

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia menikmati kekayaan alam yang melimpah berkat letak geografisnya yang menghasilkan tanah subur. Sebagai negara agraris, pertanian menjadi bagian tak terpisahkan dari kehidupan bangsa, dengan banyak penduduk meniti karier di sektor ini untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tanah tidak hanya dipakai untuk pertanian; ia juga menjadi lokasi bagi sekolah, toko, dan rumah.¹ Mengingat pentingnya tanah, hak kepemilikan tanah sangat signifikan, terutama bagi Indonesia yang sedang dalam proses pembangunan dan juga dikenal sebagai negara agraris². Pemahaman dasar tentang tanah tidak dapat dipisahkan dari keberadaan komunitas hukum adat di Indonesia.³

Tanah memiliki makna dan fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena setiap individu membutuhkan tanah mulai dari kelahiran hingga akhir hayatnya. Selain itu, mengingat bahwa banyak aspek kehidupan dan ekonomi masih berfokus pada pertanian. Tanah memiliki banyak makna bagi manusia. Pertama, dalam konteks ekonomi, tanah berfungsi sebagai sarana untuk menghasilkan kemakmuran. Kedua, dalam konteks politik, tanah dapat mempengaruhi keputusan yang diambil dalam masyarakat. Ketiga, aspek budaya dapat menentukan status sosial seseorang. Keempat, tanah dianggap suci karena pada akhir kehidupan, setiap orang akan kembali ke bumi.⁴

Ada 2 (dua) metode untuk mendapatkan Hak Atas Tanah bagi individu atau organisasi. Pertama, terdapat Hak Atas Tanah yang didapatkan secara langsung yaitu Hak Atas Tanah yang diperoleh individu atau organisasi untuk pertama kalinya. Kedua, ada Hak Atas Tanah yang

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan (2008), hal 38.

² Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hal 12.

³ Fitria Esfandiari, "Persepsi Mahkamah Konstitusi Tentang Hutan Adat Pasca Putusan Nomor 35/PUU X/2012," *Legality : Jurnal Ilmiah Hukum* 26, no. 2 (2018): 267–78, <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/7800>.

⁴ Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, (Surakarta: Muhammadiyah Universal Pers, 2001), hal.237.

diperoleh melalui warisan yaitu Hak Atas Tanah yang diterima oleh individu atau organisasi dari Hak Atas Tanah yang sebelumnya telah dimiliki atau dikuasai oleh orang lain.⁵

Dalam kehidupan sehari-hari, sengketa pertanahan merupakan salah satu masalah hukum yang sering terjadi di Indonesia dan sering sekali menyebabkan konflik sosial serta ketidakpastian dalam hukum, salah satu sumber penyebab yang sering menjadi konflik ialah perbedaan pengakuan terhadap bukti kepemilikan tanah khususnya antara Surat Jual Beli di Bawah Tangan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) serta Sertifikat Hak Pakai (SHP) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Secara hukum Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dianggap sebagai bukti kepemilikan yang paling kuat dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di Pengadilan. Namun didalam praktiknya masih banyak masyarakat yang menggunakan surat Jual Beli di Bawah Tangan sebagai bukti kepemilikan terutama di daerah yang belum terdaftar secara resmi. Salah satu contoh kasus yang terjadi ialah sengketa kepemilikan tanah antara Rika Rachmaniah selaku ahli waris Almarhum Rachman Sabrie dengan Nuruddin, Gustina Amin, Robert Darmawan, serta Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan.

Kasus ini bermula dari sebidang tanah yang dibeli oleh Almarhum H. Sabrie bin Dukat dari seorang bernama Hajah pada tahun 1957 di Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Kota. Tanah tersebut telah dikuasai dan digarap secara turun-temurun oleh keluarga H. Sabrie hingga akhirnya sebagian diakui oleh pihak lain, yakni para tergugat Nuruddin, Gustina Amin dan Robert Darmawan berdasarkan surat keterangan pemberian tanah tahun 1976 dan kwitansi jual beli tertanggal 12 Juli 2014. Dokumen tersebut kemudian digunakan untuk mengajukan permohonan hak atas tanah ke BPN Balikpapan yang akhirnya menerbitkan beberapa sertifikat atas nama para tergugat Nuruddin, Gustina Amin dan Robert Darmawan. Penggugat (Rika Rachmaniah)

