

**PROBLEMATIKA HUKUM SERTIFIKAT KEPEMILIKAN
TANAH GANDA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Analisis Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG)**



SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana (S.H)**

Oleh:

**DADI SUGESTI AMALIYAH
1917303047**

**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. K.H. SAIFUDDIN
ZUHRI PURWOKERTO
2023**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya:

Nama : Dadi Sugesti Amaliyah
NIM : 1917303047
Jenjang : S-1
Jurusan : Hukum Pidana dan Politik Islam
Program Studi : Hukum Tata Negara
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi berjudul "PROBLEMATIKA HUKUM SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH GANDA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Analisis Putusan PTUN No.28/G/2021/PTUN.SMG)" ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima saksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Puwokerto, 22 Mei 2023
Saya yang menyatakan,



Dadi Sugesti Amaliyah
NIM. 1917303047

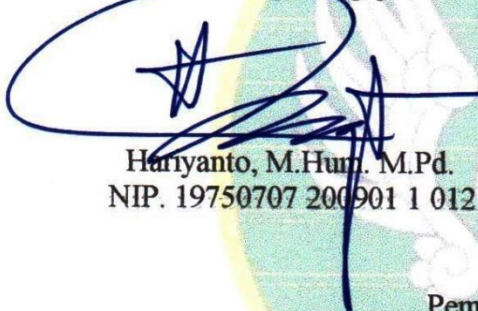
PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

Problematika Hukum Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda Perspektif Hukum Islam
(Analisis Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.Smg)

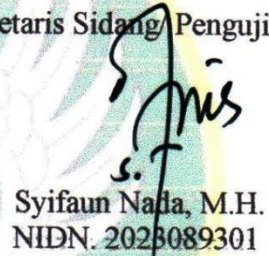
Yang disusun oleh **Dadi Sugesti Amaliyah (NIM. 1917303047)** Program Studi **Hukum Tata Negara**, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada tanggal **12 Juli 2023** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I



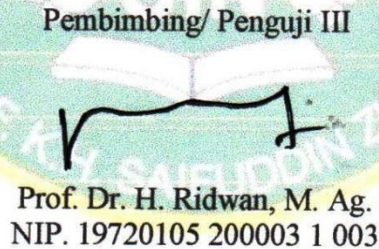
Hariyanto, M.Hum. M.Pd.
NIP. 19750707 200901 1 012

Sekretaris Sidang/ Penguji II



Syifaun Nafsa, M.H.
NIDN. 2023089301

Pembimbing/ Penguji III



Prof. Dr. H. Ridwan, M. Ag.
NIP. 19720105 200003 1 003

Purwokerto, 20 Juli 2023

Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. H. Supari, S.Ag, M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 22 Mei 2023

Hal : Pengujian Munaqosyah Skripsi Sdri. Dadi Sugesti Amaliyah

Lampiran : 3 Eksemplar

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah

UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto

di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

Nama : Dadi Sugesti Amaliyah

NIM : 1917303047

Jurusan : Hukum Pidana dan Politik Islam

Program Studi : Hukum Tata Negara

Fakultas : Syariah

Judul : PROBLEMATIKA HUKUM SERTIFIKAT
KEPEMILIKAN TANAH GANDA PERSPEKTIF HUKUM
ISLAM (Analisis Putusan PTUN No.28/G/2021/PTUN.SMG)

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Demikian, atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Pembimbing, 22 Mei 2023



Prof. Dr. H. Ridwan, M.Ag.
NIP. 19720105200031003

**“PROBLEMATIKA HUKUM SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH
GANDA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Analisis Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG)”**

**ABSTRAK
DADI SUGESTI AMALIYAH
NIM. 1917303047**

**Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

Tanah termasuk dalam objek hukum Agraria yang memiliki berbagai jenis kepemilikan hak atas tanah dan seringkali dapat menimbulkan permasalahan. Akibatnya tidak sedikit dari mereka berurusan dengan lembaga peradilan untuk mengurus kepemilikan hak atas tanah. Problematika hukum yang sering terjadi biasanya karena kelalaian, atau bahkan kecurangan dalam prosedur pendaftaran sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan perkara putusan PTUN Semarang No.28/G/2021/PTUN.SMG dengan permasalahan adanya kepemilikan sertifikat ganda pada sebidang tanah yang menyebabkan timbulnya konflik sengketa tanah antar pihak yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga tujuannya untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan majelis hukum hakim dalam menyelesaikan permasalahan tersebut dan dikaitkan dengan analisis persepektif hukum Islam mengenai sertifikat kepemilikan tanah yang ganda yang sering kali terjadi dimasyarakat.

Jenis penelitian ini adalah kepustakaan (*library research*) yaitu suatu penelitian dengan cara memperoleh data berdasarkan fakta-fakta yang terjadi melalui sumber tertulis seperti buku, jurnal, karya ilmiah atau lainnya. Penulis mencari informasi dari sumber putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG. sebagai sumber primer dan sumber sekunder berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan lainnya yang mendukung penelitian ini. Pendekatan Penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif artinya penulis melakukan pendekatan berdasarkan bahan hukum utama dengan melakukan telaah kepustakaan teori, konsep, asas dan peraturan hukum perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini.

Majelis Hakim menyatakan Tergugat melakukan kesalahan karena Tergugat telah menerbitkan dua sertifikat dengan sebagainya mengambil hak orang lain, menyebabkan tujuan pendaftaran tanah yaitu sebagai jaminan dan kepastian hukum menjadi tidak tercapai yang tercantum pada PP No 24 Tahun 1997. Prosedur dalam penerbitan sertifikat tidak melakukan pengecekan langsung dalam data fisik maupun yuridis, sehingga telah menyimpang dari Peraturan Menteri Agraria No 12 Tahun 2017. Berkaitan dengan administrasian dalam penginputan data fisik dan yuridis adanya ketidak telitian karena diketahui bahwa penerbitan sertifikat telah mengambil atau tumpang tindah dengan milik hak orang lain, sehingga menyimpang dari AUPB yaitu asas kecermatan. Adapun dikaitkan dengan hukum Islam perbuatan Tergugat dianggap telah mengambil atau merampas hak kepemilikan tanah milik Penggugat dengan merubah ukuran batas luas tanah. Hal tersebut telah melanggar prinsip dalam *maqasid syari'ah* yaitu *hifzu al-māl* (menjaga atau memelihara harta) dan sangat tidak diperbolehkan oleh Nabi sesuai dengan hadits Nabi diriwayatkan oleh Imam Bukhari, Hadits ini menunjukkan bahwa haram hukumnya merampas hak milik orang lain.

Kata kunci: *Problematika Hukum, Kepemilikan Sertifikat Ganda, Analisis Putusan PTUN*

MOTTO

“Kehidupan tidak dapat di *pause* seketika,
bahkan tidak dapat di *reply* kembali,
seperti vidio yang kita tonton terlewati,
jadi tetaplah nikmati hidup,
syukuri hari ini,
mengikhlaskan hari kemarin
dan menjadi lebih baik untuk hari esok.”



PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan mengucapkan syukur, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan penuh semangat, ketekunan, perjuangan, dan kesabaran. Skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya motivasi dan doa dari orang-orang terkasih. Dengan penuh keikhlasan hati dan ucapan terima kasih yang mendalam, penulils persembahkan skripsi ini kepada Bapak Sukiman dan Ibu Tasriyatun selaku orang tua penulis, dan adik penulis Ahyana Etika Muliani serta segenap keluarga yang senantiasa memberi dukungan dan doanya sehingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini.

Rasa terima kasih, penulis haturkan pada diri sendiri yang sudah berjuang sampai saat ini, merasakan jatuh bangun dalam proses pembuatan skripsi ini, sehingga dapat terselesaikan. Selain itu, terima kasih kepada teman-teman kelas Hukum Tata Negara A yang telah menemani selama hampir 4 tahun dan teman-teman Pondok Pesantren Al Hidayah Karangsucu, berbagai kenangan dalam suka maupun duka dan bersedia saling menulurkan tangan untuk membantu ketika penulis mendapatkan kesusahan dalam proses perkuliahan. Terima kasih atas para pihak terkait, sehingga penulis dapat menyelesaikan masa Pendidikan di Universitas Islam Negeri Purwokerto.

PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI. Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/U/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)

ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain ‘....	koma terbalik keatas
غ	gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Ki
ك	kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wawu	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

1) Vokal tunggal (monoftong)

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

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
أ	<i>fathah</i>	A	A
إ	<i>Kasrah</i>	I	I
أ	<i>ḍamah</i>	U	U

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أَيّ	<i>Fathah</i> dan <i>ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i
أَوْ	<i>Fathah</i> dan <i>wawu</i>	<i>Au</i>	a dan u

Contoh: كَيْفَ : *kaifa* هَوْلٌ : *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آي	<i>fathah</i> dan <i>alif</i>	<i>Ā</i>	a dan garis di atas
إِي	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	<i>Ī</i>	i dan garis di atas
أُو	<i>ḍamah</i> dan <i>wawu</i>	<i>Ū</i>	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ : *qāla*

قِيلَ : *qīla*

رَمَى : *ramā*

يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua:

1) *Ta marbūṭah* hidup

ta marbūṭah yang hidup atau mendapatkan *ḥarakat fathah*, *kasrah* dan *ḍammah*, transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbūṭah* mati

Ta marbūṭah yang mati atau mendapat ḥarakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *tamarbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h).

contoh:

روضة الأطفال	<i>Rauḍah al-Aṭṭāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طلحة	<i>Ṭalḥah</i>

5. **Syaddah (tasydid)**

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

Contoh: رَبَّنَا : *rabbanā*

6. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu *Al*, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan 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 /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh:

الرجل : *al-rajulu*

القلم : *al-qalamu*

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal اكل *Akala*

Hamzah di tengah تأخذون *ta'khuzūna*

Hamzah di akhir النوء *an-nau'u*

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa

dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

Contoh:

وان الله لهو خير الرازقين : *wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn*

فاوفوا الكيل والميزان : *fā aufū al-kaila waal-mīzan.*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huru fawal kata sandang.

Contoh:

ومحمد الا رسول : *Wa mā Muḥammadun illā rasūl.*

ولقد راه بالافق المبين : *Wa laqad raā hu bi al-ulfuq al-mubīn*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, kesehatan dan kekuatan kepada kita semua sehingga kita diberi rasa semangat dan keridhaan dalam bertindak dan mendapatkan keberkahan dalam berkarya. Shalawat serta selalu tucurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, kepada para keluarganya, sahabatnya, dan seluruh umat Islam, dengan harapan kita semua mendapatkan syafa'at nya di hari kiamat nanti.

Dengan penuh rasa syukur, berkat Rahmat dan hidayah-Nya, alhamdulillah saya dapat, menulis dan menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Problematika Hukum Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda Perspektif Hukum Islam (Analisis Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG)”. Dalam penyusunan skripsi ini, tidak akan berjalan lancar tanpa dukungan, bimbingan, bantuan, doa, motivasi dan dukungan semangat dari berbagai pihak yang dengan tulus diberikan kepada penulis. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati, penulis mengucapkan rasa terimakasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Dr. H. Moh. Roqib, M.Ag., Rektor Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Dr. Supani, S.Ag., M.A., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Dr. Marwadi, M. Ag., selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
4. Dr. Hj. Nita Triana, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.

5. Dr. Hariyanto, S.H.I., M.Hum., M.Pd., selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
7. Sugeng Riyadi, S.E., M.S.I., selaku Sekertaris Jurusan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
8. M. Wildan Humaidi, S.H.I., M.H.I., selaku Koordinator Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
9. Prof. Dr. H. Ridwan, M.Ag., selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah meluangkan waktu, tempat, tenaga dan pikirannya yang telah mengarahkan serta membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Segenap Dosen dan Staff Administrasi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K. H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
11. Kepada yang terkasih yaitu kedua orang tua penulis, Bapak Sukiman dan Ibunda Tasriyatun yang selalu memberikan doa dan dukungan baik moril maupun materil dalam segala hal agar penulis dapat menyelesaikan studi.
12. Untuk adik penulis, Ahyana Etika Muliani serta segenap keluarga besar yang selalu memberikan doa dan dukungan kepada penulis.

13. Romo Kyai H. Wahib Mahfudz beserta dzurriyah Pondok Pesantren Al Huda Jetis Kutosari Kebumen yang penulis harapkan barokah ilmu dan ziyadah doanya.
14. Ibu Nyai Dra. Hj. Nadhiroh Noeris beserta dzurriyah Pondok Pesantren Al Hidayah Karangsuci Purwokerto yang penulis harapkan barokah ilmu dan ziyadah doanya.
15. Kepada teman-teman ambyar yang selalu ngegas, emosian sekaligus pendengar keluh kesah setiap harinya, Hikmah Alawiyah, Imarotul Habibah, Nurhidayati, Jihan Nawal, Dian Fulana, Rizka Lailatul Istijabah, S.Sos., Afifah Rizki Ashari, S.Sos., dan panutan Ustadzah Nian Nefiana, S.Pd.
16. Teman-teman alumni Skavida Kebumen, Rizka Ma'unah, Sella Anjani, Evi Setiya, Iqfi CUT, Lulu Hikmatur R., Vira Rastika, Sri Indah Sari, Jasmin, Sarita KW, terimakasih atas kenangan 3 tahun di SMK.
17. Untuk rumah ke-2 Komplek Asy Syarifah khususnya kamar Asyarifah 2, Lia Fuad, Safrina, Hani, Hanun, Hana, Shofa, Mba Fika Ijus, Ridha, Inge, yang menemani waktu lembur dan selalu mendengarkan keluh kesah random dalam menyelesaikan skripsi ini.
18. Untuk teman-teman kamar baru, khususnya temen random segala waktu, Widiya Mip, Anis Endut, Elly Dwi, Fatim Rara, Heni Amara, dkk.
19. Teman-teman PPL Purworejo, Mak Elok, Ehsan Misbah, Sukindra, Afifudin dkk yang telah masuk dalam memori kenangan selama 40 hari dan Teman-teman KKN Peduli Gempa Cianjur, Ayu Okta, Ayu Ria, Dwi, Eli, dkk dan

Bapak Yana beserta keluarga, yang telah memberikan banyak pengalaman selama 30 hari di Cianjur.

20. Segenap teman-teman seperjuangan HTN Angkatan-19, khususnya Tri Sungkowati, Farid Bagaskara, Astin Salsa dkk.

21. Terimakasih kepada seluruh pihak terkait yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam proses pembuatan skripsi ini.

