

**SENKETA HAK ATAS TANAH DAN KEPEMILIKAN STASIUN
PENGISIAN BAHAN BAKAR UMUM (SPBU) BANUA TANJUNG RAYA
(ANALISIS YURIDIS TENTANG PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
TANJUNG NOMOR 11 / PDT.G / 2015 / PN.TJG)**



TESIS

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK
MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA
DUA DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**OLEH :
MUHAMMAD ARSYADI**

(18203010055)

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

PEMBIMBING:

DR. ABDUL MUGHITS, M.AG

**PRODI HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2020

ABSTRAK

Perjanjian kerjasama antara H.Nanang Thambrin selaku Penggugat dan H.Gafuri Yahya Daud selaku Tergugat bahwa isi perjanjian tersebut berisi pengadaan pembangunan stasiun pengisian bahan bakar (SPBU) dan telah disepakati oleh kedua belah pihak bahwa dari hasil pendapatan spbu tersebut dibagi menjadi dua, namun perjanjian tersebut tidak pernah terealisasi. Dari kejadian tersebut ada maksud tipu muslihat dari pihak Tergugat. Pada saat proses persidangan Tergugat tidak mengakui adanya perjanjian kerjasama dengan pihak Penggugat, dan Tergugat merasa bahwa tanah yang dijadikan untuk pembangunan spbu tersebut telah dijual secara sah oleh penggugat terhadap tergugat dan dalam hal pembuatan akta otentik sudah memenuhi ketentuan Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria, Berdasarkan hasil penelitian bagaimana cara penyelesaian sengketa tersebut. Dengan menganalisis berdasarkan Teori Perjanjian, Teori keadilan menurut hukum islam, Maqāsyid As-Syarī'ah dan Teori Keadilan *Aristoteles*.

Penelitian ini merupakan studi pustaka (*library research*) data yang diperoleh dari Advokat atau kuasa hukum dari Tergugat. Penelitian ini bersifat yuridis-normatif. Yaitu menjabarkan dan menjelaskan tentang isi gugatan dari Penggugat, eksepsi dari Tergugat 1,2 dan 3 dan hasil pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Tanjung

Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 bahwa jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai. Sebagai bukti adanya jual beli dan pemindahan hak atas tanah maka dibuatlah surat atau akta jual beli tanah. Saat proses persidangan Penggugat tidak bisa memperlihatkan bukti yang kuat sedangkan Tergugat memperlihatkan bukti lengkap dan sudah ditandatangani langsung oleh notaris secara sah dan memiliki kekuatan hukum. Berdasarkan teori perjanjian, teori keadilan menurut hukum islam teori Maqāsyid As-Syarī'ah sengketa ini sudah jadi akibat dari tidak terpenuhii salah satu dasar dari Maqāsyid As-Syarī'ah yaitu *hifzūl māl*, yang mana bisa jadi itu kelalaian dari penggugat dan bisa jadi murni niat jahat dari tergugat. Sedangkan analisis yang berdasarkan teori keadilan *Aristoteles* yaitu teori keadilan komutatif dimana teori tersebut berbicara tentang hak yang seharusnya dimiliki penggugat dalam fungsi ekonomis yang terkandung pada surat perjanjian bawah tangan yang dijadikan sebagai alat bukti oleh penggugat untuk meminta kembali haknya. Namun pada perjalanan selanjutnya alat bukti atau surat perjanjian bawah tangan tersebut tidak di akui adanya oleh pengadilan. Sementara itu pada proses persidangan penggugat memberikan kuasa atau memberikan kewenangan kepada pihak tergugat untuk melakukan pendirian SPBU yang bersifat ekonomis tanpa pihak penggugat juga menerima atau memperoleh hak ekonomis dari lahan tersebut.

Kata kunci : Wanprestasi, Jual beli.

SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal: Tesis Saudara Muhammad Arsyadi, S.H.

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengkoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara:

Nama : Muhammad Arsyadi, S.H.,
NIM : 18203010055
Judul : “Analisis Yuridis Tentang Putusan Pengadilan Nomor 11 /Pdt.G / 2015 / Pn.Tjg Sengketa Hak Atas Tanah Dan Hak Kepemilikan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (Spbu) Banaa Tanjung Raya”

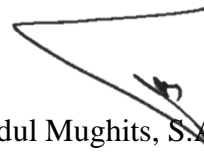
Sudah dapat diajukan kepada Magister Hukum Islam Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta untuk diajukan dalam rangka memperoleh gelar Magister Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar tesis atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 15 Agustus 2020

Pembimbing,



Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19760920 200501 1 002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-732/Un.02/DS/PP.00.9/08/2020

Tugas Akhir dengan judul : " SENGKETA HAK ATAS TANAH DAN KEPEMILIKAN STASIUN PENGISIAN BAHAN BAKAR UMUM (SPBU) BANUA TANJUNG RAYA (ANALISIS YURIDIS TENTANG PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANJUNG NOMOR 11/Pdt.G/2015/PN.TJG) ".

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD ARSYADI, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 18203010055
Telah diujikan pada : Jumat, 28 Agustus 2020
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I

Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 5f69922e488d8



Penguji II

Dr. Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 5f4c8c2f31978



Penguji III

Dr. H. Riyanta, M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 5f6030c5704e3



Yogyakarta, 28 Agustus 2020
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 5f6a07a8518db

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Arsyadi
NIM : 18203010055
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku

Yogyakarta, 18 Agustus 2020

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Saya yang menyatakan,



Muhammad Arsyadi
NIM. 18203010055

MOTTO

Kebahagiaan bukanlah terletak di harta yang banyak dan kesedihan bukanlah terletak pada musibah yang silih berganti menghampiri. Akan tetapi letak kebahagiaan ada di pandangan, jika pandangan selalu mengarah kepada kebaikan maka disitulah letak kebahagiaan.

