

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2127 K/Pdt/2025
TENTANG PERALIHAN HAK MILIK SECARA SEPIHAK DITINJAU
MELALUI KONSEPAL-MILKIYYAH**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

ROSA NABILA ANDAYANI

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

NIM: 220102019

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM - BANDA ACEH
2026 M/1447 H**

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2127 K/Pdt/2025
TENTANG PERALIHAN HAK MILIK SECARA SEPIHAK DITINJAU
MELALUI KONSEPAL-MILKIYYAH**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1) dalam Hukum Ekonomi Syariah

Oleh

ROSA NABILA ANDAYANI

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum

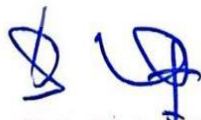
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

NIM 220102019

Disetujui Untuk Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,



Dr. iur Chairul Fahmi, M.A.
NIP. 198106012009121007



T. Surya Reza, S.H., M.H.
NIP. 199411212020121009

**ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2127 K/PdU/2025
TENTANG PERALIHAN HAK MILIK SECARA SEPIHAK DITINJAU
MELALUI KONSEPAL-MILKIYYAH**

SKRIPSI

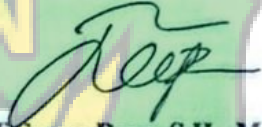
Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munawasyah*
Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN
Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus Serta
Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) Dalam Hukum
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal : Rabu/ 24 Desember 2025
4 Rajab 1447 H

Ketua

Sekretaris


Dr. iur Chairul Fahmi, M.A.
NIP. 1981106012009121007


T. Surya Reza, S.H., M.H.
NIP. 199411212020121009

Penguji 1

Penguji 2



Misran, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197507072006041004


Auli/Amri, M.H.
NIP. 199005082019031016



Mengetahui

Dekan Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh


Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh.
NIP. 19780917009121006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922
Web: www.library.ar-raniry.ac.id, Email: library@ar-raniry.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini

Nama : Rosa Nabila Andayani
NIM : 220102019
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak melakukan pemanipulasian dan pemalsuan data;
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 24 September 2025

Yang Menyatakan,



Rosa Nabila Andayani

ABSTRAK

Nama : Rosa Nabila Andayani
NIM : 220102019
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025 Tentang Peralihan Hak Milik Secara Sepihak Ditinjau Melalui Konsep *Al-Milkiyyah*
Tanggal Sidang : 24 Desember 2025
Tebal Skripsi : 104
Pembimbing I : Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA
Pembimbing II : T. Surya Reza, M.H
Kata Kunci : Akad, Putusan Hakim, Peralihan Hak Milik Secara Sepihak

Peralihan hak milik secara sepihak tanpa ada persetujuan dari pemilik hak menjadi suatu sengketa hukum, antara pemilik hak dengan pihak yang mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Salah satu perkara hukum terkait dengan peralihan hak adalah sengketa hukum yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung No.2127 K/Pdt/2025. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Kasasi dalam kasus peralihan hak atas hak milik Rumah Toko (Ruko) di Kecamatan Meureudu, Kabupaten Pidie Jaya, Aceh. Penelitian ini menggunakan pendekatan *case approach*, dimana data utama diperoleh dari data primer berupa Keputusan pengadilan, perundang-undangan, KUHPdt dan doktrin hukum Islam, serta sumber sekunder lainnya dari artikel dan atau kajian yang terkait dengan penelitian ini. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang mengkaji norma hukum tertulis dan putusan pengadilan dengan pendekatan perundang-undangan, doktrin hukum, serta konsep fiqh muamalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2127 K/Pdt/2025 menegaskan keabsahan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) antara penggugat dan tergugat II telah terbukti sah secara hukum, serta penguasaan objek sengketa oleh tergugat I secara sepihak tanpa alasan hukum yang sah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Putusan Majelis Hakim ini juga telah sesuai dengan teori *al-milkiyyah* dalam perspektif hukum ekonomi Islam, dimana setiap kepemilikan pribadi (*al-milkiyyah al-khassah*) merupakan hak sepenuhnya dari pemilik hak tersebut, dan tidak dibenarkan diambil alih secara paksa oleh pihak lain. Penelitian ini menegaskan pentingnya perlindungan hukum atas hak milik individu dalam transaksi properti, khususnya dalam konteks peralihan hak yang melibatkan pihak ketiga.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan Alhamdulillah beserta syukur kepada Allah SWT karena berkat Rahmat dan Hidayah-Nyalah penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini sebagaimana mestinya. Sholawat beserta salam kepada baginda Nabi besar Muhammad SAW beserta para sahabatnya, yang mana oleh beliau telah membawa cahaya kebenaran yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan mengajarkan manusia tentang etika serta akhlakul karimah sehingga manusia dapat hidup berdampingan secara dinamis dan ketentraman.

Dengan segala kelemahan dan kekurangan penulis akhirnya dapat menyelesaikan sebuah karya ilmiah dengan judul **“Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025 Tentang Peralihan Hak Milik Secara Sepihak Ditinjau Melalui Konsep *Al-Milkiyyah*”**. Penulisan karya ilmiah ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana (S1) pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Ucapan terima kasih yang tak terhingga dalam penyusunan skripsi penulis mendapatkan bantuan dari berbagai pihak :

1. Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA, selaku Pembimbing I sekaligus Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah, yang telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga terlaksananya penulisan skripsi ini, penulis merasakan begitu besar jasa beliau.
2. Bapak T. Surya Reza, M.H, selaku Pembimbing II, yang telah banyak meluangkan waktu dan idenya dalam membimbing penulisan skripsi ini sehingga penulis bisa memberikan yang terbaik.
3. Bapak Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh, selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