⁵ Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar HUKUM PERTANAHAN*, (Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Press, 2024), Cet pertama; Januari 2024, hal 45.

menilai tindakan tersebut tidak sah karena dokumen yang digunakan mengandung unsur cacat hukum, sementara pada saat yang bersamaan ayah Penggugat (Rika Rachmaniah) dalam keadaan sakit berat dan tidak mungkin melakukan transaksi jual beli. Selain itu, Penggugat (Rika Rachmaniah) juga menilai BPN lalai karena menerbitkan sertifikat tanpa melakukan verifikasi menyeluruh terhadap keaslian dokumen dasar permohonan. Dari kasus yang terjadi ini menunjukkan bahwa pentingnya kepastian hukum dalam pembuktian hak atas tanah, serta kehati-hatian lembaga pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses administrasi penerbitan sertifikat. Melalui putusan ini, Pengadilan menegaskan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah yang mempunyai bukti penguasaan atas tanah dan mempunyai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) resmi yang diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat di Pengadilan serta menjadi contoh penerapan asas keadilan dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia.

Dalam pengelolaan serta penggunaan lahan di Indonesia, Sertifikat Hak Milik atas Tanah sangat krusial sebagai bukti kepemilikan dan penguasaan. Terdapat 2 (dua) tipe sertifikat yang sering diperhatikan, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP). Kedua sertifikat ini mempunyai ciri-ciri dan kekuatan hukum yang berbeda yang dapat memengaruhi hak dan kewajiban pemilik dan pihak-pihak lain yang terkait. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana kekuatan hukum dari kedua sertifikat ini sebagai landasan untuk hak kepemilikan tanah.

Secara spesifik, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) memberikan izin kepada pemiliknya untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diperpanjang.⁶ Di sisi lain, Sertifikat Hak Pakai (SHP) memberikan izin untuk menggunakan dan/atau memperoleh manfaat dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain,

⁶ Boedi Harsono., *Op.cit.*, hal 112.

juga untuk jangka waktu tertentu.⁷ Kedua jenis hak ini diatur dalam Undang-Undang Dasar Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya, yang menjadi landasan hukum untuk pengaturan dan pelaksanaan hak-hak tersebut.

Seringnya terjadi masalah tanah seperti sengketa dan konflik pada tanah menjadikan kesan bahwa tanah yang seharusnya menjadi sumber kesejahteraan bagi masyarakat justru berubah menjadi pemicu masalah dan perselisihan, di mana masyarakat menjadi pihak yang selalu dirugikan.⁸ Jenis-jenis penyebab masalah yang terjadi pada tanah akhirnya berkembang menjadi sengketa dan konflik tanah yang disebabkan oleh beberapa factor yaitu: kurangnya keteraturan dalam administrasi tanah di masa lalu; ketidak seimbangan dalam penguasaan dan kepemilikan atas tanah; sistem pendaftaran tanah yang buruk; semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah yang membuat harga tanah menjadi tidak terkontrol; peraturan yang saling bertentangan; masih banyaknya tanah yang tidak terurus; ketidaktelitian Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas mereka; kurangnya penerapan pemahaman penegak hukum terutama hakim terhadap undang-undang di bidang pertanahan; dan kurangnya komitmen dari penegak hukum untuk melaksanakan undang- undang secara benar dan konsisten.⁹

Untuk memastikan bahwa hak atas tanah tetap sah menurut hukum, Pemerintah sebagai pengelola negara harus melindungi status hukum tanah yang dimiliki oleh masyarakat Indonesia. Peraturan mengenai tanah di Indonesia awalnya tertulis dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan “*Bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk kesejahteraan rakyat sebanyak-banyaknya.*” Aturan ini kemudian diatur secara umum melalui Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang dasar-dasar Agraria.

⁷ *Ibid.*, hal 145.

⁸ Abdurrahman, “*Konflik Pertanahan Di Indonesia Dan Alternatif Penyelesaiannya,*” in Makalah disampaikan Pada Acara Seminar Tentang Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Dalam Perspektif Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional (Bandung: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan HAM, 2011), 2-3. Diakses tanggal 3 Oktober 2025

⁹ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Cet. I (Jakarta: Pustaka Margareta, 2012), hal.36.