KH. AHMAD ZUHDIANNOR



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan karya ini kepada:

Ibu saya, Nina Rahayu yang selalu mendoakan dan menjadi penyemangat bagi saya, Bapak saya, Suryadipura yang yang mencurahkan segalanya untuk saya, kakak-kakak saya yang selalu menasehati dan memberi dukungan kepada saya, saudara-saudara yang ikut memberikan dukungan kepada saya serta teman-teman yang membantu dan memberikan dukungan dikala dalam kesulitan.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman Transliterasi Arab-Latin ini merujuk pada SKB Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI, tertanggal 22 Januari 1988 No: 158/1987 dan 0543b/U/1987.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
أ	Alif	tidak dilambangkan
ب	Bā'	B	Be
ت	Tā'	T	Te
ث	Šā'	Š	es titik atas
ج	Jim	J	Je
ح	Hā'	H{	ha titik di bawah
خ	Khā'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet titik di atas
ر	Rā'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sīn	S	Es
ش	Syīn	Sy	es dan ye
ص	Šād	Š	es titik di bawah
ض	Dād	D}	de titik di bawah

ط	Tā'	Ṭ	te titik di bawah
ظ	Zā'	Z{	zet titik di bawah
ع	'Ayn	...'	koma terbalik (di atas)
غ	Gayn	G	Ge
ف	Fā'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Qi
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lām	L	El
م	Mīm	M	Em
ن	Nūn	N	En
و	Waw	W	We
ه	Hā'	H	Ha
ء	Hamzah	...'	Apostrof
ي	Yā'	Y	Ye

II. Konsonan rangkap karena *tasydīd* ditulis rangkap:

متعاقدين ditulis *muta' aqqidīn*

عدّة ditulis *'iddah*

III. *Tā' marbūtah* di akhir kata.

1. Bila dimatikan, ditulis h:

هبة ditulis *hibah*

جزية ditulis *jizyah*

(ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia seperti zakat, shalat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila dihidupkan karena berangkaian dengan kata lain, ditulis t:

نِعْمَةُ اللَّهِ ditulis *ni'matullāh*

زَكَاةُ الْفِطْرِ ditulis *zakātul-fitri*

IV. Vokal pendek

اَ (fathah) ditulis a contoh ضَرَبَ ditulis *daraba*

إِ (kasrah) ditulis i contoh قَوْمٌ ditulis *fahima*

أُ (dammah) ditulis u contoh كُتِبَ ditulis *kutiba*

V. Vokal panjang:

1. fathah + alif, ditulis ā (garis di atas)

جَاهِلِيَّةٌ ditulis *jāhiliyyah*

2. fathah + alif maqṣūr, ditulis ā (garis di atas)

يَاسِعِيٌّ ditulis *yas'ā*

3. kasrah + ya mati, ditulis ī (garis di atas)

مَجِيدٌ ditulis *majīd*

4. dammah + wau mati, ditulis ū (dengan garis di atas)

فُرُودٌ ditulis *furūd*

VI. Vokal rangkap:

1. fathah + yā mati, ditulis ai

بَيْنَكُمْ ditulis *bainakum*

2. fathah + wau mati, ditulis au

قَوْلٌ ditulis *qaul*

VII. Vokal-vokal pendek yang berurutan dalam satu kata, dipisahkan dengan apostrof.

أَنْتُمْ ditulis *a'antum*

أَعِدَّتْ ditulis *u'iddat*

لئن شكرتم ditulis *la'in syakartum*

VIII. Kata sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf qamariyah ditulis al-

القران ditulis *al-Qur'ān*

القياس ditulis *al-Qiyās*

2. Bila diikuti huruf syamsiyyah, sama dengan huruf qamariyah.

الشمس ditulis *al-syams*

السماء ditulis *al-samā'*

IX. Huruf besar

Huruf besar dalam tulisan Latin digunakan sesuai dengan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD) diantaranya, huruf capital digunakan untuk menulis huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Nama diri yang didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah huruf awal nama diri bukan huruf awal kata sandangnya.

- X. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat dapat ditulis menurut penulisannya

ذوى الفروض ditulis *zawi al-furūd}*

اهل السنة ditulis *ahl al-sunnah*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على أمور الدنيا والدين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين
سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT yang memberikan rahmat serta hidayah Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Agung Nabi Muhammad saw yang dinantikan syafaatnya hingga di hari kiamat.

Dalam penyusunan dan penyelesaian tesis yang berjudul Sengketa Hak Atas Tanah dan Hak Kepemilikan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Banua Tanjung Raya (Analisis Yuridis Tentang Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Nomor 11 / Pdt.G / 2015 / Pn.Tjg) ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. Phil. Al-Makin, M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Dr. Ahmad Bahiej, S.H., M.hum., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah meluangkan waktu, pikiran dan tenaga selama bimbingan hingga terselesaikannya skripsi ini dan segenap dosen Jurusan Hukum Bisni Syariah yang telah memberikan ilmunya dari awal perkuliahan sampai akhir.
5. Segenap dosen Magister Hukum Islam yang telah memberikan ilmunya dari awal perkuliahan sampai akhir.
6. Seluruh Staff Tata Usaha (TU) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah membantu secara administrasi dalam penyelesaian tesis ini.
7. Muhammad Mustangin, S.H Selaku Advokat dalam penyelesaian kasus sengketa tanah dalam perjanjian kerjasama pembangunan SPBU
8. H. Gafuri Yahya Daud Selaku Tergugat dalam kasus sengketa tanah dalam perjanjian kerjasama pembangunan SPBU
9. Seluruh Informan yakni saksi-saksi yang telah bersedia untuk diwawancarai.
10. Abah Guru KH. Muhammad Zaini Abdul Ghani Selaku Guru yang saya hormati sekaligus panutan saya dalam mempelajari ilmu agama
11. Abah Guru KH. Ahmad Zuhdiannor Selaku Guru yang saya hormati sekaligus panutan saya dalam mempelajari ilmu agama
12. Kedua orang tuaku, Ibu Nina Rahayu dan Bapak Suryadipura dan kakak tercinta, Annisa Sayyid, Mahfud Fahrizi, dan Nizar Zulmi yang

selalu mendoakan dan memberi dukungan, kasih sayang, semangat dan mencurahkan segalanya.