Penulis mengucapkan banyak terimakasih atas kebaikan-kebaikan yang telah diberikan, mudah-mudahan kebaikan tersebut dibalas oleh Allah SWT serta harapan penulis, semoga penelitian ini dapat menimbulkan manfaat terkhusus bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Purwokerto, 22 Mei 2023

Penulis



Dadi Sugesti Amaliyah

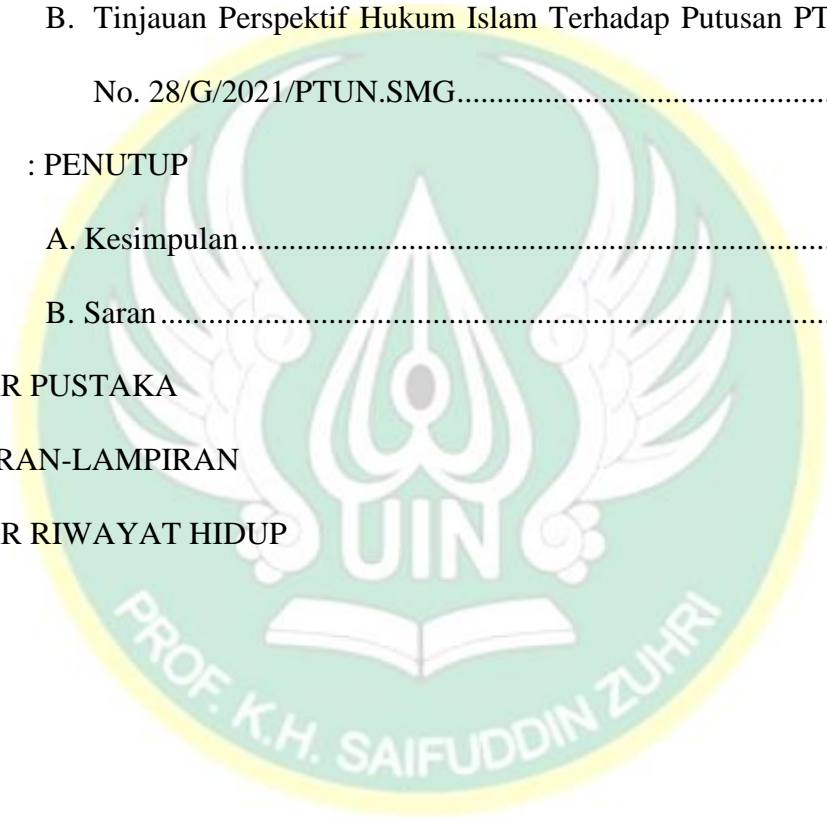
NIM. 1917303047

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	ii
PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
ABSTRAK.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
KATA PENGANTAR	xiv
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR SINGKATAN	xxi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional.....	9
C. Rumusan Masalah	12
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	13
E. Kajian Pustaka.....	14
F. Sistematika Pembahasan	18
BAB II : KETENTUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH	
A. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah	20

1. Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah	20
B. Hak Kepemilikan Tanah Dalam Islam (<i>Maqoṣhiḍ Syariah</i> <i>Ḥifẓu Al Māl</i>).....	23
1. Pengertian Hak Kepemilikan Tanah dalam Islam.....	23
2. <i>Maqoṣhiḍ Syariah (Ḥifẓu Al Māl</i>	26
C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	31
1. Pendaftaran Tanah.....	31
2. Sistem Pendaftaran Tanah.....	33
3. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah.....	37
D. Tinjauan Umum Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah	39
1. Pengertian Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	39
2. Permasalahan Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah...	42
E. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Ganda	44
1. Sengketa Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda	44
2. Jenis Penyelesaian Sengketeta Tanah	46
BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	59
B. Sumber Data.....	60
C. Teknik Pengumpulan Data	61
D. Analisis Data	61
BAB IV : ANALISIS SENGKETA SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH GANDA PUTUSAN PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG PERSPEKTIF HUKUM ISLAM	

A. Pertimbangan Hakim Pada Problematika Hukum Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda Analisis Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG	63
1. Kasus Posisi Problematika Hukum	63
2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim	70
3. Amar Putusan	77
B. Tinjauan Perspektif Hukum Islam Terhadap Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG.....	83
BAB V : PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	89
B. Saran.....	90
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR SINGKATAN

UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
SHM	: Surat Hak Milik
PTSL	: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
AUPB	: Asas Umum Pemerintahan Yang Baik
PTUN	: Pengadilan Tata Usaha Negara
APS	: Alternatif Penyelesaian Sengketa
PP	: Peraturan Pemerintah
SMG	: Semarang
PN	: Pengadilan Negeri
PA	: Pengadilan Agama
MA	: Mahkamah Agung
No	: Nomor
Hlm	: Halaman
Prof	: Profesor
Dr	: Doktor
Clp	: Cilacap
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
HGB	: Hak Guna Bangunan
HM	: Hak Milik
UU	: Undang-Undang
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tana
FC	: <i>Fotocopy</i>
RT	: Rukun Tetangga
RW	: Rukun Warga

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah berasal dari kumpulan butiran mineral alami yang dapat pisah dengan cara mekanik apabila diaduk dengan air.¹ Tanah merupakan lapisan yang berada di atas, memiliki sifat dan ciri khas berbeda-beda antara tanah daerah yang lain.² Penggunaan tanah salah satunya dengan cara bertani dan juga produk-produk biomassa, yang sangat berpengaruh dalam kehidupan.³ Tanah sangat penting dalam kehidupan, maka perlu adanya peraturan supaya memiliki kepastian serta perlindungan hukum, yaitu dengan cara membuat aturan mengikat yang mengatur tentang tanah.⁴ Oleh karena itulah pemerintah membuat aturan berupa Undang-Undang membahas tentang tanah yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960.

Tanah termasuk dalam objek hukum Agraria, yaitu tanah dari segi yuridisnya berkaitan dengan hak atas tanah seperti dalam pasal 2 UUPA yang menjelaskan bermacam-macam hak atas tanah, dapat dimiliki oleh seseorang baik individu maupun kelompok.⁵ Problematika hukum berkaitan dengan permasalahan tanah semakin hari semakin meningkat, padahal sudah ada peraturan yang mengikatnya, namun dalam praktiknya terdapat

¹ Ajeng Miranti Putri dan Yusuf Adinegoro, *Mekanika Tanah 1* (Medan: Yayasan Kita Menyyilis, 2020), hlm. 3.

² Novyta Uktolseja dkk, *Buku Hukum Ajar Agraria* (Klaten: Lakeisha, 2021), hlm. 4.

³ Muhajir Utomo dkk, *Ilmu Tanah Dasar-Dasar Dan Pengelolaan* (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 1.

⁴ Maria Fransiska Christiani Nawang, *Tanah Rakyat Dan Penanaman Modan Pasca Undang-Undang Cipta Kerja 2* (Tangerang: Media Sains Indonesia, 2022), hlm. 22.

⁵ Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 7.

beberapa kelalaian bahkan kecurangan, sehingga menyebabkan terjadinya permasalahan sengketa tanah. Sengketa tanah merupakan masalah yang timbul akibat adanya konflik atas kepentingan tanah yang dimiliki mengklaim kepemilikan dari masing-masing seseorang atau kelompok yang paling benar. Sengketa tanah diatur dalam Undang-Undang Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 03 Tahun 2011 yang melibatkan badan hukum atau perseorangan.⁶

Menurut Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 menjelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah suatu lembaga pemerintah nondepartemen dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang memiliki tugas kewenangan dalam bidang pertanahan. Tugas dari BPN adalah mengelola atau mengadministrasikan hak-hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Sebagai negara hukum hal yang paling mendasar bagi penyelenggara pemerintah adalah asas legalitas, artinya bahwa setiap tindakan yang dilakukan penyelenggara negara harus berdasarkan hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷ Oleh karena itu dalam penyelenggaraan pemerintah sebagai fungsi administrasi sangat penting, apalagi dalam permasalahan tentang tanah. Keadministrasian tanah dipegang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun dalam praktiknya

⁶ Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 4, no. 2, 2014, hlm. 90.

⁷ Romi Sihombing, *Cacat Administrasi Pembatalan Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan* (Jakarta: Kencana, 2022), hlm 85-88.

terkadang terdapat kecurangan, kurang cermat atau lalai dalam menjalankan kewenangannya.

Salah satu kasus problematika hukum adalah adanya sertifikat kepemilikan tanah ganda, seperti yang terjadi di Masjid Ar Rohmat Rt 04 Rw 05 Desa Karang Pakis Kabupaten Cilacap, yang didaftarkan oleh Tergugat II Intervensi saat ada program dari pemerintah yaitu Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Berawal dari terbitnya sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh BPN Cilacap sebagai Tergugat, karena permasalahan tanah yang terjadi yaitu upaya penguasaan sepihak dari pihak Iksanudin dan Ahmad Sahudin sebagai Tergugat II Intervensi, mengklaim bahwa memiliki Surat Hak Milik (SHM) atas nama Ahmad Sahudin dan Iksanudin yang ukurannya mengambil sebagian tanah wakaf yang sekarang didirikan Masjid Ar Rohmat dan mengambil tanah milik Alm. Achmad Sadzali, yang kemudian melakukan pembongkaran secara sepihak sebagian fasilitas dilingkungan Masjid Ar Rohmat pada hari Minggu tanggal 10 Januari 2021. Hal ini sangat merugikan para Penggugat yang merupakan ahli waris Alm. Achmad Sadzali yang terdiri dari 8 orang Penggugat atas nama: Zaenudin, Khisomudin, Amir Mahmudin, Taufiq Hidayatudin, Uun Hindun Hidayati, Ngasifudin, Malik Tamyiz dan Ratiyem. Penggugat merupakan pengelola Masjid sekaligus Pesantren di Masjid Ar Rohmat.

Diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor: 00898/ Desa Karang Pakis, tanggal 11 Desember 2017 dengan Surat Ukur Nomor :

00634 atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, mengakibatkan adanya sertifikat ganda dengan sebagian mengambil ukuran tanah warisan milik Letter C 1900 Persil 33 klas d1 para Penggugat atas nama Achmad Sadzali SHM Nomor: 79 dan sebagaian Tanah Wakaf sebagaimana Sertifikat Tanah Wakaf No. 03 dengan Akta Ikrar Wakaf tanggal 22 Juni 1999 No. W2/106/VI/1999 nama Wakif: Achmad Sadzali, (secara *de facto* telah berdiri masjid dari tahun 1921 dan secara *de jure* telah diwakafkan dari tahun 2001). Sehingga para Penggugat sangat penting untuk menjaga tanah wakaf agar tetap sesuai dengan tujuan tanah wakaf tersebut yaitu untuk kepentingan ibadah (Masjid Ar Rohmat).⁸ Sertifikat Tanah yang dikeluarkan oleh BPN pada tanggal 11 Desember 2017 tidak memperhatikan ketentuan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal 17 Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana para Penggugat tidak pernah dilibatkan dalam penetapan batas tanah pada waktu proses pendaftaran tanah yang dimohonkan oleh sdr. Iksanudin dan sdr. Ahmad Sahudin. Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Pasal 24 ayat 7 Nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan bahwa:

Satu bidang tanah yang terdapat tumpang tindih menyebabkan adanya sertifikat ganda hak atas tanah, sesuai kewenangannya dapat menerbitkan putusan pembatalan sertifikat yang ganda, sehingga diatas satu bidang tanah hanya ada satu sertifikat hak atas tanah yang sah.⁹

⁸ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG

⁹ Peraturan Menteri ATR/BPN Pasal 24 ayat 7 Nomor 11 Tahun 2016

Pertimbangan hakim sebagai aspek terpenting dalam menentukan keputusan, karena putusan hakim termasuk dalam hukum positif.¹⁰ Dilihat secara fakta berdasarkan bukti, analisis, hal-hal yang terbukti dalam persidangan, para saksi dan dari bagian petitum yang harus dipertimbangkan karena akan mempengaruhi isi amar putusan. Problematika Hukum sesuai kasus pada penelitian ini, bahwa Tergugat (BPN Cilacap) terbukti dalam melakukan penyimpangan dalam prosedur pendaftaran tanah pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yaitu tidak mengikuti prosedur PTSL, tidak memeriksa data fisik maupun yuridis, sehingga tidak dapat tercapai Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang menjelaskan tentang tujuan pendaftaran tanah sebagai kepastian dan perlindungan hukum. Peraturan Menteri Agraria Pasal 3 ayat (4) huruf e dan f, Pasal 9 ayat (1) huruf d dan Pasal 16 No 12 tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Asas Umum Pemerintah Yang baik (AUPB) yaitu asas kecermatan diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, bahwa suatu konsep asas umum pemerintahan yang baik yang dijelaskan dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan berlaku untuk semua lembaga pemerintahan yang ada di Indonesia.¹¹

Berdasarkan dalam putusan PTUN tersebut, hakim menyimpulkan adanya cacat administrasi pada saat pengumpulan atau penyajian data fisik

¹⁰ Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar Perimbangan Hukum Hakim* (Depok: Pranadamedia Grup, 2018), hlm. 80.

¹¹ Eny Kusdarini, *Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Hukum Administrasi Negara* (Yogyakarta: UNY Press, 2019), hlm. 9.

dan data yuridis yang berkaitan dengan dokumen sebagai pendukung penerbitan sertifikat kepemilikan tanah memutuskan bahwa amar putusan PTUN Semarang mengabulkan keseluruhan gugatan para Penggugat, dan menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, dan Menghukum Tergugat secara tenggang rentang untuk membayar perkara tersebut.

Hak kepemilikan sertifikat tanah dalam Islam belum secara penuh dijelaskan, namun masuk dalam pembahasan mengenai kepemilikan harta atau benda. Ada beberapa dasar hak kepemilikan tanah dalam kesatuan Islam yaitu: Kepemilikan yang dilakukan tidak bertentangan dengan hukum Islam, tidak memberikan dampak kerusakan atau kerugian kepada orang lain, Pemilikan tanah sertifikatnya tidak tumpang tindih dengan orang lain.¹²

Semakin tingginya kebutuhan masyarakat, dapat meningkatnya pula tindakan yang tidak baik seperti mendapatkan hak milik terhadap tanah dengan merubah tanda batas ukuran tanah. Dalam hadits diriwayatkan oleh Imam Bukhari bahwa *“Barangsiapa mengambil sejengkal tanah orang lain secara dzalim, maka pada hari kiamat Allah akan akan menghimpitnya dengan tanah dari tujuh lapis bumi”*. Kandungan hadits yang dapat diambil bahwa Rasull sangat tidak menyukai perbuatan yang mengambil hak-hak orang lain tanpa izin, seperti pada perkara putusan PTUN Semarang yang

¹² Bastiar, “Penguasaan Sepihak Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Agraria”, *Jurnal Ilmiah Al-Hadi*, ISSN = 2477-524X, hlm. 12.

dijadikan sebagai penelitian oleh penulis yaitu tentang kepemilikan hak atas tanah.

Problematika hukum yang sampai saat ini sering terjadi, adanya perampasan yang merubah tanda batas ukuran tanah. Seseorang yang tidak memiliki kejujuran merasa tidak selalu cukup dengan apa yang dimilikinya, tidak sedikit diantara mereka melakukan penggeseran batas agar tanah yang dimilikinya dapat bertambah luas namun dengan cara yang tidak baik.¹³ Seseorang tidak diperbolehkan untuk memperoleh hak milik dari batasan-batasan yang melanggar ketentuan dan tidak diperbolehkan merampas hak orang lain. Apabila dalam memperoleh kepemilikan melanggar dari ketentuan syariah, merugikan orang lain dan mengganggu kepentingan umum, maka pemerintah wajib ikut campur untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Allah SWT mewajibkan hambanya untuk menegakan *Amar Ma'ruf Nahi Munkar* (menegakan kebaikan dan melarang yang berbuat salah).¹⁴ Oleh karena itu, sesuai dengan prinsip *maqāṣid syari'ah* (tujuan-tujuan syari'at Islam) terdiri dari lima pokok yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan memelihara harta yang merupakan dasar untuk mencapai kemaslahatan yang sejahtera dalam masyarakat.

Dikaitkan dengan perkara PTUN Semarang yang penulis teliti tentang sertifikat kepemilikan tanah yang ganda dengan *maqāṣid syari'ah*

¹³ Nor Faridatunnisa, "Teologi Tanah: Konflik Agraria Dalam Perspektif Hadits", *Jurnal Studi Agama Dan Masyarakat*, Vol. 18, no. 1, Juni, 2022, hlm. 42.

¹⁴ Diah Permata Megawati dkk., "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas tanah Dalam UU No. 5 Tahun 1960", *Jurnal QadauNa*, Vol. 3, no. 2, April, 2022, hlm. 316.

maka berhubungan dengan *ḥifẓu al-māl* (menjaga harta) yaitu para Penggugat dimintai tanggung jawab untuk menjaga harta warisnya yang sekaligus juga menjaga tanah wakafnya untuk digunakan sesuai dengan perjanjian wakaf untuk tempat ibadah. Perlu diperhatikan bahwa sesuai dengan konteks permasalahan *ḥifẓu al-māl* bukan hanya menjaga hak kepemilikan, namun bagaimana cara memperolehnya juga harus diperhatikan yaitu dengan cara yang halal.