Undang-undang ini lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹⁰

Dasar hukumnya tercantum di dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)¹¹ yaitu bahwa *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*. Tidak hanya itu, tujuan dari pendaftaran tanah bukan hanya untuk memberikan jaminan hukum terhadap tanah tersebut tetapi juga untuk melindungi para pemilik atau pemegang hak atas tanah dari pihak-pihak lain. Dalam pasal berikutnya yang menjelaskan tentang perlindungan ini disebutkan dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c yang menyebutkan bahwa *“Pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”*. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum.¹²

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025 menjadi salah satu contoh dalam menilai bagaimana kekuatan Hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) sebagai alas Hak Kepemilikan atas Tanah diperlakukan dalam sengketa pertanahan di Pengadilan. Dalam putusan ini Mahkamah Agung menegaskan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat di Pengadilan dibandingkan Surat Jual Beli di Bawah Tangan, sehingga menjadi dasar utama dalam penyelesaian sengketa tersebut Namun demikian, putusan tersebut juga memberikan ruang perlindungan hak bagi pihak yang memiliki Surat Jual Beli di Bawah Tangan terutama apabila dapat membuktikan adanya itikad baik dan penguasaan fisik atas tanah.

¹⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak-hak Atas Tanah*, Prenamedia Group, Jakarta, 2014, hal 1.

¹¹ *Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Pasal 19 ayat (1)

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia Jilid 2 (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004)*, hal 64.

Dalam perspektif Islam, keadilan dan kejujuran dalam transaksi jual beli juga sangat ditekankan sebagai landasan utama dalam menjaga hak milik dan untuk menghindari segala macam bentuk perselisihan. Rasulullah SAW bersabda: *“Tinggalkanlah apa yang meragukanmu kepada apa yang tidak meragukanmu”* (HR.Ahmad dan Tirmidzi).¹³ Dalam Hadits tersebut menjelaskan pentingnya kejelasan dan kepastian dalam transaksi termasuk dalam jual beli tanah agar tidak menimbulkan keraguan bagi semua pihak yang nantinya akan menimbulkan sengketa. Selain itu, Islam juga sangat menekankan pentingnya menjaga hak orang lain dan menyelesaikan berbagai bentuk sengketa yang timbul secara adil dan bijaksana yang hasilnya tidak menimbulkan kerugian bagi pihak manapun. Selain dari Hadits tersebut terdapat juga dalam Surah An-Nur ayat 42 yang berbunyi:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِۙ وَاِلٰى اللّٰهِ الْمَصِيْرُ

Artinya:

*”Milik Allah lah kerajaan langit dan bumi dan hanya kepada Allah lah kembalinya (seluruh makhluk).”*¹⁴

Dan terdapat juga dalam Surah Al-Hadid ayat 7 yang berbunyi :

اٰمِنُوْا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلَفِيْنَ فِيْهِۦۙ فَالَّذِيْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا لَهُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ

Artinya:

*”Berimanlah kepada Allah dan Rasul-Nya serta infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari apa yang Dia (titipkan kepadamu dan) telah menjadikanmu berwenang dalam (penggunaan)-nya. Lalu, orang-orang yang beriman di antaramu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang sangat besar.”*¹⁵

¹³ Ahda Bina, 42 Hadits Pilihan Terbaik Sepanjang Masa, ahdabina.com, Mei 30,2021 <https://www.ahdabina.com/arbain-nawawiyah-super-tipis-namun-sungguh-dahsyat/> Diakses pada tanggal 3 Oktober 2025

¹⁴ Kementerian Agama RI, *AL-Qur'an dan Terjemahan*, surah An-Nur ayat 42.

¹⁵ *Ibid.*, surah Al-Hadid ayat 7.

Ayat-ayat tersebut diatas menjelaskan dan menegaskan bahwa segala sesuatu yang ada di bumi ini termasuk dengan tanah adalah milik Allah SWT semata yang memberikan kuasa kepada manusia sebagai makhluk hidup ciptaan Allah untuk mengelolanya dengan cara yang jujur dan adil sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian itulah islam telah menjelaskan dengan jelas dan terang filosofi kepemilikan tanah, yang pada intinya terdapat 2 (dua) poin yaitu antara lain: yang pertama Allah SWT merupakan sebagai pemilik dari segala sesuatu yang ada di bumi termasuk juga dengan tanah, yang kedua Allah sebagai pemilik dari segala sesuatu yang ada di bumi telah memberikankan kuasa kepada manusia untuk dapat mengelolanya dengan jujur sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.