13. Spesial buat Dina Rasyida yang selalu menjadi penyemangat dalam penulisan tesis saya
14. Teman-teman, PT, GN Syariah yang telah membantu saya ketika dalam kesulitan.
15. Teman-teman satu angkatan Jurusan Hukum Bisnis Syariah tahun 2018

Yogyakarta, 18 Agustus 2020M
28 Dzulhijah 1441H

Penulis,

Muhammad Arsyadi

NIM:18203010055

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	8
E. Kerangka Teoritik	12
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistemetika Pembahasan	19

BAB II LANDASAN TEORI 22

A. Teori Perjanjian.....	22
1. Pengertian Perjanjian.....	22
2. Syarat Sah Perjanjian.....	22
3. Wanprestasi.....	23
4. Berakhirnya suatu Perjanjian.....	23
B. Teori keadilan menurut hukum islam.....	25
C. Maqāsyid As-Syarī'ah.....	29
1. Pengertian Maqāsyid As-Syarī'ah.....	29
2. Prinsip dasar Maqāsyid As-Syarī'ah.....	30
D. Teori Keadilan <i>Aristoteles</i>	33
1. Pengertian keadilan menurut <i>Aristoteles</i>	33
2. Jenis-jenis keadilan <i>Aristoteles</i>	34

BAB III DELIK ADUAN PENGGUGAT DAN EKSEPSI TERGUGAT 36

A. Biodata singkat Tergugat dan Penggugat.....	36
B. Delik aduan Penggugat.....	36
C. Eksepsi Tergugat.....	39
1. Eksepsi Tergugat 1.....	39
2. Eksepsi Tergugat 2.....	41
3. Eksepsi Tergugat 3.....	44
D. Jawaban Majelis hakim.....	47
4. Eksepsi Tergugat 1.....	47
5. Eksepsi Tergugat 2.....	53
6. Eksepsi Tergugat 3.....	54

E. Banding Penggugat	56
BAB IV ANALISIS YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANJUNG NOMOR 11 / PDT.G / 2015 / PN.TJG	60
A. Proses kepemilikan Hak atas Tanah	60
B. Analisis Teori Perjanjian	75
C. Kesalahan Penggugat saat Proses Persidangan	80
D. Analisis Teori Keadilan menurut hukum Islam.....	83
E. Analisis Teori Maqāsyid As-Syarī'ah	87
F. Analisis Teori Keadilan menurut <i>Aristoteles</i>	90
BAB V PENUTUP	94
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN-LAMPIRAN	100

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
 YOGYAKARTA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I. Nama-nama Narasumber100

Lampiran II. Pedoman Wawancara.....101

Lampiran III. Dokumentasi102

Lampiran IV. *Curriculum Vitae*106



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebutan agraria berasal dari kata *akker* (bahasa Belanda), *agros* (bahasa Yunani) berarti tanah pertanian, *agger* (bahasa Latin) berarti tanah ataupun sebidang tanah, *agrarius* (bahasa Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, *agrarian* (bahasa Inggris) berarti tanah buat pertanian. Bagi Andi Hamzah, agraria merupakan permasalahan tanah serta seluruh yang terdapat di dalam serta di atasnya. Bagi Subekti serta R. Tjitrosoedibio, agraria merupakan urusan tanah serta seluruh apa yang terdapat di dalam serta di atasnya.¹

Definisi agraria bagi Andi Hamzah serta Subekti serta R. Tjitrosoedibio mirip dengan definisi *real estate* yang dikemukakan oleh Arthur P. Crabtree, yang mengemukakan bahwa hak milik (*property*) dipecah menjadi dua bagian, yakni *Real property* dan *Personal property*, *Real property* bisa dikatakan *real estate*. *Real estate* merupakan tanah serta segala sesuatu yang secara permanen menempel pada tanah. sebaliknya *Personal property* merupakan apabila sesuatu barang itu terlepas dari tanah.

Ruang lingkup agraria menurut Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 (UUPA) meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian agraria memiliki ruang lingkup yaitu dalam arti sempit, bisa berwujud hak-hak atas atau pertanian saja. Sedangkan dalam

¹ Urip santoso, *Hukum agraria kajian komprehensif*, cet. Ke-4 (Jakarta, Kencana, 2012), hlm. 1

UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.²

Menurut Sumardjono, “mengutip dari Penjelasan Umum Angka II tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. Tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Undang-undangan Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa tanah-tanah yang dimaksud adalah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi”.³

Berdasarkan UUPA tanah yang termasuk kedalam kekayaan alam dikuasai oleh Negara dan wewenang untuk mengelolanya harus digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai

² *Ibid*, hlm. 3

³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanian*, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 111.

yang dimaksud dalam UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁴ Beberapa hak atas tanah yang diberikan oleh Negara antara lain adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.⁵

Menurut UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang dari dulu sampai sekarang, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian tersebut tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata “dahulu sampai sekarang” berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat merupakan hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan hak pakai, hak guna bangunan dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Lain halnya dengan

⁴ Urip santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprahensif*, cet. Ke-4 (Jakarta, Kencana, 2012), hlm. 86.