Para Tergugat dianggap mengambil atau merampas batas ukuran tanah milik Penggugat, hal ini memang tidak dapat dibenarkan baik dari Perspektif hukum positif maupun hukum Islam. Para Penggugat yang merasa dirugikan tersebut kemudian mengajukan gugatan ke PTUN Semarang pada tanggal 17 Maret 2021, sebagai upaya memohon keadilan agar objek sengketa (Sertifikat tanah yang diterbitkan atas nama Iksanudin dan Ahmad Sahudin) dapat dibatalkan, karena satu bidang tanah yang diperbolehkan memiliki satu sertifikat tanah.

Oleh karena itu, dari latar belakang permasalahan yang sudah dijelaskan diatas, maka hal yang menarik untuk diteliti oleh penulis adalah mengenai permasalahan hukum kepemilikan sertifikat tanah ganda yang sering terjadi di masyarakat yaitu sengketa tanah dengan judul “Problematika Hukum Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda Perspektif Hukum Islam (Analisis Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG)”

B. Definisi Operasional

1. Problematika Hukum

Problematika dari kata *problem* yang memiliki arti masalah, menunjukkan bahwa suatu permasalahan yang perlu diselesaikan.¹⁵ Sedangkan hukum adalah suatu peraturan mengikat yang dibuat oleh pemerintah untuk kesejahteraan masyarakat.¹⁶ Hukum dapat berjalan dengan baik, apabila masyarakat tidak menentang suatu aturan hukum yang telah dibuat.¹⁷ Permasalahan dapat dikatakan sebagai masalah hukum apabila jawaban dari permasalahan tersebut diarahkan pada implikasi hukum yang mempunyai konsekuensi hukum, artinya bahwa konsekuensi hukum tidaklah selalu secara nyata dalam pelaksanaannya, tetapi dapat kearah yuridis dalam konsep pemikiran hukumnya. Oleh karena itu dikatakan sebagai problematika hukum, apabila penyelesaiannya menimbulkan konsekuensi hukum atau akibat hukum. Akibat hukum berhubungan dengan kedudukan hukum, hubungan hukum, dan pertanggungjawaban hukum atau sanksi tanggung gugat.¹⁸

Problematika hukum merupakan suatu permasalahan yang terjadi dalam kajian hukum karena telah melanggar peraturan yang telah ditetapkan, dan diperlukan penyelesaian dengan proses hukum.

¹⁵ Akhmaludin. "Problematika Bahasa Indonesia Kekinian: Sebuah Analisis Kesalahan Bahasa Indonesia Ragam Tulisan", *Jurnal Mabasan*, Vol. 10, no. 2, Juli-Desember, hlm. 65.

¹⁶ Theadora Rahmawati dan Umi Supraptiningsih, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Pengantar Hukum Indonesia* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), hlm 4-5.

¹⁷ Abdul Rahman Saleh, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesi: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum* (Jakarta: YLBH, 2006), hlm. 8.

¹⁸ Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 75.

Problematika hukum sering terjadi dalam masyarakat karena tidak sedikit dari masyarakat sering melanggar aturan yang telah dibuat. Jika melihat dari problematika hukum pada kasus yang diteliti penulis, adanya problematika hukum karena telah melanggar beberapa aturan undang-undang pemerintah, sehingga menyebabkan adanya konflik permasalahan hukum berkaitan dengan sertifikat kepemilikan tanah ganda, yang diselesaikan secara hukum melalui pengadilan PTUN Semarang.

2. Sertifikat Kepemilikan Tanah

Berdasarkan dari proses pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak atas sebidang tanah, kemudian didaftarkan dan diberikan surat tanda hak yang biasa dikenal dengan sertifikat. Dengan adanya sertifikat tanah para pemegang hak dapat mudah membuktikan hak tanah yang dikuasainya. Namun dalam praktik kehidupan masyarakat terdapat permasalahan yang timbul akibat terbitnya suatu sertifikat hak milik seperti:

- a. Sertifikat Palsu, sertifikat yang diterbitkan berasal dari oknum yang berbuat curang.
- b. Sertifikat Aspal (asli tapi palsu), surat yang diterbitkan sebagai dasar hak untuk penerbitan sertifikat tidak benar atau dipalsukan.
- c. Sertifikat Ganda, sertifikat yang diterbitkan lebih dari satu sehingga menyebabkan tumpang tindih seluruhnya atau sebagian letak tanahnya.

Dari berbagai permasalahan yang muncul berkaitan dengan permasalahan tanah seperti sertifikat yang bermasalah, yang sering terjadi adalah adanya sertifikat yang ganda.¹⁹ Oleh karena itu, penulis memfokuskan penjelasan sertifikat ganda. Masalah pertanahan dapat terlebih dahulu diselesaikan dengan muasyawarah, namun jika tidak kunjung menemukan perdamaian dapat mengajukan ke lembaga peradilan putusan lembaga yang masih dimintai penanganan perselisihannya di BPN.²⁰ Jadi ketika ada sebidang tanah yang memiliki dua sertifikat atau sertifikat ganda maka salah satu sertifikat harus dibatalkan secara hukum, karena sebidang tanah tidak dapat memiliki dua sertifikat. Cara menyelesaikannya, bisa dilakukan diluar pengadilan atau diajukan kepada pengadilan.

3. Hukum Islam

Hukum Islam merupakan suatu kumpulan keagamaan yang berasal dari perintah Allah SWT dan sunnah Rasull tentang tingkah laku perbuatan manusia dan diyakini mengikat untuk semua umat beragama Islam dalam mewujudkan kedamaian.²¹ Hukum Islam adalah hukum yang berasal dari Al Qur'an sebagai suatu hukum yang mengembangkan istilah-istilahnya sendiri seperti ilmu-ilmu yang lain. Hukum Islam diterapkan dalam negara yang mayoritas warganya beragama Islam

¹⁹ M. Arba, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan", *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, no. 3, 2019, hlm. 437.

²⁰ Marsella, "Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Penegakan Hukum*, Vol. 2, no. 2, 2015, hlm. 103.

²¹ Rohidin, *Pengantar Hukum Islam* (Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2017), hlm.

sebagai salah satu bentuk politik pemerintah yang digunakan untuk memperlancar pelaksanaan kebijakan pemerintah.²²

Hukum Islam sering kali digunakan untuk memutuskan suatu perkara dari sudut pandang Perspektif hukum Islam. Dalam permasalahan yang diangkat penulis yaitu menggunakan prinsip *maqāṣid syarī'ah* dihubungkan dengan *ḥifẓu al-māl* (menjaga harta), karena Tergugat telah merampas hak ukuran tanah milik Penggugat. Permasalahan ini seringkali di masyarakat yang lalai atau tidak menjaga hartanya bukan hanya sekedar menjaga hartanya, tetapi bagaimana cara memperoleh juga harus di perhatikan, agar tidak menyimpang dari ketentuan hukum Islam.

Berdasarkan penjelasan beberapa definisi operasional diatas, maka yang dimaksud dengan judul penelitian “Problematika Hukum Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda” adalah kajian yuridis atas putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG dalam tinjauan Perspektif Hukum Islam.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang pada putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG yang menjadi problematika hukum sebagai penyebab terbitnya kepemilikan sertifikat tanah ganda, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

²² Muhamad Sadi, *Hukum Pemerintahan Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 46

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim pada putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG tentang kepemilikan sertifikat tanah ganda?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap problematika hukum kepemilikan sertifikat tanah ganda pada putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap problematika hukum sertifikat kepemilikan tanah ganda Analisis putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG
 - b. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana Perspektif hukum Islam terhadap problematika hukum sertifikat kepemilikan tanah ganda pada putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG
2. Manfaat Penelitian
 - a. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi pemikiran teoritis dalam perkembangan ilmu hukum pada umumnya, dan dijadikan sebagai landasan teori dalam bidang Hukum Agraria, Hukum Administrasi serta mengetahui Asas-Asas Pemerintah Yang Baik. Kemudian memberikan kontribusi suatu keilmuan khususnya dalam bidang Hukum Agraria dan Hukum Administrasi Negara, serta menambah wawasan kepustakaan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan pemerintah dalam masalah

sengketa sertifikat kepemilikan tanah ganda dalam Perspektif hukum Islam yang seringkali terjadi di masyarakat.

b. Manfaat praktis

Dapat memperluas pengetahuan penulis, kalangan akademis, dan masyarakat sebagai pertimbangan keputusan. Dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk lebih berhati-hati dalam memproses sertifikat kepemilikan tanah dan sebagai pengetahuan terhadap gambaran proses penyelesaian sengketa sertifikat kepemilikan tanah ganda dan agar terhindar dari konflik hak kepemilikan tanah yang bermasalah dari Perspektif problematika hukum Islam.

E. Kajian Pustaka

Dalam pembuatan penelitian ini, penulis melakukan kajian terhadap tulisan-tulisan terdahulu. Berdasarkan telaah pustaka yang dilakukan sudah ada beberapa karya tulis yang menjelaskan seperti pada buku-buku, skripsi, jurnal dan yang lainnya. Disini penulis membahas mengenai pertimbangan hukum majelis hakim dalam kejadian permasalahan yang terjadi pada putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG dan dilihat dari Perspektif hukum Islam yang menjadi problematika hukum dalam pembuatan sertifikat kepemilikan tanah yang mengakibatkan terdapat sertifikat kepemilikan tanah ganda.

Seperti halnya skripsi yang di tulis oleh Zakiyah Arwani yang berjudul “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan tata Usaha Negara Jakarta”, skripsi ini menjelaskan tentang

faktor-faktor adanya sengketa tanah dengan kepemilikan ganda dan menjelaskan proses penyelesaian yang dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.²³ Persamaan dari skripsi ini dengan penelitian yang penulis lakukan adalah memiliki kajian subjek yang sama yaitu berkaitan dengan sertifikat kepemilikan tanah ganda, sedangkan perbedaan dapat dilihat dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu menjelaskan tentang bagaimana hakim dalam mempertimbangkan keputusan dan pada penelitian ini penulis lebih memfokuskan pada tinjauan umum problematika dari sertifikat ganda dilihat dari Perspektif hukum Islam.

Kemudian Skripsi Safira Fauzan Nida yang berjudul “Penyelesaian Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional di Kota Depok Jawa Barat” skripsi ini lebih berfokus menjelaskan tentang penyelesaian suatu konflik sengketa tanah akibat sertifikat yang ganda.²⁴ Persamaan dari skripsi ini dengan penulis adalah memiliki kesamaan dalam konflik berkaitan dengan penerbitan sertifikat yang ganda yang menyebabkan terjadinya konflik sengketa tanah. Kemudian perbedaan skripsi ini dengan penulis teliti adalah dalam hal tempat yang diteliti, yaitu skripsi ini lebih menjelaskan sertifikat ganda pada BPN Kota Depok Jakarta sedangkan peniliti lebih memfokuskan kajian terhadap permasalahan hukum dilihat dari Perspektif hukum Islam pada Putusan PTUN Semarang.

²³ Zakiyah Arwani, “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda. Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta”, *Skripsi* (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatulloh 2020).

²⁴ Safira Fauzan Nida, “Penyelesaian Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Depok Jawa Barat”, *Skripsi* (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2021).

Jurnal karya Suryani Mursalim, Muhammad Akbal dan Tika Nurjannah, dengan berjudul “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar), dalam jurnal tersebut menjelaskan tentang faktor-faktor apa yang menyebabkan sengketa tanah dapat terjadi, dan bagaimana pengadilan tata usaha negara dalam menyelesaikan kasus tersebut, serta ketika terjadi sengketa masalah sertifikat ganda, akibat yang ditimbulkan hukum adalah menimbulkan ketidakpastian hukum, kerugian dan pembatalan atau bahkan pencabutan sertifikat. Karena putusan yang menggugat dikabulkan maka BPN harus melakukan pencabutan sertifikat hak atas tanah milik Tergugat, karena dianggap tidak sah menurut hukum.²⁵ Persamaan dari skripsi yang penulis teliti adalah terletak pada objek berkaitan dengan sertifikat ganda dan juga studi kasus memiliki kesamaan yaitu berada di Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun terdapat beberapa perbedaan disini, penulis lebih memfokuskan penelitian dilihat dari problematika hukum dari Perspektif hukum Islam pada putusan pengadilan PTUN Semarang sedangkan skripsi ini lebih fokus pada dampak yang ditimbulkan akibat adanya sertifikat kepemilikan tanah ganda.

Selanjutnya jurnal yang ditulis oleh Nur Hidayah dan Istiqamah yang berjudul “Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah Desa

²⁵ Suryani Mursalim, Muhammad Akbal dan Tika Nurjannah, “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah. Studi Kasus pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar”, *Jurnal Supermasi*, Vol. XI, no. 1, 2016, hlm. 47-48.

Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa)”, jurnal ini menjelaskan berkaitan dengan status kepemilikan tanah dilihat dari Perspektif hukum positif dan hukum Islam, bahwa tanah yang dimaksud disini sesuai dengan hasil penelitian telah diakui dalam hukum positif dilihat sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menjadikan masyarakat berhak atas tanah yang dimilikinya.²⁶ Persamaan penelitian ini dalam hal Perspektif yang dipakai dalam menjelaskan tentang kepemilikan tanah yaitu Perspektif hukum Islam. Sedangkan perbedaan terletak pada pembahasan yang dilakukan oleh peneliti yaitu berkaitan dengan sengketa tanah akibat sertifikat kepemilikan tanah ganda yang lebih memfokuskan pada putusan PTUN Semarang.

Berdasarkan penelusuran referensi pengamatan penelitian beberapa karya skripsi dan jurnal penelitian sebelumnya, ada beberapa kesamaan mengenai pembahasan terkait permasalahan tanah, namun pada penelitian yang penulis teliti, akan dijelaskan berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji yaitu bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam mengambil keputusan yang akan dituangkan dalam amar putusan dan bagaimana Perspektif hukum Islam memandang terhadap permasalahan sertifikat kepemilikan tanah ganda. Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti dan sekaligus melengkapi penelitian-penelitian yang sebelumnya dengan mengangkat judul yaitu “Problematika Hukum Sertifikat Kepemilikan

²⁶ Nur Hidayah dan Istiqamah yang berjudul “Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa)”, *Jurnal QadauNa*, Vol. 2, no. 2, April, 2021, hlm. 390.

Tanah Ganda Perspektif Hukum Islam (Analisis Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG)”.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan kemudahan mengenai pembahasan dan pemahaman pembaca berkaitan dengan penelitian ini, maka susunan dan sistematika kepenulisan penelitian sebagai berikut:

Bab I merupakan bab pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang permasalahan, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian Pustaka.

Bab II yang menjelaskan ketentuan umum tentang pendaftaran tanah sertifikat hak milik yang terdiri dari tinjauan umum hak milik atas tanah, tinjauan umum pendaftaran tanah, sertifikat kepemilikan tanah, dan penyelesaian sengketa sertifikat kepemilikan tanah ganda.

Bab III adalah bab yang membahas tentang metode penelitian yang terdiri dari jenis dan pendekatan penelitian, sumber data, metode pengumpulan data dan metode analisis data sistematika pembahasan.

Bab IV berisi tentang Analisis atau hasil dari penelitian, penulis akan menjelaskan hasil penelitian pustaka dari putusan PTUN Semarang No. 28/G/2021/PTUN.SMG.

Bab V Penutup, pada bab ini dijelaskan tentang pemahaman skripsi yang dilakukan penelitian. Pembahasan pada bab ini menjelaskan tentang kesimpulan dari semua pembahasan yang sudah dijelaskan diatas yaitu dari pendahuluan, Bab I sampai Bab IV. Kemudian saran-saran berupa harapan

yang diinginkan oleh penulis dari penelitian, agar dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi masyarakat pada umumnya.