Fenomena perselisihan atas tanah yang melibatkan dokumen jual beli yang tidak resmi, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan menunjukkan perlunya adanya pemahaman yang lebih dalam, tidak hanya dari aspek hukum yang berlaku tetapi juga dari sudut pandang nilai-nilai agama. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk Menganalisis Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Pakai Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025 serta mengkaji pandangan islam mengenai masalah ini.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak guna bangunan dan sertifikat hak pakai sebagai alas hak kepemilikan atas tanah?
2. Bagaimana pertimbangan majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025 terkait kekuatan hukum sertifikat hak guna bangunan dan sertifikat hak pakai sebagai alas hak kepemilikan atas tanah?

3. Bagaimana pandangan Islam terhadap kekuatan hukum sertifikat hak guna bangunan dan sertifikat hak pakai sebagai alas hak kepemilikan atas tanah menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis kekuatan Hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Pakai sebagai alas Hak Kepemilikan atas tanah.
- b. Untuk menganalisis Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025 terkait Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Pakai sebagai Alas Hak Kepemilikan atas Tanah.
- c. Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Pakai sebagai alas Hak Kepemilikan atas tanah menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025.

Manfaat Penelitian

- i. Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tambahan bagi para akademisi, mahasiswa, serta masyarakat luas, terutama dalam bidang hukum agraria dan hukum pembuktian perdata yang berhubungan dengan kekuatan bukti dari surat jual beli yang tidak resmi jika dibandingkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) dalam kasus sengketa tanah.
- ii. Dari segi praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan yang berharga untuk penegak hukum dan masyarakat dalam menangani isu hukum, terutama tentang kekuatan surat jual beli yang dibuat di bawah tangan jika dibandingkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) dalam kasus sengketa atas tanah.

D. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu jenis penelitian yang berfokus pada norma-norma hukum yang ada dalam undang-undang dan keputusan pengadilan.¹⁶

b. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan segala peraturan terkait atau dokumentasi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat dan terdiri dari:
 1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hal.3

7. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 232/Pdt.G/2023/PN Bpp.
 8. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 188/PDT/2024/PT SMR.
 9. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang menjelaskan tentang hukum primer yang terdiri dari hasil penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan-bahan tersebut mencakup buku-buku hukum, artikel hukum, laporan penelitian, jurnal-jurnal, tesis, disertasi, serta dokumen yang diperoleh dari internet.
 - c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan kamus umum (KBBI).

c. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dibutuhkan untuk penelitian ini diperoleh melalui studi dokumen atau studi Pustaka. Penelitian dokumen adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan informasi tertulis yang didapat dari buku-buku, sumber-sumber atau Peraturan Perundang-Undangan.¹⁷

d. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data yang bersifat deskriptif kualitatif. Yaitu cara untuk menganalisis informasi dengan cara menggambarkan atau menjelaskan data yang tidak berbentuk angka (non numerik). Data yang didapat akan dijelaskan dengan menggunakan kalimat-kalimat. Setelah analisis dilakukan, hasilnya adalah sebuah kesimpulan.

E. Kerangka Konseptual

- a. Tanah adalah salah satu komponen kerak bumi yang terdiri dari bahan mineral dan organik. Tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi semua bentuk kehidupan di bumi ini, karena membantu tanaman tumbuh dengan menyediakan nutrisi dan air serta berfungsi sebagai tempat bagi akar tanaman.

¹⁷ *Ibid.*, hal 21.

Komposisi tanah yang memiliki ruang-ruang membuatnya menjadi lokasi yang ideal bagi akar untuk mendapatkan oksigen dan tumbuh dengan baik dan subur.¹⁸