⁵ *Ibid*, hlm. 370

kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.⁶

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”⁷

Menurut putusan Pengadilan Negeri Tanjung dengan nomor 11 / Pdt.G / 2015 /PN.Tjg studi ini berbicara tentang sengketa hak kepemilikan tanah yang mana pada pokoknya terjadi gugatan perdata antara H.Nanang Thambrin selaku Penggugat dengan H.Gafuri Yahya Daud selaku Tergugat Dengan latar belakang dilihat dari sudut pandang Penggugat dalam aduan gugatan, Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di RT.03 kelurahan Hikun, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Tabalong dengan luas 1.576 M2.

Penggugat dan tergugat pada tanggal 21 februari 2007 mengadakan perjanjian kerjasama membangun Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) di Hikun RT.3, Kelurahan Hikun Kecamatan Tanjung Kabupaten Tabalong yang bernama Banua Tanjung Jaya. Sesuai kesepakatan yang dibuat pada tanggal 21 februari 2007 Penggugat meminjamkan sebidang tanah yang terletak di RT 03

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2010), (selanjutnya disebut Adrian Sutedi II), hlm. 60.

⁷ Urip santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana, 2013), hlm. 48.

Hikun, dengan luas 1.576 M2 Sertifikat Hak Milik (SHM) No, M 48 tahun 2005 atas nama Nanang Thamrin kepada Tergugat. Dalam kesepakatan disepakati pembagian dibagi dua dari hasil pendapatan SPBU tersebut, namun sampai sekarang tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat.

Penggugat seolah-olah telah menjual tanah tersebut dengan nilai Rp.50.000.00,- kepada Tergugat pada tanggal 13 Maret 2007 dihadapan Notaris sehingga perbuatan tergugat itu dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena tidak mungkin penggugat mau menjual seharga Rp.50.000.000,- tersebut karena sebelumnya Penggugat pernah mengagungkan tanah itu kepada BPD kalsel seharga Rp.250.000.000,- Penggugat baru sadar pernah menandatangani sebuah kwitansi kosong dikantor Notaris dan pernah menandatangani kertas kosong yang tidak ada tulisannya yang penggugat tidak mengerti dan tidak paham maksudnya tersebut ketika dikantor Notaris dan langsung disuruh untuk ditandatangani oleh karyawan Notaris tanpa penjelasan Notaris sebagai Notaris Pejabat pembuat akta jual beli.

Bahwa dari kejadian tersebut ada maksud tipu muslihat dari tergugat yaitu dari meminjam tanah milik Penggugat untuk kerjasama membangun SPBU hingga seolah-olah Penggugat menjual tanah SHM No.48 tersebut kepada Tergugat adalah perbuatan melawan Hukum.

Penggugat telah menghancurkan bangunan rumah toko dan lain-lain milik Penggugat dalam rangka kerjasama membangun SPBU dengan tergugat dan pada mula Penggugat pernah menerima dari Tergugat berupa uang sebesar

Rp.250.000.000,- dengan maksud untuk menebus sertifikat tanah milik Penggugat SHM No.48 yang tergadai di Bank Pembangunan Daerah Tanjung dengan cara Tergugat mentransfer langsung ke Bank Pembangunan Daerah Tanjung. Penggugat juga pernah menerima berupa mobil bekas inova tahun 2006 dari Tergugat kalau ditaksir dengan uang sebesar RP.150.000.000,- dengan maksud penggantian atau biaya pembangunan toko milik penggugat diatas tanah milik Penggugat yang dirobokkan oleh Tergugat untuk membuat SPBU (untuk mengganti/konvensasi bangunan dan usaha milik Penggugat di atas tanah tersebut).

Bahwa atas perbuatan Tergugat yang membalik nama Penggugat menjadi nama Tergugat di SHM No.48 dengan tanpa hak dengan membohongi dan itikad tidak baik dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Atas perbuatan Tergugat tersebut Penggugat mengalami kerugian karena tanah tersebut tidak bisa lagi digunakan oleh Penggugat sedangkan Tergugat sejak tahun 2008 sampai 2015 sekarang ini telah menggunakannya dengan mendirikan bangunan SPBU tersebut, bila dihitung keuntungan tegugat atas berdirinya SPBU ditanah Penggugat tersebut sebesar RP.50.580.000.000,00,- dibagi dua, setengah yaitu Rp.25.290.000.00,00,-. Eksepsi tergugat dijelaskan di bab 4 yaitu analisis mengenai penyelesaian sengketa tanah tersebut.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Proses kepemilikan hak atas tanah yang dimanfaatkan oleh PT. Banua Tanjung Jaya sebagai lahan SPBU Banua Tanjung Raya?
2. Bagaimana Proses penyelesaian sengketa hak atas tanah dan hak kepemilikan SPBU Banua Tanjung Raya?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

Fokus penelitian ini pada bagaimana cara penyelesaian masalah sengketa tanah atau hak kepemilikan SPBU Banua Tanjung Raya di Tanjung Kalimantan Selatan kaitanya dengan kerjasama hak guna usaha dan mengetahui secara sah menurut hukum positif kepemilikan hak atas tanah tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

Secara teoritis, permasalahan yang telah dipaparkan di rumusan masalah tersebut dianalisis dan diharapkan mampu menimbulkan ketertarikan dan pemahaman pembaca mengenai sengketa atau perebutan hak milik atas tanah, dan diharapkan mampu memberikan kontribusi yang cukup signifikan terhadap khazanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya dalam dunia akademik maupun non akademik yang berkaitan dengan hak atas tanah.

D. Telaah pustaka

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap beberapa literatur ilmiah yang telah dilakukan, maka telah ditemukan beberapa referensi menyangkut permasalahan di atas yang di antaranya, yaitu:

Pertama, Ria Ardiyanti yang berjudul “Perlindungan hukum bagi pemegang Hak atas Tanah terhadap pemberlakuan asas *Rechtsverwerking* (pelepasan hak) di kabupaten lembata Nusa Tenggara Timur”.