4. Bapak Prof. Dr. Syahrizal, M.A, selaku Penasehat Akademik (PA) yang telah membantu penulis secara akademik selama dalam masa perkuliahan menempuh Sarjana Hukum Ekonomi Syariah.
5. Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag, selaku dosen mata kuliah Metode Penelitian Hukum yang telah membimbing saya dalam pembuatan skripsi ini.
6. Ibu Azka Amalia Jihad, S.H.I., M.E.I selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah serta seluruh Bapak/Ibu dosen Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
7. Teristimewa kepada kedua orang tua yang berjasa dalam hidup saya, Ayah Al-Mawardi MS, S.Ag., M.Ag dan Ibu Isnaini S.Pd. terima kasih atas kepercayaan yang telah memberi izin merantau dari kalian, serta pengorbanan, do'a, cinta, kasih sayang, motivasi, semangat dan nasehat. Serta kepada cinta kasih ketiga saudara-saudara saya yaitu adik-adik saya Nanda, Ifal, dan Apin yang selalu menjadi penyemangat. Tidak lupa pula kepada kakek dan nenek tercinta yang senantiasa mendoakan, memberikan kasih sayang, dan menjadi teladan dalam keteguhan hati. Semoga Allah SWT selalu menjaga kalian dalam kebaikan dan kemudahan Aamin.
8. Terima kasih yang hangat saya sampaikan kepada sahabat-sahabat terbaik saya "pipah, kkgab,dan icha". Terima kasih sudah selalu ada di setiap luka maupun duka, mendengar cerita tanpa bosan, serta menghadirkan tawa yang membuat perjalanan ini terasa jauh lebih indah.
9. Terakhir untuk Rosa Nabila Andayani, diri saya sendiri, terima kasih telah berjuang sejauh ini, meski sering kali harus menahan lelah, air mata, bahkan rasa ingin menyerah. Terima kasih karena tetap memilih berdiri di saat hati rapuh, tetap melangkah di saat jalan sangat terasa berat, dan tetap percaya bahwa semua pengorbanan ini akan berakhir indah. Saya tau perjalanan ini tidak mudah, banyak doa yang terucap di tengah malam,

banyak rasa sakit yang harus dipendam sendirian, serta keraguan yang harus dikalahkan. Namun pada akhirnya, diri ini mampu bertahan dan melewati hari demi hari hingga tiba di titik ini. Hari ini, saya ingin merangkul diri saya sendiri dengan penuh bangga. Terima kasih sudah menjadi kuat, sudah berani bermimpi, dan sudah sampai sejauh ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan yang dimiliki sehingga membuat skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga amal kebaikan yang telah diberikan oleh semua pihak mendapat balasan dari Allah Swt. Semoga skripsi yang ditulis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi pembaca.

Banda Aceh, 24 September 2024

Rosa Nabila Andayani

TRANSLITERASI ARAB LATIN
Keputusan Bersama Menteri Agama Dan Menteri Pendidikan Dan
Kebudayaan Republic Indonesia

No: 128 tahun 1987-Nomor: 0543b/U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin ialah penyalina huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Hurub Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Bā'	B	Be
ت	Tā'	T	Te
ث	Śa'	Ś	Es (dengan titik di atas)
ج	Jīm	J	Je
ح	Hā'	h	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Khā'	Kh	Ka dan Ha
د	Dāl	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Rā'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sīn	S	Es
ش	Syīn	Sy	es dan ye
ص	Śād	Ś	Es (dengan titik di bawah)

ض	Ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof terbalik
غ	Ga	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi
ك	Ka	K	Ka
ل	La	L	El
م	Ma	M	Em
ن	Na	N	En
و	Wa	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	<i>fathah</i>	A	A
إ	<i>Kasrah</i>	I	I
أ	<i>ḍammah</i>	U	U

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
آي	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	Ai	Adan I
أو	<i>fathah</i> dan <i>wāu</i>	Au	A dan U

Contoh:

كَتَبَ	- <i>kataba</i>	سئِلَ	- <i>su'ila</i>
كَيْفَ	- <i>kaifa</i>	هَوَّلَ	- <i>hauła</i>
فَعَلَ	- <i>fa'ala</i>	ذَكَرَ	- <i>żukira</i>
يَذْهَبُ	- <i>yażhabu</i>		

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...ا...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...ي	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
...و	<i>ḍammah</i> dan <i>wāu</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	- <i>qāla</i>	رَمَى	- <i>ramā</i>
قِيلَ	- <i>qīla</i>	يَقُولُ	- <i>yaqūlu</i>

4. Tā'marbūṭah

Transliterasi untuk *tā'marbūṭah* ada dua:

- 1) *Tā'marbūṭah* hidup

Tā'marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dhammah*, transliterasinya adalah 't'.

2) *Tā'marbūṭah* mati

Tā'marbūṭah mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā'marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -*rauḍ ah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ -*al-Madīnah al-Munawwarah*

طَلْحَةُ -*ṭalḥah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -*rabbānā* نَزَّلَ -*nazzala*

الْبِرِّ -*al-birr* الْحَجِّ -*al-ḥajj*

نُعَمَّ -*nu' 'ima*

6. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan hunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

رَجُلٌ	-ar-rajulu	اسَيِّدَةٌ	-as-sayyidatu
اشْمَسُ	-asy-syamsu	القَلَمُ	-al-qalamu
البَدِيْعُ	-al-badī'u	الْخَلَالُ	-al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna	لِنُوءٍ	-an-nau'
شَيْئِي	-syai'un	إِنَّ	-inna
أَمْرُتُ	-umirtu	أَكَلٌ	-akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaian dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَأَنَّا لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ

-*Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn*

-*Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ الْمَيزَانَ

-*Fa auf al-kaila wa al-mīzān*

-*Fa aful-kaila wal- mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ

-*Ibrāhīm al-Khalīl*

-*Ibrāhīm mul Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا

-*Bismillāhi majrahā wa mursāh*

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ

-*Wa lillāhi ‘ala an-nāsi ḥijju al-baiti*

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

-*Man istaṭā‘a ilāhi sabīla*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ

-*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوْلَىٰ بَيْتٍ وَضَعَ لِلنَّاسِ

-*Inna awwala baitin wuḍ i ‘a linnāsi*

لِلَّذِي بَنَىٰ مَبَارَكًا

-*lallaḏī bibakkata mubārakkan*

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ

-*Syahru Ramaḍān al-laḏi unzila fīh al Qur’ānu*

-*Syahru Ramaḍ ānal-laḏi unzila fīhil qur’ānu*

وَلَقَدْ رَأَىٰ بِأَلْفِ الْمِائِينَ

-*Wa laqad ra ‘āhu bil-ufuq al-mubīn*

-*Wa laqad ra ‘āhu bil-ufuqil-mubīni*

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

-*Alhamdu lillāhi rabbi al- ‘ālamīn*

-*Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn*

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -*Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*
لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا -*Lillāhi al-amru jamī'an*
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -*Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

10. Tajwid

Bagi yang menginginkan kefasihan dalam bacaan pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu tajwid, karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR ISI

PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI ARAB LATIN	ix
DAFTAR ISI	xvi
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Penjelasan Istilah.....	6
E. Kajian Pustaka.....	8
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Pembahasan	18
BAB DUA KONSEP <i>AL-MILKIYYAH</i> DAN PERALIHAN HAK MILIK SECARA SEPIHAK	20
A. Konsep <i>Al-Milkiyyah</i> dalam Fiqh Muamalah	20
1. Pengertian <i>Al-Milkiyyah</i> dalam Fiqh Muamalah.....	20
2. Pendapat Ulama tentang <i>Al-Milkiyyah</i> dan Pemanfaatannya.....	25
3. Bentuk-Bentuk Kepemilikan pada Harta dan Penguasaannya	29
B. Peralihan Hak Milik Secara Sepihak Menurut Hukum Positif.....	32
1. Pengertian dan Dasar Hukum Peralihan Hak Milik.....	32
2. Urgensi Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Properti Menurut UU No. 5 Tahun 1960.....	39
BAB TIGA PERALIHAN HAK MILIK SECARA SEPIHAK DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2127 K/Pdt/2025 MENURUT KONSEP <i>AL-MILKIYYAH</i>	47
A. Deskripsi Kasus Peralihan Hak Milik Secara Sepihak pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025.....	47
B. Pertimbangan Hakim dalam Penetapan Kepemilikan yang Sah pada Penguasaan Objek Kepemilikan Secara Sepihak pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025.....	53
1. Pada Tingkat Pertama	54
2. Pada Tingkat Banding.....	57
3. Pada Tingkat Kasasi.....	59

4. Analisis Hukum Positif terhadap Sengketa Peralihan Hak Milik Secara Sepihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025 -----	61
C. Analisis Perspektif Konsep <i>Al-Milkiyyah</i> terhadap Sengketa Peralihan Hak Milik Secara Sepihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025 -----	62
BAB EMPAT PENUTUP-----	67
A. Kesimpulan-----	67
B. Saran -----	68
DAFTAR PUSTAKA -----	70
A. Buku-Buku-----	70
B. Artikel Jurnal -----	73
C. Putusan Pengadilan -----	74
D. Website -----	75
DAFTAR RIWAYAT HIDUP-----	76
DAFTAR LAMPIRAN.....	77



BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu persoalan dalam perkara muamalah yang sering diperdebatkan adalah masalah peralihan hak atas kepemilikan harta.¹ Peralihan hak atas harta biasanya akan menjadi masalah ketika pemilik hak tidak mengetahui dan atau secara sepihak dialihkan oleh pihak kedua kepada pihak ketiga.² Salah satu kasus yang terkait dengan isu adalah peralihan hak atas kepemilikan rumah toko (Ruko) yang terjadi di Kecamatan Meureudu, Kabupaten Pidie Jaya, Provinsi Aceh, Indonesia.

Kasus ini terjadi ketika penggugat, yaitu berinisial sdr. NH menggugat tergugat I, yaitu berinisial Sdr. MA, dalam hal ini sebagai pemilik tanah, dengan tuntutan perbuatan melawan hukum berupa peralihan hak milik sdr NH oleh Sdr MA secara sepihak kepada pihak ketiga. Kasus ini bermula ketika Penggugat membeli satu unit Ruko dari tergugat II, dalam hal ini sebagai pengembang (*developer*) dengan harga Rp.600.000.000,- dan telah membayar Rp.400.000.000,- secara bertahap. Namun, ketika pembangunan telah mencapai 70%, tergugat I mengambil alih proyek secara sepihak, sehingga tergugat II tidak dapat menyerahkan ruko yang telah dijual kepada penggugat. Akibatnya, penggugat kehilangan hak atas rumah toko (ruko) yang telah dibelinya dan mengalami kerugian baik dari segi kepastian hukum dan finansial. Upaya mediasi telah dilakukan, termasuk melalui keuchik setempat, tetapi tergugat I tetap mempertahankan penguasaannya atas ruko tersebut dan bahkan menyewakannya kepada pihak lain.

Pengadilan tingkat pertama, berdasarkan putusan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn, menyatakan bahwa gugatan penggugat ditolak dengan

¹ Faizal Asdar, "Fikih Indonesia Hasbi Ash-Shiddieqy," *Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum* 17, no. 1 (2023), <https://doi.org/10.24239/blc.v17i1.1793>.