BAB II

**KETENTUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN
SERTIFIKAT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH**

A. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah dapat diartikan sebagai suatu penguasaan hak yang didalamnya berisi suatu kewajiban, kewenangan dan larangan yang ditunjukkan kepada pemegang hak milik atas tanah dan bebas sepenuhnya melakukan apapun selama tidak menentang peraturan.²⁷ Hukum dipengaruhi oleh realitas kehidupan dalam bermasyarakat. Kesadaran adanya kepastian hukum dapat menciptakan masyarakat yang tertib keadilan yang sangat bermanfaat bagi kehidupan.²⁸ Hak milik dijelaskan dalam perundang-undangan yaitu dalam Pasal 20 ayat 1 Nomor 05 dalam UUPA, yang menjelaskan bahwa “Hak Milik merupakan suatu hak warisan dari turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dimiliki seseorang atas tanahnya. Kemudian ada beberapa urutan hak atas tanah yaitu:

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak menguasai negara atas tanah

²⁷ Nanik Sutarni, *Implementasi Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Yang Hilang* (Klaten: Lakeisha, 2022), hlm. 15.

²⁸ Hariyanto Hariyanto, “Public Legal Awareness of The Fixed Object Waqf Paradigma Towards Progressive Waqf”, *International Journal of Social Science and Religion*, Vol. 3, No. 2, 2022, hlm. 150-151.

- c. Hak ulayat masyarakat adat
- d. Hak perseorangan atas tanah, yang meliputi:
 - 1) Hak atas tanah
 - 2) Wakaf tanah hak milik
 - 3) Hak tanggungan
 - 4) Hak milik dari satuan rumah susun²⁹

Hak kepemilikan tanah memiliki arti bahwa suatu hak yang dapat dinikmati kegunaanya atas keberadaan kepemilikan suatu benda dan bebas melakukan apapun pada benda kepemilikannya, namun tidak diperbolehkan melanggar peraturan perundang-undangan yang sudah ada ketetapannya oleh lembaga pemerintahan yang memiliki kewenangan dan juga tidak menyimpang pada hak-hak yang lain.³⁰

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) penjelasan tentang tanah penguasaan dari hak milik pada Pasal 20 adalah:

- a. *Hak milik merupakan hak atas tanah turun temurun, terkuat dan terpenuhhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*
- b. *Hak milik dapat dialihkan dan beralih kepada pihak yang lain.*³¹

Hak atas tanah terbag menjadi dua, bersifat primer dan sekunder.

Bersifat peimer merupakan kepemilikan yang dapat dikuasai secara

²⁹ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 19.

³⁰ Juwita, *Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum* (Yogyakarta: Stiletto Indie Book, 2022), hlm. 221.

³¹ Undang-Undang Pokok Dasar Agraria Nomor 05 Pasal 20 Tahun 1960

langsung oleh seseorang dalam waktu yang lama dan kepemilikan dapat dialihkan kepada ahli warisnya. Hak atas tanah primer seperti:

- a. Hak Milik atas tanah
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Guna Pakai

Sedangkan kepemilikan yang bersifat sekunder merupakan hak kepemilikan atas tanah yang bersifat sementara dan memiliki waktu terbatas dalam memilikinya. Hak atas tanah sekunder meliputi:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa³²

Penjelasan mengenai jenis-jenis hak kepemilikan atas tanah sudah diperjelaskan melalui Undang Undnag Pokok Agraria sebagai berikut:

- a. Hak Milik, kepemilikan yang diperoleh dari hasil turun temurun, dapat dimiliki secara terus menerus, bahkan dapat diwariskan kepada yang berhak.
- b. Hak Guna Usaha, tanah yang dimiliki oleh negara dan digunakan untuk usaha seperti pertanian, perikanan, dan lainnya.

³² Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 64.

- c. Ha Guna Bangunan, kepemilikan hak tanah yang dapat didirikan bangunan dengan memiliki jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang
- d. Hak pakai, pemberian hak pakai yang diberikan oleh pejabat yang berwenang atau dari pemilik tanah, tetapi bukan tanah dari sewa menyewa.
- e. Hak sewa, kepemilikan yang diperoleh dari sewa menyewa dengan pihak tertentu dengan membayar uang sewa kepada pemiliknya
- f. Hak membuka tanah dan memungut hasil tanah, hanya dapat dimiliki oleh warga masyarakat Indonesia.³³

B. Kepemilikan Dalam *Maqoshih Syariah (Hifzu Al Māl)*

1. Pengertian Hak Kepemilikan Tanah dalam Islam

Kata Hak dalam Islam berasal dari Bahasa Arab *al-haqq* yang artinya ketetapan, kepastian, kepemilikan, penjelasan, dan kebenaran. Sedangkan milik dari kata *al-milk*, artinya penguasaan terhadap sesuatu hal, semua benda yang ada dalam kekuasaan seseorang sepenuhnya, sehingga orang lain tidak berhak mengambilnya. Pemilik bebas melakukan apapun terhadap yang dimilikinya seperti jual beli, hibah, wakaf, selama tidak ada halangan dari hukum syara'.³⁴

Tanah, langit, bumi dan segala hal yang ada dialam semesta, semuanya adalah milik Allah SWT, hal tersebut sudah dijelaskan dalam

³³ Zuman Malaka, "Kepemilikan tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesai, Hukum Adat, dan Hukum Islam, *Jurnal Al-Qanun Pemikiran Dan Pembaharuan Dalam Islam*, Vol. 21, no. 1, Juni 2018, hlm. 108-109.

³⁴ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 45-47.

Al Qur'an dan Hadits. Tanah termasuk bagian dari karunia Allah SWT yang dapat dimanfaatkan oleh umum dan digunakan untuk seluruh makhluk. Kepemilikan dalam hukum Islam dapat diperoleh dari beberapa cara serta faktor-faktor tertentu. Jika kepemilikan tanah tidak digunakan dengan benar, maka negara boleh memaksa untuk mengambil tanahnya kepada seseorang yang dapat memanfaatkan tanah tersebut dengan benar.³⁵ Hukum Islam menjelaskan bahwa, hak milik adalah memiliki serta berhak melakukan apa saja terhadap kepemilikannya menurut hukum syara'. Seseorang yang sudah diberikan kepemilikan diberi kebebasan dalam bertindak dan dapat dikuasai sebagai kepemilikannya.³⁶

Islam mengakui akan adanya kepemilikan hak, tetapi ada beberapa batasan yaitu dari legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya, karena kepemilikan haqiqi yang sesungguhnya adalah mutlaq milik Allah SWT seperti tercantum dalam Q.S. Ali-Imran ayat 109:

وَاللَّهُ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ وَاِلَى اللّٰهِ تُرْجَعُ الْاُمُوْرُ

“Milik Allah-lah semua kerajaan yang ada di langit dan bumi dan segala apa yang ada didalamnya dan kepada Allah semua akan dikembalikan.”³⁷

³⁵ Iffatin Nur, “Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fikih”, *Jurnal Ahkam*, Vol. 2, no. 1, Juli, 2014, hlm. 167.

³⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 24.

³⁷ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (edisi penyempurnaan 2019)* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), hlm. 63.

Ada beberapa penyebutan secara istilah dalam hukum pertanahan Islam yaitu: hak kepemilikan (*milikiyyah*), hak pengelolaan (*taṣarruf*) dan hak pendistribuan (*tauzi*). Dalam hal ini ada beberapa pembagian mengenai hak tanah seperti:

- a. Hak Milik (*milikiyyah*)
- b. Hak Sewa (*Ijārah*)
- c. Hak Pakai atau Hak bagi Hasil (*muzara'ah*)
- d. Hak Membuka Tanah (*iḥya' al-mawāt*)
- e. Hak Gadai Atas Tanah (*Raḥn*)

Hak dan segala kewenangan diberikan oleh Allah kepada manusia untuk memanfaatkan serta pengelolaan segala bentuk berupa benda apapun yang ada didalamnya, karena itu semua termasuk karunia Allah. Kepemilikan dalam konsep Islam disebut dengan *Milikiyyah*, berasal dari kata *malaka-yamliku* artinya adalah kepemilikan atas hubungan antara seseorang dengan harta benda yang ada ketetapanannya oleh syariat, dan pemiliknya berhak melakukan apapun dengan haknya.³⁸

Jenis kepemilikan terhadap benda dalam Islam ada dua, yaitu kepemilikan sempurna (*al-milk al-tam*) dan kepemilikan tidak sempurna (*al milk al-naqis*). kepemilikan yang sempurna yaitu kepemilikan dari segi manfaat atau materinya secara keseluruhan dan

³⁸ Nur Hidayah dan Istiqamah, "Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa)", *Jurnal QadauNa*, Vol. 2, no. 2, April, 2021, hlm. 399.

termasuk hak lainnya secara sempurna diberikan haknya kepada pemilik. Sedangkan kepemilikan tidak sempurna adalah kepemilikan yang hanya sebagian saja.³⁹

Masalah sengketa tanah banyak terjadi salah satunya karena adanya pergeseran atau perampasan pada pematokan atau batas ukuran tanah. Oleh karena itu, Rasulullah melarang adanya tindakan tersebut dijelaskan dalam hadits sebagai berikut:

عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ قَالَ سَمِعْتُ النَّبِيَّ -صلى الله عليه وسلم- يَقُولُ مَنْ أَخَذَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا فَإِنَّهُ يُطَوَّقُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

“Barangsiapa mengambil sejengkal tanah milik orang lain atau milik tetangganya dengan dzalim, maka pada hari kiamat Allah SWT akan menghimpitnya dengan tujuh bumi”

(HR Imam Bukhari).⁴⁰

Ada empat dasar perolehan kepemilikan tanah yang diperbolehkan dalam Islam yaitu, kepemilikan yang diperoleh dari menghidupkan lahan yang mati (*iḥya' al-mawāt*), yang diperoleh dari penetapan pemerintah, diperoleh dari praktik jual beli (*mu'amalah*), dan diperoleh dari warisan.⁴¹

2. *Maqōshid Syariah (Ḥifzu Al Māl)*

Kepemilikan atas hak bidang tanah sama halnya dengan kepemilikan benda atau harta, pemegang hak atas tanah berhak

³⁹ Abd Misno, *Fiqh Muamalah Al-Maaliyah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah* (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), hlm.

⁴⁰ Imam Bukhari, Juz 3, Nomor Hadis 2320, Hlm. 1168

⁴¹ Muchamad Ali Safa'at dkk, *Perkembangan Hukum Islam: Eksistensi, Relevansi, Dan Tantangan Di Indonesia Pasca Reformasi* (Malang: CV. Pustaka Peradaban, 2021), hlm. 56-60.

menggunakan tanahnya sesuai keinginannya. Pemegang hak atas benda atau harta dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam yaitu *ḥifẓu al-māl* melindungi harta yang terkandung dalam prinsip *maqōshid syariah* yang biasa dikenal dengan *al-kulliyah al-khoms*. Kepemilikan hak bidang tanah memiliki nilai yang tinggi dalam ekonomi, oleh karena itu hukum Islam melarang perbuatan yang merugikan harta benda khususnya tentang tanah karena tanah merupakan harga yang tinggi dimasyarakat dan sering kali menjadi bahan perebutan antar pihak dalam penguasaan tanahnya. Kepemilikan tanah sama dengan kepemilikan harta atau benda artinya haruslah dipandang dengan memperhatikan dari segi sosial dan ekonominya, karena kehidupan dibumi ini, tidak lepas dengan namanya tanah.⁴²

Menurut Imam As Syatibi untuk mewujudkan suatu keadilan dan kemaslahan umat manusia baik di dunia maupun akhirat dapat menerapkan dari kaidah atau tujuan dari *maqōshid syariah*. Hal yang dapat diwujudkan dengan kemaslahatan, terbagai dalam tiga tingkatan yang berup kebutuhan *dharuriyat*, *hajiyyat*, dan kebutuhan *tahsiniyat*.

a. Kebutuhan *Dharuriyat*

Kebutuhan ini, merupakan hal yang harus ada atau bisa disebut dengan kebutuhan primer. Jika kebutuhan ini tidak dapat terpenuhi maka dapat menjadikan terancamnya kehidupan dunia atau akhirat.

⁴² Ridwan, "Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia", *Jurnal Kajian Hukum Islam Al-Manahij*, Vol. VII, no. 2, Juli, 2013, hlm. 258.

Jadi kebutuhan ini diusahakan harus ada dalam kehidupan bermasyarakat. Contohnya ketika dalam keadaan sulit misal di hutan tidak ada makanan dan hanya ada yang haram dimakan misalkan babi, maka diperbolehkan untuk bertahan hidup.

b. Kebutuhan *Hajiyat*

Berupa kebutuhan yan sekunder, artinya bila kebutuhan ini tidak sampai terwujud tidak sampai mengancam kemaslahatannya tetapi dapat mengalami kesulitan. Contohnya dalam hal beribadah ada syariat Islam yang dikenal dengan *rukhsah* (keringnan) apabila sedang mendapat kesulitan dalam menjalankan perintah Allah, misalnya ketika dalam perjalanan yang jauh maka sholat diperbolehkan dengan di jamak dan lain sebagainya.

c. Kebutuhan *Tahsiniyat*

Tingkat kebutuhan yang apabila tidak terpenuhi tidak sampai mengancam eksistensi dari lima pokok dasar syariat Islam dan tidak sampai menimbulkan kesulitan atau dapat disebut dengan kebutuhan tersier. Contohnya seperti dalam kepatutan menurut adat istiadat, menghindarkan hal-hal yang tidak enak dipandang mata dan berhias dengan sesuai keindahan tuntunan norma dan akhlak.⁴³

Pengkhususan terkait kepemilikan dalam hukum Islam merupakan hak dasar yang diberikan kepada manusia yang wajib

⁴³ Ahmad Suganda, "Urgensi Dan Tingkatan *Maqoshid Syariah* Dalam Kemaslahatan Masyarakat", *Jurnal At- Tadbir*, Media Hukum dan Pendidikan, Vol. 30, No. 1, 2020, hlm. 3-5.

dilindungi. Beberapa ulama membagi kepemilikan hak atas tanah kedalam tiga jenis hak kepemilikan yaitu:

a. Kepemilikan hak individu (*al-milikiyah al-khassah*)

Memiliki arti bahwa hak kepemilikan individu atau bebas dalam menggunakan haknya secara leluasa, menggunakan hak kepemilikannya sesuai dengan batasan-batasan sesuai syariat. Landasan dasar dari kepemilikan pribadi ada dalam al-Qur'an surat an-Nisa ayat 6 dan 188, surat al-Najm: ayat 48, dan surat al-Dzariyat ayat 19, kemudian dalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam al-Bukhari yang artinya "*Sesungguhnya darah, harta dan kehormatan kamu sekalian adalah dilindungi*". Adanya kepemilikan hak individu didasarkan bahwa sejak manusia diciptakan Allah dengan berbeda-beda. Oleh sebab itulah hak kepemilikan sangat penting. Kepemilikan individu dalam Islam dapat dilihat adanya aturan dalam pembayaran zakat, hak waris mawaris, larangan mencuri atau mengambil milik orang lain.

b. Kepemilikan hak kolektif (*al-milikiyah al 'ammah*)

Merupakan arti bahwa hak kepemilikan dipegang oleh masyarakat secara kesebersamaan atas dasar hak kepemilikan tertentu. Jenis kepemilikan hak kolektif yang berupa harta atau aset lain menurut Muhammad Syauqi al-Fajri terdapat tiga hal: *Pertama*, kepemilikan tanah yang tidak ada pemiliknya atau biasa dikatakan dengan lahan yang mati atau tidak dikelola (*Ihya' al-*

mawāt), jadi menurut pendapat ulama fiqih tanah tersebut dihukumi tanah yang mati yang mana termasuk dalam kategori tanah milik negara. *Kedua*, semua bentuk benda berupa barang tambang yang ada didalam bumi (*rikaz*). *Ketiga*, berupa fasilitas umum yang berupa kebutuhan mendasar bagi masyarakat contohnya berupa air, garam, rumput dan lainnya. Negara diharapkan dapat mengatur hak kepemilikan kolektif ini, agar dalam masyarakat tidak menimbulkan konflik.