Salah satu kota di Indonesia yaitu Kabupaten Lembata yang terletak di provinsi Nusa Tenggara Timur, kabupaten Lembata termasuk salah satu kota yang mana sering terjadinya kegiatan peralihan hak atas tanah. Hal ini menyebabkan pemeliharaan data pertanahan yang berada di kantor pertanahan kabupaten Lembata provinsi Nusa Tenggara Timur sangat berarti untuk dilaksanakan.

Sebagian permasalahan yang terjadi di lapangan dan merupakan kasus yang sering terjadi di Kabupaten Lembata Nusa Tenggara Timur, yaitu pemilik yang meninggalkan tanahnya ketika terjadi sengketa, pemilik atau pihak yang mempunyai sertifikat hak milik atas tanah bisa kembali untuk menguasai kembali atau menggugat kembali tanahnya yang sudah lama ditinggalkan pemiliknya. Sedangkan orang yang tidak mempunyai maupun memegang sertifikat hak milik atas tanah tersebut menerangkan ia lebih berhak atas tanah yang sudah dikelola serta dipergunakan sepanjang bertahun-tahun sebab menyangka tanah tersebut sudah ditelantarkan oleh pemiliknya orang yang tidak mempunyai ataupun memegang sertifikat hak milik atas tanah tersebut melaporkan ia lebih berhak atas

tanah yang sudah dikelola serta dipergunakan sepanjang bertahun-tahun sebab menyangka tanah tersebut sudah ditelantarkan oleh pemiliknya. Mayoritas tanah ataupun lahan di Kabupaten Lembata ditelantarkan sebab si pemilik tanah berangkat ke luar negeri buat bekerja selaku TKI (Tenaga Kerja Indonesia) serta umumnya sehabis bertahun-tahun apalagi berpuluh-puluh tahun setelah itu baru si pemilik tersebut kembali ke kampungnya.

Perihal ini butuh terdapatnya proteksi hukum untuk pemegang hak atas tanah terhadap pemberlakuan asas *rechtsverwerking* (pelepasan hak) di 5 kabupaten lembata NTT. Registrasi tanah atau pendaftaran tanah butuh terdapatnya penerapan administrasi yang baik, ialah meliputi pencatatan secara sistematis serta berkesinambungan baik menimpa subjek ataupun objek dari hak atas tanahnya serta demikian sangat dibutuhkan buat membagikan data dari kondisi yang sesungguhnya, sebab seluruh itu berkaitan dengan tujuan pemerintah buat mewujudkan catur tertib pertanahan, administrasi pertanahan, pemakaian tanah, pemeliharaan informasi pertanahan serta area hidup.⁸

Kedua, Astri Isnaini yang berjudul "Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Di Kota Makassar" dalam skripsi ini menarangkan pemicu hukum terhadap pemilik Hak atas Tanah yang diterlantarkan merupakan secara yuridis, timbulnya bermacam permasalahan menimpa tanah menampilkan kalau pemakaian, kemampuan serta pemilikan tanah di negeri kita ini belum tertib serta

⁸Rini Ardiyanti, "Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah terhadap Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) di Kabupaten Lembata NTT" *Universitas Hasanudin Makassar*, (oktober 2014), hlm. 4-5

terencana. Masih banyak pemakaian tanah yang silih tumpang tindih dalam bermacam kepentingan yang tidak cocok dengan peruntukannya. Disamping itu, kenyataan pula menampilkan kalau kemampuan serta pemilikan tanah masih timpang. Terdapat sekelompok kecil warga yang mempunyai tanah secara liar serta kelewatan, serta terdapat pula sekelompok besar warga yang cuma mempunyai tanah dalam jumlah sangat terbatas.

Apalagi banyak pula yang sama sekali tidak mempunyai, sehingga terpaksa hidup bagaikan penggarap. Tidak sedikit pula, serta bukan benda aneh, mencuat ihwal kemampuan tanah oleh oknum- oknum tertentu secara sepihak. Bisa dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak sempat surut, apalagi memiliki kecenderungan buat bertambah di dalam kompleksitas kasus ataupun kuantitasnya bersamaan dinamika di bidang ekonomi, sosial serta politik.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) dengan cara melakukan upaya mediasi. Mediasi bagaikan penyelesaian sengketa alternatif menawarkan metode penyelesaian sengketa yang khas. Sebab prosesnya relatif simpel, hingga waktunya pendek serta bayaran bisa ditekan. Penyelesaian sengketa lewat mediasi di bidang pertanahan, wajib kerap dicoba oleh aparat Tubuh Pertanahan Nasional, tetapi di dalam pembicaraannya belum begitu diketahui oleh warga. Perihal ini diakibatkan terdapatnya uraian yang kecil menimpa penyelesaian sengketa itu sendiri, terdapatnya kurang percaya pada daya guna penerapan vonis mediasi

serta kekhawatiran hendak memunculkan kerancuan serta pemanfaatan lembaga arbitrase yang sudah terdapat.⁹

Ketiga, layyin mahfiana yang berjudul “sengketa kepemilikan hak atas tanah di Kabupaten Ponorogo” dalam jurnal ini menguraikan Bentuk sengketa tanah di antaranya sengketa antara ahli waris dikarenakan salah satu ahli waris memiliki tanah waris seluruhnya maka pasti ada yang dirugikan oleh ahli waris lainnya; penyebab terjadinya sengketa adalah penjualan tanah dari ahli waris kepada pihak lain, sedangkan ahli waris lainnya ditinggalkan atau tidak mengetahui; sengketa terjadi dikarenakan itikad awal hanya pinjam meminjam uang dengan jaminan menggunakan sertifikat tanah, bukan cuman untuk suatu perjanjian pinjam meminjam, juga adanya surat pengikatan jual beli dan kuasa menjual berdasarkan tanah tersebut, ketika hutang itu telah jatuh tempo.