² I Gede Surata dan I Gede Arya Wira Sena, *Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Proses Beracara* (PT. Nas Media Indonesia, 2022).

alasan cacat formal. Salah satu pertimbangan hakim, bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak sempurna, karena tidak melibatkan pihak III, yang mengambil alih dalam bentuk sewa dari tergugat I. Hakim merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan. Dalam hal ini, hakim pengadilan negeri berpendapat bahwa gugatan secara formil ditolak karena pihak yang menguasai objek sengketa tidak dimasukkan dalam gugatan.³

Namun demikian, penggugat mengajukan banding atas putusan pengadilan negeri yang menolak gugatannya. Dalam perkara banding, Pengadilan Tinggi Banda Aceh, berdasarkan Putusan No. 103/PDT/2024/PT BNA, Majelis Hakim menyatakan bahwa tergugat I yang menguasai secara paksa tanah dan bangunan objek jual beli antara penggugat dengan tergugat II tanpa seizin penggugat, adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dalam hal ini, Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena kurang pihak. Pengadilan Tinggi menganggap bahwa pihak penyewa (pihak III) tidak memiliki kepentingan hukum langsung dalam sengketa kepemilikan antara penggugat dan tergugat I dan tergugat II, sehingga tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam gugatan.⁴

Selanjutnya, tergugat I mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung atas putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh. Dalam permohonannya, tergugat I menyatakan bahwa tergugat I tidak menerima keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara penggugat dan tergugat II, serta menolak

³ *Ibid.*

⁴ Redi Hadiyanto, "PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH MENJADI KEWENANGAN PENGADILAN AGAMA PASCA PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 93/PUU-X/2012." *Tahkim (Jurnal Peradaban dan Hukum Islam)* 3, no. 1 (2020), <https://doi.org/10.29313/tahkim.v3i1.5644>.

anggapan bahwa tindakannya menguasai objek sengketa merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Tergugat I juga menolak untuk menyerahkan objek sengketa kepada penggugat dan tidak bersedia dilakukan proses balik nama atas objek tersebut.

Namun, dalam putusan Nomor 2127 K/Pdt/2025, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh tergugat I. Dengan ditolaknya kasasi tersebut, maka putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 103/PDT/2024/PT BNA yang mengabulkan sebagian gugatan penggugat dinyatakan sah dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Putusan ini menegaskan bahwa tindakan tergugat I yang menguasai objek sengketa tanpa izin merupakan perbuatan melawan hukum, serta memperkuat hak penggugat atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa.⁵

Dalam fikih muamalah, konsep kepemilikan disebut dengan konsep *al-milkiyah*. *Al-milkiyyah* tidak hanya diartikan sebagai hak atas suatu benda atau aset, tetapi lebih dari itu, mencakup unsur tanggung jawab, pemanfaatan yang sah dan kepatuhan terhadap nilai-nilai syari'ah.⁶ Oleh karena itu, memahami konsep dasar *al-milkiyyah* dalam kerangka fikih muamalah kontemporer merupakan langkah awal yang sangat penting dalam mengkaji berbagai aspek hukum ekonomi Islam secara lebih luas dan mendalam.⁷

Secara umum, fikih muamalah membagi kepemilikan menjadi tiga bentuk utama, yaitu kepemilikan individu (*al-milkiyyah al-fardiyyah*), kepemilikan umum (*al-milkiyyah al-'ammāh*), dan kepemilikan negara (*al-milkiyyah ad-daulah*).⁸ Ketiga jenis ini menjadi dasar utama dalam

⁵ Alvian Chasanal Mubarroq dan Luluk Latifah, "Analisis Konsep Muamalah Berdasarkan Kaidah Fiqh Muamalah Kontemporer," *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 4, no. 1 (2023): 95–108, <https://doi.org/10.24239/tadayun.v4i1.101>.

⁶ Musthafa Ahmad al-Zarqa', *Al-Milkiyyah fi al-Shari'ah al-Islamiyyah*, (Beirut: Dar al-Qalam, 1969), hlm. 13–25.

⁷ Asdar, "Fikih Indonesia Hasbi Ash-Shiddieqy."

⁸ Wahbah al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz V, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 3286–3295.

menentukan hak dan batasan dalam memanfaatkan harta. Dalam konteks kontemporer, ketiganya tidak hanya perlu dipahami secara tekstual, tetapi juga secara kontekstual.

Kepemilikan dapat diartikan juga sebagai penguasaan terhadap sesuatu sesuai dengan ketentuan hukumnya, di mana seseorang berhak untuk bertindak atas apa yang dimiliki selama tindakan tersebut berada dalam jalur yang benar dan sesuai dengan hukum.⁹ Secara prinsip, Islam tidak memberlakukan batasan terhadap bentuk dan jenis usaha yang bisa dilakukan seseorang untuk memperoleh harta. Begitu pula Islam tidak membatasi seberapa banyak hasil yang bisa diraih dari usaha tersebut.¹⁰

Urgensi pemahaman terhadap ketentuan fiqh muamalah mengenai pencegahan peralihan hak milik secara sepihak dan cara mencegahnya sebagai bentuk perlindungan kepemilikan menurut konsep *al-milkiyyah*, dan prinsip-prinsip inilah yang menjadi acuan dalam menentukan keabsahan kepemilikan serta mencegah terjadinya perpindahan hak milik yang tidak memiliki dasar yang sah, seperti kepemilikan harus diperoleh melalui cara yang sah.¹¹ Untuk itu, salah satu diskursus penting yang menjadi objek kajian adalah tentang hak milik dan kepemilikan sebagai bentuk dari perlindungan normatif terhadap harta yang dimiliki oleh subjek hukum, yaitu person yang telah memenuhi syarat dan memiliki kapasitas untuk pengelolaan harta dan kepemilikan. Kemudian pemindahan hak milik harus dilakukan dengan persetujuan dan kerelaan pemilik yang berhak. Sebaliknya, tindakan sepihak dalam mengambil hak milik tidak diperbolehkan.¹²

⁹ Mubarroq dan Latifah, "Analisis Konsep Muamalah Berdasarkan Kaidah Fiqh Muamalah Kontemporer."

¹⁰ Chairul Fahmi, "The Impact of Regulation on Islamic Financial Institutions Toward the Monopolistic Practices in the Banking Industrial in Aceh, Indonesia," *Jurnal Ilmiah Peuradeun* 11, no. 2 (2023): 667–86, <https://doi.org/10.26811/PEURADEUN.V11I2.923>.