Dalam hadits nabi dijelaskan bahwa “*Manusia bersekutu dengan tiga hal yaitu rumput, air dan api*”, pada intinya hak kepemilikan pada suatu benda atau semua yang berasal dari hasil produksi, dibutuhkan oleh masyarakat umum, yang dikuasai negara dan juga terdapat pengakuan dalam hukum Islam atas batasan hak kepemilikan. Air disini dijelaskan bahwa sumber air sangat penting dalam kehidupan seperti untuk minum dan lainnya, kemudian api bisa diartikan berupa energi listrik, sedangkan rumput memiliki arti berupa gambaran suatu hutan yang semuanya dikuasai negara dan dikelola juga oleh negara, ketiganya sangat penting dalam kehidupan.

c. *Kepemilikan hak milik negara (al-milikiyah al-daualah)*

Merupakan suatu hak kepemilikan negara yang disebut sebagai lembaga pemerintahan yang diberikan amanah melalaui rakyat untuk menggunakan harta kebendaan sebagai kepentingan

umum atau suatu kepemilikan yang dalam penyalurannya menjadi wewenang penuh negara. Jenis pertanahan yang dikuasai oleh negara berupa suatu hal yang menyangkut hajat bersama untuk warga masyarakat, seperti dasar lautan, tambang bumi, sungai dan lainnya. Hukum kepemilikan tanah dalam hak negara, maka kebijakan lembaga pemerintah harus berjalan dengan baik untuk kepentingan umum dan dapat menciptakan kehidupan yang makmur.⁴⁴

C. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan dengan teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan data, menyimpan, mengolah dan menyajikan data yang berhubungan dengan persyaratan pendaftaran tanah yang ada di daerah tertentu.⁴⁵ Pendaftaran hak kepemilikan sebidang tanah sangat penting untuk dilakukan, karena melalui proses pendaftaran tanah akan menjadi bukti bahwa seseorang memiliki hak atas sebidang tanahnya. Adanya pendaftaran tanah karena peran tanah dalam pusat pembangunan yang semakin meningkat, sehingga sangat diperlukan adanya pendaftaran tanah.⁴⁶ Pengertian Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24

⁴⁴ Ridwan, *Hukum Pertanahan Islam* (Purwokerto: STAIN Press UIN SAIZU, 2021), hlm. 60-77.

⁴⁵ Bha'iq Roza Rakhmatullah, *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah* (Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management, 2022), hlm. 4-5.

⁴⁶ Eliana dkk, "Legalitas Kepemilikan Tanah", *Jurnal Bhakti Hukum Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 1, No. 1, Januari, 2022, hlm. 115.

Tahun 1997, merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian berupa data fisik dan yuridis berbentuk peta dan didaftarkan, yang meliputi bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, yang ada pemberian surat tanda bukti hak atas bidang tanah yang ada dan hak kepemilikan atas satuan rumah susun juga hak-hak lain tertentu yang membebaninya.⁴⁷

Ketika sebuah tanah tidak didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka dapat dikatakan dengan tidak adanya kepastian hukum artinya tidak ada jaminan terkait kapasitas. Sertifikat tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak disebutkan, namun dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, dijelaskan bahwa surat tanda bukti hak kepemilikan yang kemudian biasa dikenal dengan sertifikat tanah. Sertifikat tanah atau tanda bukti hak milik sangat berfungsi untuk menciptakan tertib hukum dan kepastian hukum pertanahan yang dapat memberikan keuntungan kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut.⁴⁸

Pelaksanaan pendaftaran tanah dikatakan dapat berhasil jika dapat dengan tertib melakukan penadministrasian dokumen pertanahan secara teliti seperti:

⁴⁷ Peraturan Pemerintah Pasal 1 Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁸ Mudakir Iskandar Syah, "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 4, no. 2, 2014, hlm. 46-47.

- a. Terpenuhinya identitas pemilik tanah yaitu dapat diketahui hak kepemilikannya dan dari jenis bangunanya.
 - b. Keterkaitan dari segi hukum dan sebidang tanah yang berkuasa dalam suatu bidang tanah.
 - c. Mengetahui secara jelas berapa ukuran atau luas pada sebidang tanah.
 - d. Mengetahui posisi batas ukuran tanah, berdasarkan pemetaan agar terhindr dari adanya sengketa tanah yang tumpang tindih.
 - e. Hal-hal yang diperjelas diatas akan diinput kedalam sistem informasi pertanahan yang terkait.
 - f. Dalam menyimpan dokumen harus dipastikan tertib, teratur dan dapat terjamin keamananya
 - g. Prosedur boleh cepat dan sederhana, namun tetap perhatikan kecermatan prosedur.⁴⁹
2. Sistem Pendaftaran Tanah

Proses pendaftaran tanah yang berlaku memiliki dua cara yaitu dengan sistem aktif dan pasif. Sistem aktif artinya yang mempunyai sebidang hak tanah harus dengan aktif mendaftarkan sendiri dengan memberikan permohonan untuk mendaftarkan tanah pada pemerintah, pendaftaran tanah pasif merupakan penguasa tanah tidak harus aktif memproses pendaftaran tanah kepada pemerintah, namun

⁴⁹ Adrian Sutedi, *Peraliha Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 165.

pemerintahlah yang berperan aktif untuk mencatat semua pendaftaran kepemilikan hak tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali yang belum terdaftar, meliputi:

- a. Mengumpulkan dan mengelola data fisik.
- b. Mengumpulkan dan mengelola data yuridis dan juga proses pembukuan.
- c. Penerbitan berupa sertifikat hak kepemilikan.
- d. Penyimpanan dokumen dan daftar umum sebagai arsip.

Pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali adalah menggunakan sistem sistematis dan sistem periodik. Melalui sistem sistematis adalah proses dilakukan secara bersama atau serentak pada semua objek tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau suatu wilayah atau desa/kelurahan. Pendaftaran tanah melalui sistem sistematis diselenggarakan oleh pemerintah berdasarkan pada rencana kerja jangka panjang dan tahunan dilakukan pada wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan pendaftaran tanah secara periodik merupakan sistem pendaftaran tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa objek tanah dalam suatu wilayah desa/kelurahan dilakukan secara individual atau bisa dengan massal. Diproses karena ada kepentingan yaitu dari pihak yang memiliki objek tanah yang bersangkutan dan berkuasa.

Proses pengumpulan dan pengelolaan terhadap data fisik, dimulai dengan pengukuran dan pemetaan secara sistematis yang melalui pembuatan terhadap peta dasar tanah pendaftaran. Berfungsi untuk memisahkan tanah-tanah yang sudah didaftarkan, agar dapat diketahui letak bidangbidang tanah yang lainnya, sehingga dapat menghindari adanya sertifikat tanah ganda atas suatu bidang tanah. Tanah yang sudah ditetapkan batasannya diukur dan selanjutnya dipetakan dengan peta dasar pendaftaran tanah, kemudian dibukukan diberi nomor pendaftaran tanah. Selanjutnya diterbitkannya surat ukur dengan skala yang sama sesuai dengan saat pendaftaran yang pertama.⁵⁰

Pendaftaran tanah kedua kali merupakan proses pendaftaran tanah untuk membuat pembaharuan dari isi sertifikat seperti, jenis sertifikat, nama kepemilikan, dan pemegang hak. Pendaftaran tanah yang kedua memiliki tiga macam yaitu sebagai pengganti sertifikat yang rusak, peningkatan hak peralihan akibat adanya hibah atau warisan.

- a. Pengganti sertifikat yang rusak, ada beberapa cara sebagai berikut:
 - 1) Adanya surat permohonan yang sudah ditanda tangani oleh kuasa hukum yang bersangkutan.
 - 2) Sertifikat yang asli, walaupun dengan kondisi yang sudah rusak namun masih dapat digunakan sebagai bukti terutama dalam data objek tanahnya dan nama pemegang hak.

⁵⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 136-137.

3) Melampirkan identitas pemilik berupa FC identitas pemilik hak dibuktikan oleh pejabat yang berwenang.

4) Lampiran FC SPPT pajak bumi dan bangunan (PBB).

b. Mengganti sertifikat hak peralihan

Permohonan penggantian peralihan misalkan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dengan proses sebagai berikut:

1) Sertifikat berupa HGB dapat dimohonkan agar diubah menjadi HM.

2) Akta jual beli tanah yang bersangkutan pada saat memperolehnya.

3) SPT Pajak Bumi dan bangunan yang akhir, dengan catatan jika tanah tersebut sudah ada pajaknya tersendiri.

c. Perahilan hak kewarisan, sebagai berikut:

1) Adanya surat permohonan yang sudah ditanda tangani oleh kuasa hukum yang bersangkutan.

2) Sertifikat kepemilikan yang asli dapat dilampirkan.

3) Dari bukti atas peralihan suatu hak.

4) Pengantar Pejabat Pembuat Akta Tanah.

5) FC SPPT PBB yang terakhir kali.

6) Lampiran berupa bukti surat setoran perolehan hak atas tanah dan bangunan.

7) Lampiran berupa bukti setoran pajak penghasilan mengenai pajak terutang.

8) Lampiran berupa FC identitas pihak yang bersangkutan.⁵¹

3. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah memiliki tujuan dalam pembuatannya yang dicantumkan dalam Pasal 19 UUPA yang menjelaskan tentang jaminan terhadap kepastian hukum oleh lembaga pemerintahan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tujuan pendaftaran tanah adalah:

- a. *Agar dapat memberikan kepastian hukum juga perlindungan untuk pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak yang lain sebagai pemegang hak yang bersangkutan.*
- b. *Memberikan informasi kepada pihak yang memiliki kepentingan, supaya dapat dengan mudah mendapatkan data-data yang diperlukan mengenai sebidang tanah.*
- c. *Terselenggaranya ketertiban administrasi pada sebidang tanah.*⁵²

Kepastian hukum pada pendaftaran tanah memperoleh hasil berupa bukti hak kepemilikan yaitu sertifikat tanah yang diberikan kepada pemegang hak tersebut. kepastian berupa subjek dan objek status tanah merupakan hal yang terjamin dalam kepastian hukum. Tertib administrasi dapat dibuktikan dengan adanya kesesuaian data

⁵¹ Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah Dan Properti* (Yogyakarta: Best Publisher, 2009), hlm. 57.

⁵² Peraturan Pemerintah Pasal 03 No. 24 Tahun 1997 Tujuan Pendaftaran Tanah

administrasi pada setiap bidang tanah.⁵³ Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah memang sangat penting diantaranya yaitu:

- a. Kepastian hukum yang menjadi pemegang hak mengenai seseorang atau badan lembaga tertentu disebut dengan subjek hak.
- b. Kepastian hukum berupa tempat sebidang tanah, dengan ukuran, batas, dan juga luas sebidang tanah
- c. Kepastian hukum yang berhubungan dengan pemegang haknya.⁵⁴

Asas adalah suatu kaidah yang menjelaskan tentang keterkaitan dengan perilaku yang digunakan untuk memberikan arah pada tindakan yang ingin dilakukan dan digunakan untuk dasar dalam melakukan perbuatan.⁵⁵ Pada dasarnya pendaftaran kepemilikan suatu tanah dengan menggunakan ketentuan yang berlaku dengan asas sebagai berikut:

- a. Asas Sederhana, merupakan asas yang memiliki kemanfaatan bagi pihak yang mendaftarkan tanahnya, karena proses pendaftaran harus mudah dilakukan dan dipahami kepada para pihak yang akan mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya.
- b. Asas Aman, dalam melakukan proses pendaftaran tanah harus dengan cermat dan teliti agar dapat memberikan hasil yang bagus untuk menjamin kepastian hukum, asas ini ditunjukkan kepada para

⁵³ Waskito dan hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 10-11.

⁵⁴ Aartje Tehupeiory, *Penringnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Jakarta: Penebar Swadaya Grup, 2012), hlm. 9-10.

⁵⁵ Suyanto, *Hukum Pengadaan Dan Pendaftaran Tanah* (Gresik: UNGRES Press, 2023), hlm. 162.

pihak yang akan mendaftarkan tanahnya agar tidak khawatir dengan hasilnya.

- c. Asas Terjangkau, merupakan asas berupa layanan yang dapat mudah dijangkau oleh semua masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya, jika perlu biaya pendaftaran tanah dapat disesuaikan dengan daerah wilayahnya, karena setiap wilayah memiliki ekonomi yang berbeda-beda.
- d. Asas Mutakhir, bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan proses yang melihat kondisi kemajuan zaman, yaitu dapat tepat, cepat dengan melihat ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin berkembang.
- e. Asas terbuka, merupakan informasi yang disediakan diberikan kepada semua masyarakat yang memerlukan pendaftaran tanah.⁵⁶

D. Tinjauan Umum Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah

Secara garis besar konsep kepemilikan tanah berawal dari adanya kehidupan disuatu wilayah oleh segolongan masyarakat yang dikenal dengan sebutan tanah komunal (tanah bersama). Secara hukum didaerah pedesaan tanah diakui sebagai hukum adat yang tidak tertulis, berasal dari keturunan (turun temurun) atau wilayah. Adanya perubahan dari segi ekonomi, sosial dan budaya yang terjadi di masyarakat tanah

⁵⁶ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah* (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019), hlm. 25-27.

milik bersama, dikuasai oleh masyarakat para migran yang berawal dari proses pembelian, penggarapan dan disebabkan juga adanya hubungan kerabat dan perkawinan. Peristiwa tersebut terjadi diwilayah kerajaan pada abad ke-5 sampai kedatangan pemerintah kolonial Belanda pada abad ke 17 dengan memiliki hukum pertanahan. Menurut pertanahan Belanda tanah adat milik bersama dan milik perorangan merupakan penguasaan oleh negara. Kepemilikan tanah merupakan hak milik yang memiliki arti luas, karena hak milik suatu benda adalah bukti adanya kepemilikan.⁵⁷

Sertifikat hak kepemilikan atas tanah yang biasa disebut dengan Surat Hak Milik (SHM) merupakan alat bukti yang sangat kuat, dengan adanya sertifikat kepemilikan tersebut dapat menjadikan pihak pemiliknya memiliki hak secara penuh atas sebidang tanah tertentu yang sudah disebutkan pada sertifikat. Jika nantinya secara tiba-tiba ada permasalahan, maka pemegang nama sertifikatlah yang memiliki penguasaan penuh pada sebidang tanah yang diperkarakan.⁵⁸

Sertifikat ditunjukkan kepada suatu tanah yang memiliki ukuran batas tanahnya pada masing-masing pihak. Beberapa hal yang berhubungan dengan tanah sebagai berikut:

- a. Menurut Hukum Agraria, sertifikat adalah dasar dari hak atas tanah yang dijadikan pembuktian secara formal, yang merupakan bentuk

⁵⁷ Ulung Napitu dkk, *Sistem Kepemilikan Tanah di Simalungan Perspektif Sejarah Dan Budaya* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2023), hlm. 9.

⁵⁸ Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal* (Cinangka: Lembar Langit Indonesia, 2015), hlm. 26.

berupa salinan atau turunan dari surat ukur yang berasal dari buku pertanahan.