- b. Alat-alat bukti terdiri atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah.¹⁹
- c. Akta di bawah tangan merupakan suatu dokumen yang karena ketidakmampuan atau ketidakpahaman pihak yang dimaksud, atau karena ada kesalahan dalam formatnya, tidak bisa dianggap sebagai dokumen resmi. Meskipun demikian, dokumen ini memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan apabila sudah ditandatangani oleh semua pihak.²⁰ Dengan demikian, akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun tetap memiliki kekuatan pembuktian apabila diakui oleh orang-orang yang telah menandatangani dokumen tersebut.
- d. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya.²¹
- e. Hak atas tanah adalah hak untuk menguasai tanah, yang mencakup berbagai wewenang, kewajiban, atau larangan yang diberikan kepada pemegang hak tersebut sehubungan dengan tanah. Hal-hal yang diperbolehkan, diwajibkan, atau dilarang berfungsi sebagai acuan atau dasar untuk membedakan antara berbagai jenis hak penguasaan tanah yang diatur dalam Hukum Pertanahan.²²
- f. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah jenis sertifikat yang memberikan hak dan wewenang kepada pemegangnya untuk memiliki dan membangun bangunan di atas tanah yang

¹⁸ Mochamad Harris, *Pengertian Tanah: Konsep dan Fungsinya*, <https://www.gramedia.com/literasi/tanah/?srsltid=AfmBOoqR7CS5wAaYb0y3OD2lGelXBLT8uqL5cHX9HVPk9gR81tKRtoot> Diakses pada tanggal 3 Oktober 2025.

¹⁹ Indonesia, *KUH Perdata*, Pasal 1866, hal.475.

²⁰ Indonesia, *Ibid.*, Pasal 1869.

²¹ *Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*, Pasal 32 ayat (1)

²² Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal.24.

tidak dimiliki oleh pemegangnya Sertifikat ini dikenal sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), diterbitkan kepada individu atau badan hukum untuk memiliki dan membangun bangunan di atas tanah milik negara atau milik swasta. Penting untuk memahami secara mendalam mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), hal ini karena sertifikat berkaitan dengan dokumen hukum yang merupakan aspek paling krusial dalam kepemilikan atas properti.²³

- g. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memperoleh hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Hak ini diberikan berdasarkan keputusan dari pejabat yang berwenang atau perjanjian dengan pemilik tanah, selama tidak bertentangan dengan ketentuan dalam undang-undang ini. Hak ini bukan berupa perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah..²⁴
- h. Sengketa tanah adalah perselisihan atas tanah antara individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak memiliki dampak luas. Sengketa ini berbeda dengan konflik (berdampak luas) dan perkara (diselesaikan melalui pengadilan) dan melibatkan perselisihan mengenai kepemilikan, penggunaan, atau hak-hak lain yang berkaitan dengan tanah.²⁵

F. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab ini penulis akan membahas mengenai pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, kegunaan teoritis dan praktis dan sistematika penulisan.

²³ Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur, *Sertifikat Hak Guna Bangunan*, <https://kablampungtimur.atrbpn.go.id/infografis/sertipikat-hak-guna-bangunan> Diakses pada tanggal 9 Oktober 2025.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria*., Pasal 41 ayat (1).

²⁵ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020*.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini penulis meguraikan materi mengenai pengertian dan dasar hukum hak atas tanah serta sengketa pertanahan, kekuatan pembuktian Surat Jual Beli di Bawah Tangan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) serta Sertifikat Hak Pakai (SHP), kendala dalam pembuktian Surat Jual Beli di Bawah Tangan dalam sengketa pertanahan serta implikasi hukum dan pencegahan sengketa tanah.

BAB III KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DAN SERTIFIKAT HAK PAKAI SEBAGAI ALAS HAK DALAM KEPEMILIKAN ATAS TANAH

Pada Bab ini berisi mengenai pembahasan rumusan masalah satu dan dua, tentang bagaimana Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) sebagai alas Hak Kepemilikan atas tanah menurut putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025 dan bagaimana kedudukan Hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Pakai sebagai alas Hak Kepemilikan atas tanah menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025.

BAB IV PANDANGAN ISLAM TERHADAP KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DAN DAN SERTIFIKAT HAK PAKAI SEBAGAI ALAS HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025)

Pada Bab ini akan menjelaskan bagaimana pandangan Islam terhadap tanah, pandangan Islam terhadap kepemilikan atas tanah, pandangan Islam terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Pakai sebagai alas Hak dalam kepemilikan atas tanah dan pandangan Islam terhadap studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3292 K/Pdt/2025.

BAB V PENUTUP

Pada Bab terakhir ini akan memberikan penjelasan secara garis besar dalam bentuk kesimpulan mengenai pokok-pokok yang telah di bahas dari rumusan masalah satu sampai tiga serta saran mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Undang-Undang, Peraturan dan Pelaksanaannya.