¹¹ Taqiyuddin an-Nabhani, *An-Nidham al-Iqtishadi fi al-Islam*, (Beirut: Dar al-Ummah, 2001), hlm. 121.

¹² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 34.

Perpindahan hak atas kepemilikan memerlukan akad yang sah sebagai bukti hukum yang syar'i bahwa kepemilikan tersebut telah berpindah, adapun mengambil harta milik orang lain tanpa izin dari pemiliknya merupakan tindakan *ghasab*, yang dengan tegas dilarang dalam fiqh muamalah, karena *ghasab* tidak hanya sekedar mengambil barang secara fisik, akan tetapi juga berkaitan dengan peralihan hak secara sepihak.

Dalam penyelesaian sengketa perdata, baik asas kontrak yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) maupun prinsip-prinsip fiqh muamalah memiliki relevansi yang sangat tinggi. Hal ini terutama terlihat dalam menghadapi dinamika hubungan hukum antara pihak-pihak dalam transaksi bisnis, pembangunan, serta jual beli properti. Perjanjian pada perdata tidak hanya menuntut kepastian hukum, tetapi juga menekankan integritas moral, itikad baik, dan keadilan sosial. Dalam konteks hukum positif, asas-asas yang terdapat dalam KUH Perdata, seperti kebebasan berkontrak, konsensualisme, dan prinsip *pacta sunt servanda*, merupakan dasar formal bagi keabsahan dan pelaksanaan suatu perjanjian.¹³

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti tentang pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara peralihan hak milik secara sepihak menurut menurut hukum positif dan perspektif teori Al-Milkiyah dalam fikih muamalah.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan menjadi fokus penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam penetapan kepemilikan yang sah pada penguasaan objek kepemilikan secara sepihak pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn, Putusan Pengadilan

¹³ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 14-15.

Tinggi Nomor 103/PDT/2024/PT BNA dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025?

2. Bagaimana perspektif konsep *al-milkiyyah* terhadap sengketa peralihan hak milik secara sepihak dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025?

C. Tujuan Penelitian

Sebagai riset ilmiah, penulis telah menetapkan tujuan penelitian sebagai sasaran pencapaian dalam kajian ini. Adapun tujuan penelitian skripsi ini yaitu:

1. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam penetapan kepemilikan yang sah pada penguasaan objek kepemilikan secara sepihak pada putusan Pengadilan Negeri Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2024/PT BNA dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025;
2. Untuk menganalisis perspektif konsep *al-milkiyyah* terhadap sengketa peralihan hak milik secara sepihak dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025;

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah yang penulis susun sebagai rangkaian kata kunci dari judul penelitian dalam bentuk skripsi ini yang harus penulis jelaskan untuk mempertegas substansi masalah dalam riset ini. Adapun kata dan frasa yang penulis jelaskan sebagai berikut:

1. Analisis Putusan

Analisis berasal dari unsur serapan bahasa Inggris yaitu *analysis* yang berarti pemeriksaan untuk memahami lebih lanjut tentang suatu hal

tertentu.¹⁴ Sedangkan putusan merupakan pernyataan hakim yang diucapkan di persidangan terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara di pengadilan, yang bertujuan menyelesaikan sengketa antara para pihak.¹⁵ Adapun analisis putusan yang penulis maksud adalah kegiatan menelaah, mengkaji, dan memahami secara lebih mendalam suatu putusan hakim dengan tujuan untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum, keabsahan penerapan hukum, serta implikasi hukumnya terhadap para pihak maupun perkembangan hukum secara umum.

2. Peralihan

Peralihan kata imbuhan dari kata alih berdasarkan KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), yaitu pindah, ganti, ubah, tukar.¹⁶ Adapun peralihan yang penulis maksudkan merujuk pada perubahan kepemilikan atau penguasaan suatu objek, seperti pada kasus hukum yang sedang penulis analisis. Dalam perkara ini, peralihan terjadi ketika tergugat I secara sepihak mengambil alih objek sengketa secara sepihak, sehingga mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi penggugat.

3. Hak Milik

Hak milik memberikan kewenangan penuh kepada pemiliknya untuk menggunakan, menikmati, dan mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam sistem hukum Indonesia, hak milik atas properti diatur dalam Pasal 570 KUH Perdata, yang memberikan wewenang kepada pemilik untuk menikmati manfaat serta mempertahankan haknya terhadap pihak lain yang berusaha merampasnya. Kepemilikan ini dapat dibuktikan melalui

¹⁴ *Oxford Learner's Dictionaries*, diakses melalui https://www.oed.com/dictionary/analysis_n?tab=factsheet#4213776 pada tanggal 09 Mei 2025.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta:Liberty, 1993), hlm. 152.

¹⁶ Setiawan E. Arti kata alih - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. kbbi.web.id. Published 2024. Accessed May 8, 2025. <https://kbbi.web.id/alih>.

sertifikat resmi dari otoritas terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional atau dokumen kepemilikan dalam hukum rumah susun.¹⁷

4. *Al-Milkiyyah*

Al-milkiyyah berasal dari bahasa Arab yang berarti kepemilikan. Dalam konsep fiqh muamalah, *al-milkiyyah* merujuk pada kepemilikan seseorang terhadap suatu harta atau benda yang diperoleh melalui akad yang sah, seperti jual beli, warisan, hibah, atau wakaf. Konsep ini menekankan bahwa kepemilikan harus didasarkan pada legitimasi hukum dan tidak bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam.¹⁸

Al-milkiyyah yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah sesuatu yang dimiliki dan dapat dimanfaatkan oleh seseorang, serta menekankan hak pemilik untuk menggunakan kewenangannya, kecuali ada hambatan hukum tertentu.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan bagian penting yang perlu dijelaskan dalam skripsi ini guna menegaskan signifikansi penelitian serta analisis yang dilakukan. Meskipun terdapat beberapa kesamaan dengan penelitian sebelumnya, kajian pustaka ini memastikan bahwa skripsi ini bebas dari plagiasi dan duplikasi yang bertentangan dengan ketentuan formal karya ilmiah di kampus UIN Ar-Raniry.

