan Hukum Primer, Bahan yang digunakan dalam bahan hukum primer penelitian ini antara lain:
 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

⁸ *Ibid*, Pasal 1 angka 9.

⁹ Indonesia (c), *Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, UU Nomor 1 Tahun 2011, Pasal 1 ayat 2.

¹⁰ *Ibid*, Pasal, Pasal 1 ayat 7.

¹¹ Indonesia (a), *op.cit*, pasal 20 ayat 1 dan ayat 2.

¹² Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986) hal. 51.

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik;
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
 7. Putusan Mahkamah Agung Nomor 157 PK/Pdt/2020.
- b. Bahan Hukum Sekunder, Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum Primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan sebagainya.¹³
- c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.¹⁴ Bahan yang digunakan dalam bahan hukum sekunder penelitian ini adalah sumber dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum dan situs-situs internet yang terkait mengenai Surat Izin Perumahan.

3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data penelitian studi Kepustakaan untuk menelusuri temuan penelitian berupa buku, jurnal, makalah dan abstrak, serta bahan hukum melalui media online. Data ini digunakan sebagai alat untuk menganalisis Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Surat Izin Perumahan.

¹³ *Ibid.* hal.52

¹⁴ *Ibid*

4. Analisis Data

Teknik Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Analisis kualitatif digunakan dalam studi deskriptif, yaitu studi hukum regulasi. Penelitian kualitatif lebih menitik beratkan pada pembentukan teori-teori yang bermakna. Analisis, sebagaimana digunakan dalam penelitian kualitatif, adalah analisis yang lebih deskriptif, artinya penafsiran isi dilakukan dan dikonstruksi secara sistematis atau sengaja dan sistematis. Analisis preskriptif terutama menggunakan bahan pustaka sebagai sumber data penelitian. Data yang diperoleh kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi fakta hukum terkait dengan Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Surat Izin Perumahan.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hukum terdiri dari 5 (lima) bab, pada urutannya terdiri dari Bab I sampai dengan Bab V, yang memiliki gambaran per Bab sebagai berikut:

1. BAB I

Pendahuluan yang membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

2. BAB II

Tinjauan Pustaka memuat landasan-landasan doctrinal yang relevan dengan Perolehan hak atas tanah dan Surat Izin Perumahan.

3. BAB III

Hasil Penelitian membahas tentang uraian jawaban atas rumusan masalah, yaitu pemenuhan unsur-unsur pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari tanah terlantar dan bagaimana pertimbangan Hakim dalam perkara perolehan hak atas tanah yang berasal dari Surat Izin Perumahan berdasarkan putusan nomor 157 PK/Pdt/2020.

4. BAB IV

Uraian mengenai pandangan Islam terhadap pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari Surat Izin Perumahan.

5. BAB V

Penutup yang terdiri dari sub bab kesimpulan dan sub bab saran secara umum, bab penutup ini.