Timbulah Sengketa kepemilikan tanah dikarenakan para pihak memiliki hak atas tanah tersebut yang menjadi obyek sengketa, apa saja penyebab yang menimbulkan terjadinya sengketa tanah secara umum Antara lain adalah nilai kesadaran masyarakat meningkat; ekonomis tinggi; kemiskina; tanah tetap, penduduk bertambah. Lebih tepatnya, penyebab terjadinya sengketa tanah tersebut berlangsung disebabkan perebutan jual beli tanah, warisan, hibah dan harta bersama. Proses penyelesaian sengketa pada umumnya dapai dibagi menjadi dua macam cara yaitu melalui melalui litigasi atau pengadilan dan non litigasi

⁹Astri Isniani, “Tinjauan Hukum terhadap Sengketa Hak Atas Tanah di Kota Makassar” *UIN Makasar*, (11 januari 2018), hlm.2-3

atau di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa non litigasi yang pada umumnya dilakukan yaitu negosiasi, interaksi antara pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan tujuan yang berbeda; mediasi upaya penyelesaian permasalahan dengan melibatkan pihak ketiga sebagai mediator atau penengah membantu para pihak untuk mencari jalan tengah atau solusi penyelesaian permasalahan tersebut.

10

E. Kerangka Teoritik

Agar bisa menjawab semua permasalahan yang ada dalam tesis ini maka dibutuhkan adanya sebuah teori atau kerangka berfikir agar memudahkan dalam melakukan pendekatan terhadap objek permasalahan, seperti pendapat Atho Mudzhar menyatakan bahwa fungsi dari teori diantaranya adalah menawarkan suatu kerangka konseptual untuk mengarahkan fenomena mana yang perlu disistematikan, diklasifikasikan dan dihubungkan satu sama lain dan untuk menunjukan kesenjangan yang ada dalam pengetahuan.¹¹

1. Teori Perjanjian

Pengertian perikatan atau perjanjian sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban

¹⁰Layyin Mahfiana, "Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo" *kodifikasia*, Vol. 7, No. 1, (2013), hlm. 100.

¹¹ Atho mudzhar, *Pendekatan Studi Islam Dalam Teori dan Praktek*, cet. ke-6 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 45.

untuk memenuhi tuntutan tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹²

2. Teori Keadilan dalam islam

Prinsip yang menjadi fundamental dalam tindakan individu maupun interaksi sosial, yaitu keadilan. Secara umum tindakan ini membutuhkan suatu kebijakan bersikap hingga aplikasinya.

Makna dari kata “adil” dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab “al ‘adl” yang artinya sesuatu yang baik, sikap yang tidak memihak, penjagaan hak-hak seseorang dan cara yang tepat dalam mengambil keputusan. Untuk menggambarkan keadilan juga digunakan kata-kata yang lain (sinonim) seperti qist, hukum, dan sebagainya. Sedangkan akar kata ‘adl dalam berbagai bentuk konjugatifnya bisa saja kehilangan kaitannya yang langsung dengan sisi keadilan itu (misalnya “ta’adlu” dalam arti mempersekutukan tuhan dan ‘adil dalam arti tebusan). Beberapa kata yang memiliki arti sama dengan kata “adil” di dalam Al-qur’an digunakan berulang ulang. Kata “al ‘adl” dalam Al quran dalam berbagai bentuk terulang sebanyak 35 kali. Kata “al qist terulang sebsanyak 24 kali. Kata “al wajnu” terulang sebanyak 10 kali, dan kata “a wast sebanyak 5 kali.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1987), hlm. 1.

Keadilan adalah menyamakan dua hal yang sama sesuai batas-batas persamaan dan kemiripan kondisi antar keduanya. Persamaan yang ideal adalah keadilan yang tidak ada kezaliman terhadap seseorang pun didalamnya. Oleh karena itu, para pakar definisi bahasa tidak dapat menjadikan persamaan yang ideal sebagai suatu persamaan dalam kewajiban karena persamaan dalam kewajiban dengan adanya perbedaan kemampuan untuk melaksanakannya adalah kezaliman yang buruk.

Penjelasan teori keadilan sudah diajarkan oleh Allah dalam firmanNya

:

إن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانت إلى أهلها وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل*

13 إن الله نعمًا يعظكم به, إن الله كان سميعًا بصيرًا

Allah mengajarkan kita untuk menjalankan amanah dan berlaku adil dalam menentukan solusi permasalahan, ayat ini menjadi dasar seorang muslim untuk berlaku adil dan amanah. Sudah semestinya sebagai seorang muslim untuk merapkan keadilan dalam setiap keputusan atau kebijakan dalam setiap hal yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

3. Maqāsyid As-Syarī'ah

Maqāsyid As-Syarī'ah adalah untuk mewujudkan kebaikan sekaligus

Istilah yang sepadan dengan inti dari Maqāsyid As-Syarī'ah tersebut adalah

¹³ An-Nisa' (4) : 58.

masalah, karena penetapan hukum dalam Islam harus bermuara kepada masalah. Dengan demikian kasus sengketa tanah ini menjadi akibat dari tidak terpenuhinya atau terlaksananya salah satu dari 5 dasar Maqāsyid As-Syarī'ah yaitu *hifzūl māl*. Kembali keperjanjian awal atau kesepakatan awal, yang mana dalam perjanjian kerjasama tersebut telah mengabaikan unsur *hifzūl māl*, yang mana bisa jadi itu memang jadi murni niat jahat dari tergugat atau juga bisa jadi sebab itu kelalaian daripada si penggugat yg kurang cermat dalam memahami isi perjanjian.