Dalam upaya mengidentifikasi perbedaan serta signifikansi kajian dalam skripsi ini, penulis menyajikan hasil penelusuran terhadap beberapa penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan analisis hukum atas

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 570.

¹⁸ Wahbah Al-Zuhayli, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, Vol. 5, (Beirut: Dar Al-Fikr, 2009), hlm. 345-356.

putusan hakim dalam perkara peralihan hak milik secara sepihak, khususnya dalam konstruksi fiqh muamalah sebagai fokus kajian ini.

Adapun beberapa penelitian sebelumnya yang telah dilakukan, yaitu: *Pertama*, skripsi yang ditulis oleh Robet Andres Marihot Silitonga pada tahun 2023 dengan judul *Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik Lebih Dari Satu Nama yang Bersengketa (Studi Pada Kantor Pertahanan di Kota Medan)*.¹⁹ Skripsi ini membahas tentang faktor penyebab terjadinya sengketa lebih dari satu milik yaitu salah satu pihak dari nama yang ada di SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut tidak setuju atau tidak adanya kata sepakat untuk hal apapun yang dilakukan dalam SHM (Sertipikat Hak Milik) tersebut. Prosedur pengalihan sertipikat hak milik (SHM) di Kantor Pertanahan Kota Medan yaitu dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam Perkaban RI No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 6 Ayat (2).

Dari penjelasan di atas terdapat persamaan dan perbedaan antara riset yang ditulis oleh Robet dengan yang penulis kaji. Persamaan antara kedua penelitian terletak pada kajian terhadap mekanisme hukum dalam peralihan hak milik, baik dalam konteks sengketa maupun putusan pengadilan. Adapun perbedaannya terletak pada objek penelitian, di mana penelitian yang dilakukan oleh Robet Andres Marihot Silitonga berfokus pada sengketa kepemilikan sertifikat hak milik, sedangkan penelitian yang penulis kaji lebih menitikberatkan pada peralihan hak milik atas properti .

Kedua, jurnal yang ditulis oleh Rofi' Annisa dan Yunita Reykasari, mahasiswi Universitas Muhammadiyah Jember pada tahun 2024 berjudul *Analisis Yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara Sepihak dengan*

¹⁹ Robet Andres Marihot Silitonga, "Tinjauan Yuridis Prosedur Pengalihan Sertipikat Hak Milik Lebih Dari Satu Nama Yang Bersengketa (Studi Pada Kantor Pertahanan Di Kota Medan)", *Skripsi*, (Medan: Universitas Medan Area, 2023).

*Akta Hibah Wasiat (Berdasarkan Putusan No.560/PDT.G/205/PN.Sby, Jo. No. 60/PDT/2017/PT Sby, Jo. No. 1568 K/PDT/2018).*²⁰ Jurnal ini membahas mekanisme hukum hibah wasiat, hak mutlak (*legitime portie*) ahli waris sesuai Pasal 914 KUHPer, serta analisis putusan pengadilan yang menolak gugatan ahli waris karena hibah diberikan sepenuhnya kepada pihak lain. Selain itu, jurnal ini mengulas kekurangan dalam gugatan, seperti cacat *error in persona* dan daluwarsa karena melebihi batas waktu 3 tahun, pada penelitian ini, peralihan hak melalui hibah wasiat dapat dilakukan secara sepihak, tetapi ahli waris tetap berhak menuntut bagian mutlak dalam batas waktu yang ditentukan, dengan syarat gugatan memenuhi aspek formal agar tidak cacat hukum.

Adapun persamaan dan perbedaan antara jurnal yang ditulis oleh Rofi' Annisa dan Yunita Reykasari dengan penelitian yang penulis teliti, kedua penelitian ini memiliki kesamaan dalam membahas peralihan hak milik yang dilakukan secara sepihak serta analisis terhadap putusan hakim dalam perkara sengketa kepemilikan. Namun terdapat perbedaan dalam objek kajian dan landasan hukum yang digunakan, jurnal berfokus pada hibah wasiat sementara itu penelitian yang penulis lakukan lebih berfokus pada mekanisme peralihan hak milik atas properti sebagai objek kajian utama.

Ketiga, skripsi yang disusun oleh Rayhana Salsabila mahasiswi Universitas Islam Sultan Agung Fakultas Hukum pada tahun 2021 dengan judul *Tinjauan Yuridis Pemindehan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor : 483/Pdt.P/2012/PN.Kds).*²¹ Skripsi ini mengkaji tentang proses pemindahan

²⁰ Rofi' Annisa dan Yunita Reykasari, "Analisis Yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Secara Sepihak dengan Akta Hibah Wasiat (Berdasarkan Putusan No.560/PDT.G/205/PN.Sby, Jo. No. 60/PDT/2017/PT Sby, Jo. No. 1568 K/PDT/2018)", *Indonesian Journal of Law and Justice*, Vol. 1, No. 4, 2024.

²¹ Rayhana Salsabila, "Tinjauan Yuridis Pemindehan Hak Milik Atas Tanah Karena Hibah (Studi Kasus Penetapan Pengadilan Negeri Kudus Nomor:483/Pdt.P/2012/PN.Kds)", *Skripsi*, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung , 2021).

hak milik tanah karena hibah dalam kasus pengadilan negeri kudu nomor:483/Pdt.p/2012/PN Kds apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk mengetahui akibat hukum dalam hal pemindahan hak milik tanah karena hibah dalam kasus pengadilan negeri tersebut.