- b. Daftar Umum, dalam proses yang dilakukan pada saat pendaftaran tanah perlu dilakukan pencatatan berupa, daftar tanah, daftar buku, daftar nama, daftar surat ukur.
- c. Surat ukur, isinya menjelaskan tentang letak, luas, objek hak tanah, tanda, batas sebidang tanah dan lainnya.
- d. Gambar tanah, berupa gambaran suatu tanah yang berbentuk peta tanah.⁵⁹

Sertifikat atau akta kepemilikan tanah menjadi sangat penting karena merupakan alat bukti terkuat. Melalui adanya bukti sertifikat kepemilikan secara jelas dapat menjamin kekuatan hukum, dapat mengurangi terjadinya sengketa.⁶⁰ Jenis-jenis Sertifikat Kepemilikan Tanah Menurut Achmad Chomsah, ada tiga jenis sertifikat kepemilikan tanah yaitu:

- a. Sertifikat berupa hak atas tanah yang biasa dinamakan dengan sertifikat.
- b. Sertifikat yang ada sebelum adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menjelaskan tentang hak tanggungan biasa dikenal dengan sertifikat *Hypotheek* dan sertifikat *Credietverband*. Namun

⁵⁹ Nanik Sutarni, *Implementasi Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Yang Hilang* (Klaten: Lakeisha, 2022), hlm. 14.

⁶⁰ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 170.

setelah adanya Undang-Undang sertifikat tersebut sudah dinamakan dengan Sertifikat Hak tanggungan saja.

- c. Sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun, artinya bahwa sertifikat tersebut menjadikan penguat hukum bagi masing-masing rumah susun yang sudah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1996.⁶¹

2. Permasalahan Sertifikat kepemilikan Hak Atas Tanah

Semakin banyaknya kebutuhan manusia, semakin tinggi pula kebutuhan yang ingin diperoleh manusia khususnya tentang pertanahan. Dari beberapa kasus pertanahan banyak orang berupaya untuk mendapatkan bukti kepemilikan tanah. Persengketaan tanah sangat beragam bentuknya yang terdapat dalam kehidupan masyarakat dilakukan dengan cara yang tidak baik dan dapat mengakibatkan munculnya masalah seperti:

- a. Penguasaan tanah tanpa hak, karena adanya perbedaan pemikiran, pendapat serta status penguasaan tanah tertentu yang belum atau tidak diketahui oleh negara.
- b. Sengketa batas, perbedaan tata letak batas ukuran tanah yang terdapat perbedaan pendapat mengenai batas-batas dari tanah.
- c. Sengketa waris, perebutan sengketa dari warisan akibat penguasaan dari tanah tertentu yang diperoleh dari warisan.

⁶¹ Nanik Sutarni, *Implementasi Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Yang Hilang* (Klaten: Lakeisha, 2022), hlm. 14-15.

- d. Jual berkali-kali, berkaitan dengan status kepemilikan tanah yang diperoleh dari jual beli yang dilakukan lebih dari satu orang
- e. Sertifikat ganda, tanah yang memiliki sertifikat lebih dari satu atas satu bidang tanah.
- f. Sertifikat pengganti, kepentingan dari sedibidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat sebagai hak pengganti.
- g. Akad jual beli palsu, adanya perbuatan yang curang dari pihak tertentu.
- h. Kekeliruan penunjukan batas dalam mengukur atau mematok batas ukuran sebidang tanah yang terdapat kekeliruan akibatnya timbulah konflik sengketa tanah.
- i. Putusan Pengadilan, berupa putusan dari lembaga pengadilan yang memiliki keterkaitan dengan objek atau subjek hak atas kepemilikan tanah.⁶²

Banyak orang yang memiliki tujuan untuk memperoleh kepemilikan hak tanah dengan cara yang tidak baik, salah satunya membuat kepemilikan sertifikat tanah palsu. Sertifikat palsu terjadi akibat adanya penerbitan yang tidak didasarkan pada hak yang benar. Ada beberapa faktor yang dapat melatarbelakangi terjadinya permasalahan sertifikat palsu yaitu: *Pertama*, karena terdapat kesalahan dalam memahami dan menerapkan kasus terbitnya sertifikat tanah.

⁶² Angger Sigit Pramukti dan Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman* (Yogyakarta: Madpress Digital, 2015), hlm. 138-139.

Kedua, ketidakpahaman antar lembaga berkaitan dengan hak kepemilikan tanah, membiarkan terjadinya perbuatan salah urus hak kepemilikan tanah juga mengabaikan titik dasar dalam lembaga pemerintahan hukum. *Ketiga*, adanya pelegalan dokumen yang cacat hukum dan pembuatan akta yang tidak diproses melalui PPAT. *Keempat*, adanya proses administrasi yang kurang baik sehingga tidak dapat mencegah terjadinya sertifikat palsu.

Sengketa pertanahan yang sering terjadi dimasyarakat yaitu adanya sertifikat kepemilikan tanah yang ganda, yaitu sebidang tanah yang memiliki dua sertifikat baik tumpak tindih secara keseluruhan atau sebagian. Salah satu penyebab terjadinya karena kurang cermatnya pejabat kewenangan pertanahan dalam prosedur penginputan dokumen pendaftaran tanah. Oleh karena itu perlunya pembatalan salah satu dari kepemilikan sertifikat tanah yang ganda, karena sebidang tanah tidak diperbolehkan memiliki dua sertifikat yang sama.⁶³

E. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Ganda

1. Sengketa Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda

Sertifikat ganda merupakan hak kepemilikan tanah yang diterbitkan secara ganda oleh lembaga pemerintahan badan hukum yang mengakibatkan adanya tumpak tindih hak kepemilikan dan terjadilah sengketa pertanahan, artinya bahwa sertifikat ganda merupakan

⁶³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 9-12.

kepemilikan lebih dari satu sertifikat dengan sebidang tanah yang sama.⁶⁴

Gejala konflik agraria berakar dari klaim pada masing-masing pihak masyarakat bahwa, siapa yang berhak menguasai sumber agraria dan kekayaan yang ada didalamnya, serta siapa yang berhak mengambil keputusan atas penguasaan dan pemanfaatan sumber agraria dan kekayaan alamnya. Itulah yang menjadi akar permasalahan dalam agraria yang juga sebagai perebutan masing-masing pihak.⁶⁵ Kepemilikan tanah disebut sebagai bagian haknya warga negara secara sah yang diberikan negara pada masyarakat melalui sertifikat tanah. Adanya permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertifikat tanah, biasanya karena ada unsur kesengajaan, paksaan, kelalaian dan bahkan penipuan oleh pihak tertentu ketika proses pengumpulan data pada buku pencatatan. Akibat hal tersebut timbulah konflik yaitu sengketa tanah yang merupakan permasalahan antar pihak tertentu yang merebutkan hak kepemilikan dan mempertahankannya dengan masing-masing pihak mengklaim kepemilikan pada sebidang tanah.⁶⁶

Permasalahan tanah masih dalam hitungan yang sangat meningkat, seperti adanya sengketa sertifikat kepemilikan tanah ganda

⁶⁴ Daniel Pangidoan dkk, "Analisis Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri", *Jurnal Ilmu Sosial Politik Dan Hukum*, Vol. 1, no. 2, Desember, 2022, hlm. 115.

⁶⁵ Sumarjono, *Konflik Agraria Pengelolaan Sumber Daya Air* (Yogyakarta: APMD Press, 2013), hlm. 9.

⁶⁶ Mulyadi dan Satino, "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda", *Jurnal Yuridis*, Vol. 6. No. 1, Juni, 2019, hlm. 147.

yang sering terjadi dalam masyarakat, maka perlunya peran pemerintah yang adil dalam menerapkan hukum bagi para pihak yang bersengketa. Awal mula kasus sertifikat kepemilikan tanah ganda salah satu faktor utamanya karena adanya pendaftaran tanah yang diproses secara tidak benar, jika dilihat dari beberapa peristiwa berkaitan dengan permasalahan sengketa sertifikat kepemilikan tanah ganda.⁶⁷ Adanya pemalsuan sertifikat tanah atau sertifikat yang ganda adalah salah satu penyebab adanya sengketa tanah yang akhirnya dapat merugikan masyarakat. Hal inilah yang menyebabkan hak atas suatu tanah tidak dapat memberikan jaminan berupa kekuatan hukum untuk masyarakat. Oleh sebab itu, lembaga pemerintahan dipandang membutuhkan solusi dalam segi hukum yang baru dan dapat menyeimbangkan perkembangan zaman, karena jika dalam perkembangan masyarakat terdapat perubahan maka keperluan hukum bagi masyarakat dapat menyesuaikan perubahan tersebut dalam segi kaidah hukumnya maupun dapat ditambahkan lembaga hukumnya, jika tidak maka suatu perkembangan hukum akan dapat tertinggal dengan zaman yang semakin berkembang.⁶⁸

Sertifikat kepemilikan tanah ganda merupakan tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat bahkan dapat lebih, karena adanya

⁶⁷ Amoury Adi Sudiro dan Ananda Prawira Putra, “Kepastian Hukum Terhadap hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Di Daftarkan”, *Jurnal Magister*, Vol. V, no. 1, Januari, 2020, hlm. 46.

⁶⁸ Muhammad Bobby, *Sertifikat Elektronik Sebagai Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Perspektif Teori Kepastian Hukum Dan Maqosyid Syariah* (Yogyakarta: Guepedia.com, 2022), hlm. 13.

tumpang tindih baik seluruhnya maupun hanya sebagian. Sertifikat ganda dapat terjadi karena adanya dokumen yang kurang jelas seperti tidak adanya gambar peta pendaftaran tanahnya atau dari beberapa pihak yang melakukan kecurangan bahkan kelalaian. Dari macam-macam sengketa tanah yang terjadi maka perlu adanya penyelesaian seperti: *Pertama*, dapat dibentuknya suatu lembaga yang digunakan sebagai penyelesaian sengketa tanah, seperti dapat dibentuknya kelompok penanganan dalam tingkatan pusat atau daerah yang kewenangannya berupa menginventarisasi sengketa tanah dan juga sebagai solusi untuk penyelesaian kasus yang diperlukan penanganan. *Kedua*, dibuatnya suatu peraturan untuk mengatur cara menyelesaikan sengketa tanah yaitu bisa berupa undang-undang dan lainnya. *Ketiga*, agar penyelesaian dapat cepat dilakukan dengan meneliti Kembali keadministrasian dokumen. *Keempat*, semakin banyaknya permasalahan sengketa tanah yang semakin meningkat, maka diperlukannya lembaga peradilan yang khusus menangani permasalahan tanah.⁶⁹

2. Jenis Penyelesaian Sengketa Tanah

Lembaga pemerintahan dalam memberikan solusi untuk mengurangi adanya sengketa pertanahan khususnya tentang sertifikat tanah yang ganda yaitu salah satunya dengan melakukan percepatan berupa reforma agraria dengan cara menata kembali aset dan akses kepemilikan harta, bertujuan untuk kesejahteraan masyarakat dan

⁶⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 261.

kedisiplinan dalam kepemilikan tanah yang bersertifikat. Penyelesaian dalam sengketa tanah bermacam-macam, sehingga perlunya penyelesaian secara adil dengan penegakan hukum yang tidak berdiri sendiri, tetapi diterima oleh semua pihak.⁷⁰ Penyelesaian masalah ini dapat diproses dalam 2 jalur yaitu melalui jalur diluar pengadilan (non litigasi) dan melalui proses pengadilan (litigasi).

a. Melalui Jalur Diluar Pengadilan (Non-Litigasi)

Apabila ada sebidang tanah, tidak sesuai dengan dasar hak kepemilikan tanah dalam hukum positif dan hukum Islam, maka harus ada penyelesaian agar permasalahan tersebut dapat diatasi. Menurut Islam cara menyelesaikan permasalahan sengketa tanah yang tumpang tindih yaitu dengan terlebih dahulu melakukan musyawarah dan juga perdamaian antar pihak. Hal ini dilakukan bukan untuk memenangkan salah satu pihak, tetapi lebih mendorong para pihak untuk dibicarakan secara baik-baik. Hukum Islam tidak melarang untuk diselesaikan secara hukum dipengadilan, tetapi hukum Islam lebih menyarankan anjuran moral, artinya bahwa para pihak berdamai dan menyelesaikan masalahnya secara musyawarah agar tetap terjaga silaturahmi dan perselisihan dapat dihindari.⁷¹

Adanya permasalahan sengketa tanah misalnya sertifikat yang tumpang tindih atau sertifikat kepemilikan yang ganda dapat

⁷⁰ Setiyo Utomo, "Penerapan Hukum Dalam Penyelesaian Konflik Agraria", *Jurnal Volkgeist*, Vol. 3, no. 2, Desember, 2020, hlm. 34.

⁷¹ Abu Rokhmad, "Paradigma Hukum Islam Dalam Penyelesaian Sengketa", *International Journal Ihya 'Ulum Al-Din*, Vol. 18, no. 1, 2016, hlm. 60.

terjadi akibat adanya kekeliruan dalam pengukuran pada batas-batas tanah yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sehingga menyebabkan adanya batas-batas ukuran tanah yang salah. Faktor yang lain dapat terjadi seperti kelalaian administrasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menerbitkan sertifikat. Akibatnya terdapat sertifikat yang tumpang tindih yang dikeluarkan oleh BPN.⁷² Oleh karena itu, dalam menyelesaikan masalah sengketa sertifikat bisa terlebih dahulu melalui BPN, selaku lembaga yang telah menerbitkan sertifikat. BPN telah memberikan solusi dalam menyelesaikan permasalahan sengketa tanah yaitu dengan cara awal melalui Mediasi yang disediakan oleh BPN sendiri, dengan catatan masalah yang terjadi tidak menyimpang dari hukum yang berlaku. Namun apabila pihak dari BPN tidak bisa atau bahkan tidak mau menyelesaikan permasalahan sengketa tanah maka bisa mengajukan gugatan pada pengadilan yang berwenang.⁷³

Penyelesaian sengketa melalui BPN dimulai dari salah satu pihak atau Penggugat melapor gugatannya ke kantor BPN. Kemudian laporan diberikan kepada saksi bagian tata usaha negara yang akan membuat surat rekomendasi yang nanti akan ditunjukkan kepada saksi sengketa atau konflik untuk melanjutkan proses

⁷² Suharyono, *Hukum Pertanahan Di Indonesia Proresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Malang: PT. Cita Intrans Selaras, 2020), hlm. 15.

⁷³ Arief Budiono dkk, *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2022), hlm. 84.

penyelesaian.⁷⁴ Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan diluar pengadilan dengan proses Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) yaitu:

1) Negoisasi

Dalam proses negoisasi para pihak yang bersangkutan melakukan musyawarah untuk menyelesaikan masalah, jika hal ini dilakukan gagal maka bisa menggunakan alternatif mediasi atau arbitrase. Negoisasi biasa disebut dengan musyawarah, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa tanpa jalur peradilan dengan dasar kerjasama dan dilakukan secara damai. Para pihak berhadapan langsung dan berdiskusi secara bersama saling terbuka. Negoisasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1990 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dilakukan dengan tawar menawar atau nego antar pihak untuk membuat kesepakatan tentang permasalahan yang dihadapi. Prosesnya bersifat informal dan dipandang lebih ampuh dalam menyelesaikan masalah, karena bernegoisasi sampai mencapai kesepakatan.⁷⁵ Negoisasi adalah menegaskan kembali mengenai pemilihan alternatif penyelesaian yang telah disepakati, hasil keputusannya merupakan dari kesepakatan masing-masing pihak, yang berisi opsi pilihan yang diterima, kewajiban serta hak

⁷⁴ Sigit Sapto Nugroho dan I Wayan Kartika Jaya Utama, *Hukum Agraria Indonesia* (Klaten: Lakeisha, 2022), hlm. 157.

⁷⁵ Iswi Hariyani, *Pnyelesaian Sengketa Bisnis* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), hlm. 61-64.

dari pihak yang bersengketa.⁷⁶ Para pihak yang bersengketa tidak memerlukan waktu yang begitu banyak dan mengurangi biaya, yang dilakukan dengan cara negoisasi para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama dan tidak ada yang merasa dirugikan.⁷⁷

2) Arbitrase

Merupakan sebuah perjanjian yang ada karena kesepakatan masing-masing pihak secara tertulis untuk menyelesaikan permasalahan sengketa kepada lembaga arbitrase. Arbitrase digunakan untuk menyelesaikan sengketa, yang nantinya dalam perjanjian berisi pilihan dari masing-masing pihak untuk memilih alternatif mana yang digunakan dan akan dicantumkan dalam surat perjanjian.