4. Teori keadilan menurut *Aristoteles*

Teori ini mau mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dia maksudkan dengan “keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah kita buat dan sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita. Keputusan moral yang sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang kita buat secara refleksif.¹⁴

F. Metode Penelitian

Mendapatkan informasi mengenai peristiwa dan menjawab suatu permasalahan yang dibahas di rumusan masalah, agar bisa melakukan dua hal tersebut maka harus adanya suatu penelitian. Penelitian adalah proses dari mengolah,

¹⁴ Dammanhuri Fattah, Teori Keadilan Menurut John Rawls, *Jurnal TAPIS*, Vol.9, No.2 (Juli-Desember 2013), hlm. 32

menyajikan, mengumpulkan dan menganalisis suatu data dalam sebuah peristiwa. Setelah mendapatkan hasil kajian dari peristiwa tersebut, penyusun melakukan metode yang sudah diperoleh dari penelitian untuk penyusunan tesis sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penyusun dan jika dilihat dari sumber data yang ada maka penelitian ini menggunakan jenis Penelitian Pustaka (*library research*) penelitian pustaka yang digunakan penyusun dengan mencari data dari Putusan Pengadilan.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian ini adalah *juridis normatif*, yaitu suatu penelitian tentang hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder atau bahan pustaka sebagai dasar untuk diteliti dengan cara menganalisis suatu Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang penyusun teliti.

3. Pendekatan penelitian

Penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, yaitu dengan cara menganalisis proses penyimpulan komparasi serta pada analisis adanya dinamika hubungan yang diamati dengan cara logika ilmiah.¹⁵ Kualitatif merupakan suatu pendekatan yang diambil dari data deskriptif berupa kata-

¹⁵ Saifuddin Azmar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001), hlm. 5.

kata tertulis yang tidak termasuk kedalam istilah yang digunakan dalam penelitian Kuantitatif.

4. Pengumpulan Data

Teknik-teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Pedoman wawancara kisi-kisinya diangkat dari pertanyaan penelitian, yang disusun secara padat dan singkat, dengan harapan dapat dikembangkan saat wawancara dengan responden sehingga wawancara lebih mendalam. Pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang disusun secara sistematis dan fokus kepada tujuan penelitian. Wawancara akan dilakukan penyusun advokat dari pihak tergugat pak Muhammad Mustangin, SH Advokat pada Kantor Hukum Advokat Dr. Masdari Tasmin. Kemudian penyusun akan mewawancarai beberapa responden yang bersangkutan dengan kasus ini dari divisi-divisi lembaga yang berkaitan dengan sengketa tanah tersebut. Pertanyaan umum yang diajukan adalah awal mula terjadinya sengketa dan penyelesaian sengketa.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah pengumpulan data berupa informasi penting baik dari sumber terpercaya responden maupun lembaga dari perorangan yang mengetahui tentang narasumber, penyusun menggunakan penelitian dengan cara melakukan pengambilan gambar untuk memperkuat hasil penelitian.

5. Analisis data

Analisis yang digunakan untuk proses penganalisisan data yang terkumpul dan diperoleh adalah metode deduktif, yaitu sebuah penarikan kesimpulan yang berangkat dari sebuah pengetahuan yang bersifat umum dengan kebenaran yang telah diakui dan kemudian ditarik menjadi kesimpulan yang khusus yang terdapat dalam pada data yang sudah terkumpul atau penelitian ini menggunakan fakta.

G. Sistematika Pembahasan

Penyusunan Tesis ini dibagi menjadi lima bab dengan sistematikanya sebagai berikut:

BAB SATU	<p>Bab pertama merupakan pendahuluan yang menggambarkan isi tesis secara keseluruhan, Bab ini terdiri dari tujuh sub bab, yaitu latar belakang, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan terakhir sistematika pembahasan. latar belakang masalah yakni pembawaan atau dasar agar pembaca paham dan mengerti sengketa atau perebutan hak kepemilikan tanah menurut hukum islam dan hukum Agraria, pokok masalah yakni inti permasalahan yang ada adalah mencari tahu awal mula terjadinya sengketa tanah dan mencari kebenaran hak kepemilikan atas tanah tersebut, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik yakni teori-teori yang dijadikan sebagian landasan berfikir untuk melaksanakan suatu penelitian atau dengan kata lain untuk mendiskripsikan kerangka referensi atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.</p>
BAB DUA	Bab kedua mendiskripsikan secara umum tentang teori yang

	<p>digunakan penyusun dalam peneletian ini yaitu Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.</p>
BAB TIGA	<p>Bab ketiga membahas tentang delik aduan penggugat, eksepsi para Tergugat dan hasil pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tinggi Negeri Tanjung dari persidangan sengketa hak atas tanah di Tanjung Kalimantan Selatan.</p>
BAB EMPAT	<p>Bab keempat ini merupakan analisis tentang proses hak kepemilikan tanah dan penyelesaian sengketa hak atas tanah Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Banua Tanjung Raya Di Tanjung Kalimantan Selatan, yang akan di analisis dari segi yuridis normatif melalui Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang pendafran Hak Atas Tanah, menganalisis kasus tersebut dengan Teori Keadilan <i>aristoteles</i> dan Teori Perjanjian. Analisis tetap mengacu pada hasil temuan di lapangan pada bab sebelumnya.</p>
BAB LIMA	<p>Bab kelima atau bab terakhir dari keseluruhan rangkaian pembahasan, berisi kesimpulan dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, sehingga memperjelas jawaban terhadap persoalan yang dikaji. Pada bab ini ditutup dengan saran-</p>

	<p>saran yang merupakan hasil pemikiran penyusun berdasar analisis terhadap data yang diperoleh untuk pengembangan bagi dari segi teoritis maupun praktis guna tercapainya kemaslahatan.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa :

Proses penyelesaian sengketa hak atas tanah tersebut apabila ditinjau menggunakan teori perjanjian maka hukum positif telah diterapkan, apa yang sudah dilakukan oleh pihak tergugat yang telah menunjukkan alat bukti dan memenuhi syarat sah suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang tetap dan mengikat itu adalah sah dan sesuai dengan Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria yaitu terang dan tunai. Pengertian Terang adalah perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sedangkan Tunai adalah adanya perubahan yang dilaksanakan secara bersamaan yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan bersamaan. Apabila ditinjau melalui teori Maqāsyid As-Syarī'ah dan teori keadilan *Aristoteles* demikian putusan dari Pengadilan Negeri Tanjung dirasa tidak adil oleh pihak Penggugat karena mengabaikan unsur *hifzūl māl*, bisa jadi itu memang murni niat jahat dari Tergugat dan pihak Penggugat kehilangan hak awal ekonomis atas lahan pendirian SPBU tersebut.

Berdasarkan kasus tersebut maka pihak tergugat dalam hal ini seolah-olah telah melakukan kemufakatan jahat dengan mengingkari adanya perjanjian bawah tangan yang sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak, akan tetapi surat perjanjian tersebut pada proses persidangan tidak diakui dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Pada proses persidangan Tergugat berhasil meyakinkan bahwa SPBU dari atas nama pribadi beralih menjadi Perseroan Terbatas (PT) dengan nama PT. Banua Tanjung Jaya dengan pimpinan Tergugat 1, dimana keterangan tersebut bersesuaian dengan bukti surat :

- a. Foto Copy Akta Notaris No. 25 tanggal 11-06-2012 tentang Pendirian Perseroan Terbatas.
- b. Foto Copy Akta Notaris No. 88 tanggal 29-06-2005 tentang Perubahan Pemegang Saham dan susunan direksi PT. Banua Tanjung Jaya.
- c. Foto Copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan.
- d. Foto Copy Surat Ijin Usaha Perdagangan Tanggal 11 November 2015.
- e. Foto Copy Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Perseroan Terbatas Tanggal 19 Juli 2013 yang ditandatangani oleh kepala Kantor Pelayanan Terpadu atas nama Bupati Tabalong, diberikan kepada PT. Banua Tanjung Jaya
- f. Foto Copy Izin Gangguan Tanggal 11 Februari 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu atas nama Bupati Tabalong, diberikan kepada PT. Banua Tanjung Jaya.

Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, diperoleh fakta bahwa benar telah berdiri Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) di RT. 3, Kelurahan Hikun Kecamatan Tanjung Kabupaten Tabalong Bernama Banua Tanjung Jaya diatas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 48

B. Saran

Pertama, untuk Penggugat dalam mengajukan gugatan atas hasil dari kerja sama pembangunan SPBU yang mana keuntungan dari penjualan tersebut dibagi menjadi dua untuk penggugat dan tergugat, harus didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan.

Kedua, kepemilikan hak atas tanah sangat diperlukan bagi siapa saja untuk menghindari persoalan sengketa tanah. Untuk Penggugat sebaiknya lebih teliti atau memperhatikan isi surat perjanjian kerjasama dan menghadirkan saksi yang cakap hukum dan memiliki kredibilitas agar tidak terjadi sengketa tanah dan memiliki kekuatan hukum. Untuk kedua belah pihak baik Penggugat dan Tergugat lebih memperhatikan setiap detail dan point dalam isi gugatannya dan eksepsinya maupun yang menyangkut perbuatan hukum tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Departemen Agama, *Mushaf al-Quran dan Terjemahan*.

B. Buku

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002.

Almubarak , Fauzi, *Keadilan Dalam Perspektif Islam*, ISTIGHNA, Vol. 1, No 2, Juli 2018.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.

Astri Isniani, “*tinjauan hukum terhadap sengketa hak atas tanah di kota makassar*” UIN Makasar, 11 januari 2018.

Atho mudzhar, *Pendekatan Studi Islam Dalam Teori dan Praktek*, cet. 6, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.

Badruddin Nur, *Prinsip Keadilan dalam Penetapan Nisbah Bagi Hasil Mudhārabah Pada Bank Syariah*, Skripsi, Jakarta, 2010.

Bahder Johan Nasution, *Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern*, Yustisia, Vol. 3 No.2 Mei - Agustus 2014.

Dammanhuri Fattah, *Teori Keadilan Menurut John Rawls*, Jurnal TAPIs, Vol.9, No.2 Juli-Desember 2013.

Dery, Tamyiez, *Keadilan Dalam Islam*, Jinambar Volume XVIII No. 3 Juli - September 2002.

Ghofar Shidiq, *Teori Maqashid Al-Syari'ah Dalam Hukum Islam*, Semarang, Sultan Agung Vol. 24 No.119 Juni - Agustus 2009.

Hartatik, Dhiana Puspitawat, *Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor:15pd. G/2014/Pn.Jmb.Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dengan Menggunakan Bilyet Giro*, JIPPK, Vol.4, No.1, Juni 2019.

Layyin Mahfiana, "sengketa kepemilikan hak atas tanah di kabupaten ponorogo" kodifikasia, Vol. 7, No. 1, 2013.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Mariam Firdaus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009.

Rini ardiyanti, "Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap pemberlakuan asas *rechtsverwerking* (pelepasan hak) di kabupaten lembata nti" universitas hasanudin makassar, oktober 2014.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1987

Saifuddin Azmar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001.

Tuti Susilawati Kartadimadja, *Analisis Keabsahan Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing Di Indonesia*, Jurnal Palar, Vol.6, No.1, Januari 2020.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria

Urip santoso, *Hukum agraria kajian komprahensif*, cet. Ke-4, Jakarta, Kencana, 2012.

Urip santoso, *pendaftaran dan peralihan ha katas tanah*, Jakarta, Kencana, 2013.