Penelitian ini memiliki persamaan dengan penulis dalam membahas mekanisme hukum peralihan hak milik, adapun perbedaannya terdapat dalam objek kajian dan landasan hukum yang digunakan. Skripsi Rayhana berfokus pada hibah sebagai mekanisme peralihan hak atas tanah sementara penelitian yang penulis teliti berfokus pada mekanisme peralihan hak milik atas properti.

Keempat, tesis yang ditulis oleh Mohammad Rizalfikra Ngadi pada tahun 2023 dengan judul *Analisis Hukum Dalam Pengalihan Objek Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hutang Piutang Secara Sepihak Oleh Kreditur*.²² Tesis ini mengkaji tentang pengalihan objek hak tanggungan oleh kreditur secara sepihak sebagai jaminan utang-piutang yang dilaksanakan dengan cara *cessie* dinyatakan sah karena *cessie* dapat dilakukan melalui akta otentik atau akta bawah tangan, dengan syarat utama.

Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian penulis yaitu keduanya sama-sama membahas peralihan hak secara sepihak dan implikasi hukumnya, namun tesis ini lebih menekankan aspek hukum perbankan dan jaminan utang-piutang secara sepihak, sedangkan penelitian yang penulis kaji lebih berfokus pada peralihan hak milik secara sepihak.

Kelima, skripsi yang ditulis oleh Dony Rozaqni mahasiswa Universitas Semarang Fakultas Hukum pada tahun 2019 dengan judul *Analisis Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan*

²² Mohammad Rizalfikra Ngadi, "Analisis Hukum Dalam Pengalihan Objek Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hutang Piutang Secara Sepihak Oleh Kreditur" *Tesis*, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2023).

*Putusan Pengadilan Negeri Demak No.13/Pdt.G/2014/Pn.DMK.*²³ Skripsi ini mengkaji tentang peralihan hak atas tanah dalam sengketa perbuatan melawan hukum pada putusan PN Demak No.13/Pdt.G/2014/PN Demak, dan akibat hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam peralihan hak atas tanah dalam sengketa perbuatan melawan hukum pada putusan PN Demak No.13/Pdt.G/2014/PN Demak.

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian penulis, keduanya mengkaji sengketa peralihan hak yang berujung pada proses hukum di pengadilan, sedangkan terdapat perbedaan yang signifikan, khususnya dalam landasan teori yang digunakan, skripsi Dony lebih menekankan pada konsep perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah, sementara penelitian yang penulis tulis lebih fokus kepada peralihan hak milik secara sepihak.

Berdasarkan paparan kajian pustaka di atas maka dapat penulis pastikan penelitian yang penulis lakukan ini bebas dari plagiasi dan duplikasi dari riset-riset sebelumnya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara atau prosedur yang digunakan peneliti untuk mendapatkan informasi berupa data yang digunakan dalam penelitian yang diteliti. Metode penelitian ini dibutuhkan sebagai upaya untuk memperoleh data yang valid sehingga penelitian yang dikaji dapat tersusun objektif dan sistematis.²⁴

Guna menghasilkan penelitian yang sistematis dan teruji validitas datanya, penulis telah menetapkan beberapa langkah-langkah penelitian yang

²³ Dony Rozaqni, "Analisis Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Demak No.13/Pdt.G/2014/Pn.DMK", *Skripsi*, (Semarang: Universitas Semarang, 2019).

²⁴ Muhammad Siddiq Armia, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*, (Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022), hlm 1.

akan penulis ikuti prosedurnya untuk menghasilkan skripsi yang objektif, adapun prosedur penelitian ini, sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah cara yang bertujuan untuk memperoleh, menganalisis dan menginterpretasikan data untuk memecahkan suatu permasalahan yang menjadi pokok penelitian yang diteliti.²⁵ Pendekatan konsep adalah cara berfikir dan bekerja yang menempatkan konsep sebagai pusat untuk mencapai pemahaman yang lebih dalam dan terstruktur tentang dunia di sekitar kita.²⁶ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan konsep *al-milkiyyah* yang menjadi rujukan dalam menganalisis pertimbangan hakim dalam putusan ini secara objektif berdasarkan konsep *al-milkiyyah*. Sedangkan pendekatan kasus *case approach* adalah pendekatan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis putusan-putusan pengadilan yang relevan untuk menemukan asas hukum, kaidah hukum, maupun pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara.²⁷ Dalam penelitian ini penulis menggunakan data dokumentasi berupa putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025 dengan mengkaji prinsip-prinsip dan asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan terkait. Kedua konsep tersebut akan menjadi wadah dalam mengkaji persoalan ini, yang secara keseluruhan akan menjadi bahan penting dalam menganalisis kasus ini yang ditetapkan oleh Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025.

²⁵ Muhammad Siddiq Armia, *PENENTUAN METODE & PENDEKATAN PENELITIAN HUKUM*, ed. oleh Chairul Fahmi (Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022).

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm.15.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 134.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis normatif sebagai riset yang unik untuk meneliti suatu kasus yang memiliki spesifikasi tertentu untuk diteliti, terutama pada pokok perkaranya.²⁸ Dalam riset ini, penulis melakukan analisis ulang terhadap seluruh proses pembuktian serta pertimbangan hukum yang tercantum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025. Kajian ini menguraikan secara rinci fakta-fakta hukum yang terkandung dalam putusan tersebut, termasuk argumentasi yang diajukan oleh masing-masing pihak, alat bukti yang digunakan, serta pertimbangan majelis hakim dalam menilai keabsahan sertifikat dan status kepemilikan rumah toko (ruko).²⁹

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian merujuk pada berbagai referensi yang digunakan untuk mengumpulkan informasi, termasuk informan, responden, arsip benda, dokumen, serta berbagai proses yang dapat diperoleh melalui observasi dan dokumentasi.³⁰ Dalam studi ini, penulis memanfaatkan sumber data sekunder yang terdiri dari dua bahan hukum:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum pokok yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam perkara tersebut dan memiliki relevansi langsung dengan objek penelitian.³¹ Dalam penelitian ini, bahan hukum primer terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt),

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 13.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 93.