Pada intinya arbitrase terdiri dari beberapa unsur yaitu: proses dalam menyelesaikan sengketa dilakukan secara privat atau diluar pengadilan, dengan dasar perjanjian tertulis dari masing-masing pihak yang bersengketa, arbitrase bertujuan untuk menyelesaikan suatu perkara yang akan terjadi ataupun sudah terjadi, arbitrase merupakan pihak ketiga yang berperan untuk

⁷⁶ Rosiana, "Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi", *Jurnal Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 4, no. 2, 2022, hlm. 39.

⁷⁷ Maria Fransiska Christiani Nawang dkk, *Tanah, Rakyat dan Penanaman Modal Pasca Undang-Undang Cipta Kerja* (Bandung: CV Media Sains Indonesia, 2022), hlm. 5.

mengambil keputusan dan keputusan yang di lakukan bersifat mengikat pada masing-masing pihak.⁷⁸

Arbitrase adalah suatu cara dalam menyelesaikan sengketa diluar pengadilan, hal yang harus diperhatikan dalam melakukan arbitrase yaitu *Pertama*, menentukan sengketa apa saja yang dapat dilakukan arbitrase. *Kedua*, menentukan siapa yang berhak menjadi arbiter, seorang Arbiter harus bisa bersikap netral, dapat dipercaya dan mampu memahami dan menyelesaikan sengketa yang terjadi. *Ketiga* menentukan tata cara dalam mencari dan mengangkat arbiter, pengajuan sengketa, dan pemberian keputusan dan juga tata cara melaksanakan keputusan. *Keempat*, keputusan yang diambil bersifat final.⁷⁹ Arbitrase disebut juga dengan penyelesaian dengan hasil sebuah putusan, para pihak saling berhadapan dan menjelaskan barang bukti yang dipunyai dari masing-masing pihak, mengemukakan pendapatnya dengan proses bantah- membantah, sampai menghasilkan keputusan dari Arbiter.⁸⁰

3) Mediasi

Dalam bahasa Inggris dari kata "*mediation*" yang artinya penengahan, bahwa penyelesaian sengketa dengan cara

⁷⁸ Susanti Adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Dan Penerapan Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 80-81.

⁷⁹ Istijab, "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria", *Jurnal Hukum Widya Yuridika*, Vol. 1, no. 1, Juni 2018, hlm. 14.

⁸⁰ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat* (Depok: PT Rajagrafindo PERSADA, 2017), hlm. 19.

melibatkan pihak ketiga untuk menengahi sengketa tersebut. Menurut Christopher W. Moore berpendapat bahwa mediasi merupakan proses dalam menyelesaikan masalah yang bersifat netral tidak memihak salah satu pihak. Pihak ketiga sama sekali tidak memiliki kewenangan untuk membantu para pihak agar salah satu ada yang mengalah dan dipaksa untuk menyepakati segala apapun keputusan yang diambil pihak ketiga untuk menyelesaikan persengketaan. Mediasi dilakukan oleh pihak yang bersengketa dan dimusyawarahkan bersama dan kehadiran mediasi dapat diterima oleh pihak yang bersengketa, untuk mencapai kesepakatan bersama. Adapun orang yang melakukan mediasi disebut dengan Mediator. Tahapan-tahapan dalam mediasi menurut Astor dan Chinkin ada empat tahap sebagai berikut:

- a) Berupa pembukaan oleh mediator yang menjelaskan prosedur yang harus dilakukan dan saling keterbukaan masing-masing pihak.
- b) Memahami permasalahan dengan cara memberikan kesempatan pada pihak yang bersengketa untuk menyampaikan pendapatnya dalam masalah yang dialami masing-masing pihak.

- c) Menyimpulkan masalah yang terjadi, kemudian menawarkan bentuk penyelesaian pada masing-masing pihak agar dapat mencapai kesepakatan.
- d) Mengevaluasi dengan cara menentukan alternatif yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa dan disepakati oleh masing-masing pihak disertai perincian dan segala bentuk perjanjian untuk pelaksanaannya.⁸¹

Penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan bertujuan untuk membuat kesepakatan dengan pihak terkait, mampu menciptakan hubungan-hubungan antar pihak tetap baik dan tidak mengutamakan menang dan kalah, tetapi kesepakatan bersama.⁸²

b. Melalui Jalur Pengadilan (*Litigasi*)

Proses penyelesaian melalui *Litigasi* merupakan proses yang dilakukan melalui pengadilan dengan proses beracara pada lembaga pengadilan yang mana proses penyelesaian dilakukan oleh hakim pengadilan sesuai dengan bukti-bukti yang terdapat dalam persidangan, yang mana para pihak yang bersengketa bertemu di ruangan pengadilan dengan mempertahankan hak-haknya di persidangan. Keputusan akhir yang dapat memberikan penyelesaian dengan adanya amar putusan hakim yang harus diterima oleh semua

⁸¹ Sugianto dan Leliya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum Dan Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2017), hlm. 70-71.

⁸² Sofyan Hasan, *Hukum Zakat Dan Wakaf di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 158.

pihak. Prosedur *litigasi* lebih bersifat formal dan adanya menang kalah, dapat menimbulkan masalah baru, memerlukan biaya yang mahal, memerlukan waktu yang cukup lama.⁸³ Prinsip utama yang menjadi dasar dalam hukum adalah kekuatan mengikat yang diwujudkan dalam peraturan yang berbentuk Undang-Undang dan secara sistematis berbentuk kodifikasi tertentu. Nilai utama yang diterapkan adalah berkaitan dengan kepastian hukum yang dapat diwujudkan dalam perbuatan yang tidak menyimpang peraturan. Majelis hakim tidak dapat menciptakan peraturan dengan leluasa, hakim hanya berwenang untuk menetapkan dan menafsirkan peraturan-peraturan sesuai batas kewenangannya.⁸⁴

Tata cara menyelesaikan sengketa tanah pada lembaga pengadilan bisa dengan:

- 1) Harus terlebih dahulu mengetahui kepemilikan tanah secara jelas.
- 2) Mencari sertifikat keaslian atau keabsahan, dapat dengan cara membuktikan keasliannya di kantor BPN terdekat.
- 3) Memastikan terhadap jual beli tanahnya, apabila tanah melalui jual beli, cari tahu terlebih dahulu, apakah melalui perantara atau tidak.

⁸³ Syufa'at, "Penerapan Prosedur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Wakaf Di Pengadilan Agama", *Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum Dan Konstitusi*, Vol. 1, no. 1, Juni, 2018, hlm. 27.

⁸⁴ Hariyanto Hariyanto "Praktik *Courtroom Television* Dalam Membentuk Opini Publik Dan Pengaruhnya Terhadap Putusan Pengadilan", *Jurnal Penelitian Agama*, Vol. 17, no. 1, 2016, hlm. 133.

- 4) Melapor pada kantor pertanahan.
- 5) Kemudian melakukan pengumpulan beberapa berkas sebagai lampiran.
- 6) Pengumpulan dokumen yang dibukukan yaitu berupa data autentik.
- 7) Melakukan proses mediasi sebelum ke pengadilan⁸⁵

Lembaga pengadilan memiliki kewenangan dalam menyelesaikan masalah, termasuk masalah yang berkaitan dengan agraria, Lembaga pengadilan yang berwenang sebagai berikut:

- 1) Peradilan Umum
- 2) Peradilan Agama
- 3) Peradilan Tata Usha Negara
- 4) Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung

Dalam hal ini masing-masing lembaga memiliki kewenangannya dalam menyelesaikan masalah konflik sengketa tanah, sesuai dengan tingkat permasalahan yang terjadi. Namun terdapat kelemahan ketika menyelesaikan konflik agraria melalui pengadilan yaitu memerlukan waktu yang lama, dengan biaya yang cukup banyak. Penyelesaian yang dilakukan dalam Peradilan Umum seperti permasalahan yang berupa kepemilikan terhadap sesuatu dan masuk dalam hukum perdata.

⁸⁵ Sigit Sapto Nugroho dan I Wayan Kartika Jaya Utama, *Hukum Agraria Indonesia* (Klaten: Lakeisha, 2022), hlm. 161-162.

Permasalahan sengketa tanah yang diselesaikan di Pengadilan Agama adalah permasalahan tanah seperti tanah wakaf, waris, hibah dll.⁸⁶ Problematika yang sering terjadi adalah masalah tanah wakaf, biasanya disebabkan karena adanya seseorang dari keluarga atau badan hukum yang tidak setuju dengan perwakafan tersebut. Penyebab lain yang biasa terjadi yaitu ketika nadzir sudah tiada, kemudian ada klaim sepihak dari pihak keluarga untuk mengambil wakafnya kembali. Untuk mengatasi masalah tersebut, maka ketika nadzir telah meninggal segera mencari penggantinya untuk mengelola wakaf. Hal yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan pada pengadilan untuk menyelesaikan permasalahannya.⁸⁷

Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) merupakan salah satu lembaga pemerintahan yang digunakan untuk menyelesaikan masalah sengketa tanah, sebagai lembaga hukum perdata untuk melakukan kontrol yuridis dalam keputusan yang tertulis dari pejabat tata usagha negara.⁸⁸ Dalam penyelesaian sengketa di PTUN dilakukan karena adanya kecacatan pada saat administrasi dokumen terjadi, dalam proses penerbitan

⁸⁶ Sugianto dan Leliya, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum dan Dampak Terhadap Pelaku Ekonomi Masyarakat* (Yogyakarta: Budi Utama, 2017), hlm 75.

⁸⁷ Sofyan Hasan, *Hukum Zakat Dan Wakaf di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 158.

⁸⁸ Faradila Natasya Sabrina Rahariyanto, *Bunga Rampai Isu-Isu Krusial Tentang Hukum Bisnis Dan Perdata* (Klaten: Lakeisha, 2019), hlm. 443.

sertifikat kepemilikan tanah. Ada beberapa kekurangan yaitu tidak jarang kurangnya konsisten atas permasalahan sengketa, sampai pada tahap kasasi bahkan sampai tahap peninjauan Kembali.

Penyelesaian Sengketa Tanah Di Mahkamah Agung, yaitu Majelis hakim pada Mahkamah Agung memeriksa kembali amar putusan yang diputuskan oleh PTUN. Permasalahan yang sudah diajukan pada Mahkamah Agung, ketika sudah dilakukan pemeriksaan dan diputuskan perkaranya, maka akan dikirimkan kembali kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang nantinya akan disampaikan melalui panitera pengadilan. Salinan putusan kemudian diberitahukan kepada para pihak dengan memberikan salinanya selambatnya dalam tenggang waktu 30 hari. Terkadang putusan pengadilan yang seharusnya dapat menyelesaikan masalah, justru dapat menambah masalah baru karena tidak adanya kerelaan dari pihak yang kalah dalam peradilan.⁸⁹

⁸⁹ Sri Hajati, *Buku Ajar Hukum Pertanahan* (Surabaya: AUP, 2018), hlm. 445.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan penulis pada penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu suatu penelitian dengan cara memperoleh data berdasarkan fakta-fakta yang terjadi melalui sumber tertulis seperti buku, jurnal, karya ilmiah atau lainnya. Penelitian dengan jenis kepustakaan dimana dalam proses mencari data-data yang dibutuhkan dengan mengumpulkan dan menganalisis topik tertentu yang diperlukan seperti dari jurnal, berita, buku-buku, karya ilmiah dan lainnya.⁹⁰ Penulis mencari informasi dari sumber putusan PTUN Semarang yang dijadikan fokus kajian pada penelitian ini dan beberapa Undang-Undang yang terkait.

Pendekatan Penelitian yang digunakan adalah model pendekatan Yuridis Normatif artinya bahwa penelitian yang dilakukan dengan membahas mengenai doktrin atau asas ilmu hukum.⁹¹ Jadi penulis melakukan pendekatan berdasarkan bahan hukum utama dengan melakukan telaah kepustakaan teori, konsep, asas dan peraturan hukum perundang-undangan yang tberkaitan dengan penelitian ini. Dalam hal ini menganalisis dengan Undang-Undang yang memiliki keterkaitan, kemudian penulis menganalisis sebagai bahan data yang akan dikaji.

⁹⁰ Evanirosa dkk, *Metode Penelitian Kepustakaan (Library Research)* (Bandung: CV. Media Sains Indonesia, 2022), hlm. 85.

⁹¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm.24.

B. Sumber Data

1. Sumber data primer

Data Primer adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung dari sumbernya dan terpercaya.⁹² Data primer yang dimaksud penulis adalah data berupa salinan putusan PTUN Semarang yang memiliki kasus permasalahan tentang sertifikat kepemilikan tanah ganda yaitu Putusan PTUN Semarang No. 28/G/2021/PTUN.SMG, yang merupakan konflik yang sering terjadi di masyarakat.

2. Sumber data sekunder

Sekunder berasal dari bahasa Inggris *secondary* yang memiliki arti dua, maksudnya adalah dalam pencarian data tidak secara langsung dari sumbernya. Penulis mencari data dengan cara mencatat, mengakses atau menerima data yang sudah ada.⁹³ Data sekunder digunakan sebagai pelengkap data primer, diperoleh dari kepustakaan (*library research*) yaitu sumber yang didapatkan berdasarkan buku-buku, penelitian-penelitian sebelumnya, jurnal penelitian, artikel, dan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian. Penulis menggunakan data sekunder berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah. UU No. 30 tahun 2014 yang menjelaskan tentang Administrasi Pemerintahan yang mengurus masalah administrasi pemerintahan yaitu Asas Umum

⁹² Bagja Waluya, *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial Di Masyarakat* (Bandung: PT Grafindo Media Pratama), 2018, hlm. 75.

⁹³ Istijanto, *Aplikasi Praktis Riset Pemasaran* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 38.

Pemerintahan Yang Baik AUPB, beberapa undang-undang terkait, buku, jurnal, skripsi sebelumnya dan yang lainnya untuk mendukung penelitian.

C. Teknik Pengumpulan Data

Penulis menggunakan Teknik pengumpulan data dengan cara dokumentasi, artinya berisi suatu dokumen apa yang dipelajari, bagaimana caranya mempelajari dan untuk apa hasil dokumen tersebut digunakan.⁹⁴ Di dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menganalisis barang tertulis seperti buku, majalah, dokumen, foto, berkas peraturan, Undang-Undang, dan sebagainya, yang dapat digunakan sebagai bahan pendukung penelitian.

Berdasarkan penelitian diatas peneliti mengumpulkan berbagai data yang digunakan sebagai bahan penelitian berupa Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG sebagai hasil putusan yang berkaitan dengan sertifikat kepemilikan tanah yang ganda. Selain itu penulis juga mencari sumber informasai dari buku-buku, literatur, karya ilmiah, jurnal dan lainnya yang memiliki keterkaitan dengan penelitian. Kemudian mencari lewat internet dengan mengkses data atau informasi yang diperlukan dalam penelitian ini, yang tidak dapat ditemukan dalam literatur buku atau literatur manapun.

D. Analisis Data

⁹⁴ Agus Sunaryo dkk, *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019), hlm. 6.

Teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data deskriptif yang dimaksud adalah suatu teknik analisis data dalam penelitian untuk menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta dari penelitian yang akan diteliti. Ciri-ciri deskriptif disini bukan hanya sekedar menggambarkan saja, namun dengan menghubungkan, menguji, membuat prediksi dan mendapatkan arti dari permasalahan yang akan diteliti.⁹⁵

Data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis isi (*Content Analysis*) dan dari data yang telah didapat kemudian dijadikan kumpulan bagian yang utuh secara sistematis, agar dapat memperjelas permasalahan sehingga dapat disimpulkan. Setelah memahami secara cermat Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, kemudian dianalisis secara yuridis, mengaitkan dengan peraturan Undang-Undang yang terkait dalam problematika Hukum selanjutnya menganalisis dari pandangan Hukum Islam terhadap Problematika hukum Sertifikat Kepemilikan Tanah yang Ganda.