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006), hlm.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 93.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang memuat pengaturan rinci mengenai pengukuran, pemetaan, penerbitan akta, serta penerbitan sertifikat hak atas tanah. Dalam penelitian ini, sumber data yang penulis gunakan adalah dalam bentuk data dokumentasi yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025.

b. Badan Hukum Sekunder

Pada badan hukum sekunder adalah bahan hukum pendukung, penulis menerapkan pendekatan penelitian yang memanfaatkan data-data yang sudah tersedia dan diperoleh secara tidak langsung. Dengan menelaah berbagai referensi seperti buku, jurnal, artikel, skripsi, serta sumber lain yang relevan dengan topik penelitian.³² Sumber yang digunakan dalam penelitian ini ialah putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data bertujuan untuk memperoleh data dan informasi yang akurat dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan teknik *library research* berupa data dokumentasi dalam bentuk putusan hakim Pengadilan Negeri Meureudu.³³ Secara konseptual data dokumentasi merupakan pengumpulan data dengan cara

³² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 57.

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006), hlm. 12.

melihat langsung sumber-sumber dokumen terkait.³⁴ Dalam penelitian ini penulis menggunakan data yang telah didokumentasikan pada salinan putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025.

Pembuktian kepemilikan rumah toko (ruko) dan penguasaannya, dokumentasi putusan ini menjadi data utama yang digunakan dalam penelitian untuk mengetahui keseluruhan rangkaian perkara mulai dari materi gugatan, fakta persidangan, pertimbangan hakim, hingga putusan hakim.³⁵ Selain dokumentasi tersebut, penulis juga memerlukan dokumentasi lain seperti buku, jurnal, media internet, kamus karya ilmiah dan jenis literatur lainnya untuk mendukung analisis secara yuridis dan normatif, baik berdasarkan hukum positif maupun dalam perspektif konsep *al-milkiyyah* dalam fiqh muamalah yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.³⁶

5. Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengolahan data yang diperoleh peneliti untuk menghasilkan jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan berdasarkan data yang valid dan objektif.³⁷ Pada tahap ini, data yang telah dikumpulkan secara lengkap akan diolah guna memperoleh kebenaran yang digunakan untuk menjawab persoalan dalam rumusan masalah.³⁸ Proses analisis data penelitian ini meliputi di antaranya:

³⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017), hlm. 216.

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 93.

³⁶ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz IV, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 295.

³⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017), hlm. 248.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2006), hlm. 43.

- a. Penyajian data dengan memahami secara menyeluruh isi putusan dengan mengidentifikasi substansi dari materi gugatan.³⁹
- b. Telaah proses pembuktian baik dalam bentuk replik maupun duplik, yang dilanjutkan dengan menelaah pertimbangan hakim serta amar putusan.⁴⁰
- c. Menganalisis pertimbangan hakim yang menjadi dasar penolakan terhadap gugatan provisi penggugat serta eksepsi dari pihak tergugat dengan menggunakan konsep *al-milkiyyah*.⁴¹
- d. Penyajian data dengan naratif sebagai bentuk laporan penelitian dengan menggunakan format skripsi dengan penggambaran data secara sistematis.⁴²

6. Pedoman Penulisan

Teknik penulisan dalam penelitian ini merujuk pada Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh edisi revisi Tahun 2019,⁴³ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),⁴⁴ pandangan para ulama, serta Al-Qur'an beserta terjemahannya yang diterbitkan oleh Kementerian Agama Republik Indonesia. Selain itu, penulis juga menggunakan pedoman lain yang relevan seperti peraturan perundang-undangan terkait,⁴⁵ buku-buku fiqh muamalah⁴⁶ dan riset-riset

³⁹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2127 K/Pdt/2025.

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 131.

⁴¹ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz IV, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 295

⁴² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 302.

⁴³ Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh*, Edisi Revisi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2019).

⁴⁴ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi V (Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2016).

⁴⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴⁶ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 47.

terdahulu yang berkaitan dengan penelitian penulis.⁴⁷ Dengan berpedoman pada sumber-sumber tersebut, penulis berupaya menyusun penelitian ini secara sistematis, ilmiah, dan mudah dipahami.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam karya ilmiah ini dirancang untuk memudahkan proses penulisan serta pemahaman pembaca. Sistematika pembahasan dalam karya ilmiah ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, dan masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-bab yang saling terkait dan berhubungan satu sama lain. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab pertama, berisi pendahuluan yang memberikan gambaran umum mengenai penelitian, mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab dua, merupakan landasan yang mencakup kajian teoritis tentang tinjauan umum landasan teori, yang membahas pengertian konsep *al-milkiyyah* dalam fiqh muamalah, pendapat ulama tentang *al-milkiyyah* serta pemanfaatannya, dan bentuk-bentuk kepemilikan pada harta dan penguasaannya. Selanjutnya pengertian dan dasar hukum peralihan hak milik, serta urgensi perlindungan hukum terhadap kepemilikan properti menurut UU Nomor 5 Tahun 1960.

Bab tiga, merupakan pembahasan yang mencakup hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu deskripsi kasus peralihan hak milik secara sepihak pada putusan Mahkamah Agung No. 2127 K/Pdt/2025, seperti apa pertimbangan hakim dalam penetapan kepemilikan yang sah pada penguasaan objek kepemilikan secara sepihak pada Putusan Mahkamah Agung No. 2127 K/Pdt/2025, serta analisis perspektif konsep *al-milkiyyah* terhadap sengketa

⁴⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 76.

peralihan hak milik secara sepihak dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2127 K/Pdt/2025.

Bab empat, merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dijelaskan serta saran yang berkaitan dengan penelitian, penulisan dan penyusunan skripsi ini.