⁹⁵ Ajak Rujakat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2012), hlm. 1

BAB IV

ANALISIS SENGKETA SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH GANDA PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

A. Pertimbangan Hakim Pada Problematika Hukum Sertifikat Kepemilikan Tanah Ganda Analisis Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG

1. Kasus Posisi Problematika Hukum

Problematika hukum tentang pertanahan semakin hari semakin meningkat, tidak jarang banyak terjadi konflik di masyarakat walaupun sudah ada peraturan yang mengikatnya yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang dikenal dengan peraturan Undang-Undang yang keramat karena sampai saat ini belum ada perubahan atas UUPA tersebut. Tetapi walaupun sudah ada peraturan yang mengikat dalam praktiknya masih banyak terjadi kecurangan, kelalaian, atau kurangnya kecermatan dalam proses administrasian dokumen sehingga tidak sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan dalam Undang-Undang.

Seperti yang terjadi pada perkara Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG kasus sengketa tanah akibat penerbitan sertifikat hak milik yang ganda karena adanya tumpang tindih sebagian batas ukuran tanah. Konflik pertanahan tersebut yang terletak di RT 04 RW 02 yang kini berubah menjadi (RT 04 RW 05) Blok 052, Desa Karang Pakis, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap, dengan luas tanah 1.164 M².

Tergugat 1 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dan Tergugat II Intervensi Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, para Penggugat yang terdiri dari delapan orang atas nama, Zaenudin, Khisomudin, Amir Mahmudin, Raufiq Hidayatudin, Uun Hindun Hidayati, Ngasifudn, Malik Tamyiz dan Ratiyem yang disebut sebagai ahli waris. Objek sengketa yang diajukan berupa pembatalan sertifikat hak milik (SHM) dengan nomor ukur: 00898 yang telah diterbitkan oleh Tergugat yaitu BPN Cilacap pada tanggal 11 Desember 2017, dengan nomor surat ukur: 00634/Karangpakis/2-17 tanggal 21 November 2017 atas nama Tergugat II Intervensi yaitu Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin.⁹⁶

Kepentingan para Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai ahli waris dari Achmad Sadzali yang merupakan pemilik tanah adar Letter C 1900 Persil 33 klas d1 dengan ukuran luas tanah 108 da 1.080 M² dan berdasarkan data-data dari desa, tanah tersebut diperoleh dari letter C 1185 tanggal 12 Maret 1961. Alm. Achmad Sadzali adalah ketua Nadzir sekaligus wakif dari tanah wakaf yang luasnya 707 m² di RT 04 RW 05 Desa Karang Pakis yang sekarang didirikan masjid dengan nama Ar-Rohmat yang memiliki sertifikat tanah wakaf No. 03/Desa Karang Pakis yang diterbitkan oleh BPN Cilacap pada tanggal 23 Februari 2001 dengan surat ukur nomor: 03/2000 dan akta ikrar wakaf pada tanggal 22 Juni 1999 No. W2/106/VII/1999. Para Penggugat merasa memiliki tanggung jawab atas tanah wakaf tersebut yang bertujuan untuk kepentingan ibadah. Para

⁹⁶ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, hlm. 4

Penggugat sangat dirugikan adanya sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN Cilacap, sehingga menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) agar dapat dibatalkan.

Penggugat sebelumnya sudah melakukan upaya administratif sesuai dengan pasal 75 ayat 1 nomor 30 Tahun 2014 yang isinya menjelaskan tentang Administrasi Pemerintahan⁹⁷ yang berbunyi:

“Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan pejabat pemerintah dapat mengajukan tindakan kepada pejabat pemerintahan atau atasan pejabat yang menetapkan dan atau melakukan keputusan tindakan”

Penggugat yang merasa dirugikan tersebut, melakukan upaya administratif sesuai dengan prosedur dalam peraturan perundang-undangan. Awal mula gugatan sampai ke PTUN karena Penggugat sebelumnya sudah mengajukan keberatan kepada kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap pada tanggal 8 Februari 2021 dengan Surat Nomor: 04/B/DIM/II/2021 memohon untuk membatalkan sertifikat yang diterbitkan atas nama Ahmad Sahudin dan Iksanudin, namun selama 10 hari kerja tidak ada respon dari pihak kantor pertanahan Cilacap. Pada tanggal 25 Februari 2021 Penggugat mengajukan banding administrasi di Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah, tetapi setelah 10 hari kerja tidak mendapatkan jawaban juga, sehingga para Penggugat pada tanggal 19 Maret 2021 mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sebagai gugatan *a quo* yaitu menyerahkan

⁹⁷ Undang-Undang Nomor 30 Pasal 75 ayat (1) Tahun 2014

penyelesaian ke pihak hakim sebagai pemeriksa perkara. Penggugat mengajukan gugatan masih dalam tenggang waktu 90 hari kerja sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Objek sengketa berupa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Tergugat (BPN) pada tanggal 11 Desember 2017 atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, menjadikan adanya sertifikat yang ganda atau tumpang tindih dengan sertifikat para Penggugat yang diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2001. Penggugat mengetahui adanya sertifikat atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, karena pada tanggal 10 Januari 2021, ada upaya pembongkaran secara sepihak beberapa fasilitas masjid dari pihak Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, kemudian untuk memberikan bukti adanya sertifikat tanah yang diterbitkan BPN pihak Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin memperlihatkan Surat Hak Milik (SHM) dengan dasar penerbitan SHM adalah Putusan Pengadilan Negeri Cilacap No. 19/Pdt. G/2014/PN.Clp. tanggal 6 November 2014.⁹⁸ Pada saat itulah para Penggugat mengetahui adanya SHM atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin ditanah tersebut. Namun yang janggal disini adalah Tergugat BPN tidak membaca seksama atas putusan tersebut, karena putusan PN Cilacap berisi antara ahli waris M. Bakri melawan Syaihudin dan Ikhsanudin bukan atas nama ahli waris dari Alm. Ahmad Syadzali, sehingga Putusan Pengadilan Cilacap tersebut tidak bisa digunakan

⁹⁸ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, hlm. 5-8.

sebagai dasar penerbitan SHM atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin.⁹⁹

Para Penggugat sekaligus sebagai ahli waris atas tanah tersebut merasa sangat dirugikan, karena Penggugat merupakan pengelola masjid dan pesantren ditempat tersebut. Adanya SHM atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin dengan letak batas ukuran tanahnya mengambil sebagian tanah wakaf dan Tanah Milik Adat Letter C 1900 Persil 33 klas D1 yang masih pribadi atas nama Alm. Ahmad Sadzali. Pada saat pendaftaran sdr. Ahmad Sahudin dan sdr. Ikhsanudin sama sekali tidak pernah melibatkan para ahli waris dalam melakukan batas ukuran tanah dalam proses pendaftaran yang dilakukan oleh sdr. Ahmad Sahudin dan sdr. Ikhsanudin.

Berdasarkan alasan dari para Penggugat satu sampai tujuh adalah anak kandung sekaligus ahli waris dari Alm. Ahmad Sadzali dengan bukti sesuai keterangan surat ahli waris Nomor: 470/44/III/2021 pada tanggal 31 Maret 2021 yang diterbitkan oleh Kantor Desa Karang Pakis, kemudian Pengugat ke delapan adalah istri yang juga sebagai ahli waris dari Alm. Ahmad Sadzali dengan dibuktikan berupa duplikat kutipan Akta Nikah Nomor: B.119/ KUA.11.01.20/PW.01/08/2019 pada tanggal 29 Agustus 2019. Terjadinya objek sengketa karena adanya kekeliruan ketika menentukan batas-batas ukuran tanahnya. Menurut Tergugat batas tanah disebelah barat dimiliki oleh Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin,

⁹⁹ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, hlm. 18.

padahal faktanya dimiliki oleh Ahmad Sadzali dan tanah wakaf dan Sertifikat tanah wakaf lebih dahulu diterbitkan yaitu pada tanggal 23 Februari 2001, sedangkan sertifikat atas nama oleh Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin diterbitkan pada tanggal 11 Desember 2017. Penggugat memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang sekiranya dapat membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin.¹⁰⁰ Sengketa kepemilikan tanah ini, dianggap tidak memenuhi prosedur dalam pendaftaran tanah yang mana telah tercantum dalam Peraturan Pemerintah dan telah melanggar dari Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), karena kurangnya kecematan dalam menginput data-data dalam proses pendaftaran.

Tergugat 1 dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi gugatan dari pihak Penggugat, dalam perkaranya tetap membantah dan menolak seluruh posita dan petitum, menyatakan pada pokoknya bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggugat yang sekaligus mengaku sebagai ahli waris dari Alm. Ahmad Sadzali menurut para Tergugat harus memberikan bukti surat ahli waris yang harus dimohonkan kepada lembaga yang berwenang yaitu Pengadilan Agama Cilacap. Adanya tumpang tindih kepemilikan tanah maka harus diselesaikan di Pengadilan Negeri Cilacap karena termasuk

¹⁰⁰ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, hlm. 18.

kewenangannya dalam permasalahan perdata, sehingga PTUN Semarang tidak berwenang untuk menyelesaikan perkara *a qua ini*.

Gugatan yang diajukan dianggap kabur karena antara posita gugatan dan petitum gugatan tidak sama yaitu dalam posita menyebutkan gugatan permasalahan kepemilikan tetapi dalam petitum gugatan mempermasalahkan untuk pembatalan sertifikat atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin. Waktu pengajuan gugatan dianggap sudah kadaluwarsa karena sudah melewati batas tenggang waktu yaitu 90 hari kerja terhitung saat SHM atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin terbit yaitu pada tanggal 11 Desember 2017, sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 25 Maret 2021. Gugatan dianggap kurang pihak karena seharusnya pihak yayasan dari Masjid Ar Rohmat harus dilibatkan dalam perkara ini dan harus ada bukti dari notaris sebagai bentuk legalitas resmi pendiriannya.¹⁰¹

Para pihak mengklaim kepemilikan tanah masing-masing dan merasa berhak memilikinya. Penggugat sebagai ahli waris yang dirugikan kemudian mengambil langkah untuk mengajukannya ke PTUN Semarang sebagai lembaga yang berwenang memutuskan perkara Tata Usaha Negara. Para Tergugat tetap dalam pokoknya merasa benar dan mengikuti prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan perundang-undangan.

2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

¹⁰¹ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, hlm. 21-48.

Pertimbangan hakim sebagai aspek terpenting dalam menentukan keputusan, karena putusan hakim termasuk dalam hukum positif.¹⁰² Pertimbangan hukum hakim yang dilakukan dengan menggunakan prinsip *dominus litis* majelis hakim sebagai orang yang ditunjuk untuk memberikan keputusan atas suatu permasalahan. Mempertimbangkan secara hukum sesuai dengan permasalahan yang terjadi dalam sengketa yang disesuaikan berdasarkan aturan dan beberapa dasar hukum yang dianggap berhubungan dengan persoalan berkaitan dengan permasalahan tanah. Dalil-dalil dalam eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat majelis hakim mempertimbangkan hukum, bahwa semua eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Intervensi tidak memiliki alasan hukum yang kuat dan dinyatakan tidak dapat diterima.¹⁰³

Berdasarkan bukti, saksi, posita, petittum, jawaban gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat yang akan mempengaruhi keputusan majelis hakim. Majelis hakim memberikan pertimbangan alternatif dengan 3 pokok pembahasan utama yaitu dari aspek kewenangan, prosedural, penerbitan dan secara substansial.

- a. Majelis hakim dalam pertimbangannya dengan keabsahan dari aspek kewenangan.

Dalam hal ini perlu melihat siapakah yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat yang menjadi objek sengketa pada kasus yang

¹⁰² Jonaedi Efendi, *Rekonstruksi Dasar Perimbangan Hukum Hakim* (Depok: Pranadamedia Grup, 2018), hlm. 80.

¹⁰³ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, 65-75.

diangkat oleh penulis. Pertimbangan majelis hakim dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 UUPA 1960 menjelaskan bahwa, pendaftaran tanah merupakan hak yang diatur oleh lembaga peraturan pemerintah. Penjelasan lebih lanjut mengenai kewenangan pendaftaran tanah terdapat dalam pasal 5 jo. Pasal 6 ayat 1 jo. Pasal 11 jo. Pasal 35 ayat 1 dan 2, yang tercantum juga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Berdasar pada ketentuan Pasal 11 jo. Pasal 13 ayat 1-3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 yang menjelaskan tentang administrasi pemerintahan, aspek kewenangan dalam pendaftaran tanah adalah kewenangan yang bersifat perwakilan atau delegasi, yang tidak dapat didelegasikan kecuali dengan ketentuan lain yang ada dalam peraturan. Aspek kewenangan diberikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang memiliki kewenangan menerbitkan sertifikat hak milik. Kewenangannya sesuai dengan ketentuan dalam pasal 23 huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 2 Tahun 2013 yang menjelaskan tentang pelimpahan kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan beupa kegiatan Pendaftaran tanah yaitu:

“Kepala Kantor Pertanahan memberikan keputusan mengenai: Pemberian Hak Milik untuk perseorangan atas tanah non pertanian luasnya tidak lebih dari 3000 m^{2.104}”

¹⁰⁴ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 huruf b Nomor 2 Tahun 2013

Menimbang dari majelis hakim berdasarkan fakta pembuktian dari lokasi objek sengketa, sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat objek sengketa atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, tempat yang menjadi sengketa adalah terletak di Desa Karang Pakis Kecamatan Nusawungu terdapat di Cilacap. Majelis hakim dalam mempertimbangkan dari aspek kewenangan materi, waktu dan tempat sesuai dengan sertifikat objek sengketa, maka Tergugat atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, mempunyai kewenangan dalam menerbitkan sertifikat kepemilikan tanah sebagai objek sengketa.

b. Aspek prosedural dan substansi dalam penerbitan sertifikat yang ganda

Menimbang bahwa, dalam prosedur melakukan pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tata cara dalam pelaksanaannya. Dalam persidangan ada beberapa fakta hukum yaitu:

- 1) Para Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. Ahmad Sadzali, meninggal pada tanggal 01 Agustus 2009 dengan surat kematian No. 474.3/10/VI/2012 terbit pada tanggal 08 Juni 2012 dengan bukti surat keterangan ahli waris nomor 470/44/III/2021 tanggal 31 Maret 2021 dan penetapan Pengadilan Agama Cilacap Nomor 0454/pdt.P/2021/PA.Clp tanggal 23 Juni 2021.

- 2) Alm. Ahmad Sadzali, meninggalkan harta warisannya kepada para Penggugat berupa bidang tanah dengan alas hak tanah adat letter C nomor 1900 persil 33 klas d1 di alamat Desa Karang Pakis atas nama Ahmad Sadzali. Tanah tersebut sebagian telah diwakafkan berdasarkan bukti akta ikrar wakaf no. W2/106/VI/1999 atas nama wakif Ahmad Sadzali, yang memiliki sertifikat tanah wakaf dengan dengan No. 03/ Desa Krang Pakis diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2001, yang memiliki surat Ukur Nomor: 03/2000 pada tanggal 20 Mei 2000 dengan luas 707 M²
- 3) Diatas lokasi tanah warisan milik Alm. Ahmad Sadzali telah diterbitkan lagi sertifikat hak milik pada tanggal 11 Desember 2017, yang terletak di Rt 04 Rw 05, Blok 052 Desa Karang Pakis, Nusawungu, Cilacap yang luas ukurannya 1.164 M² atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin
- 4) Berdasarkan sidang pemeriksaan setempat yang sudah dilakukan oleh majelis hakim pada tanggal 20 Agustus 2021. Menurut pertimbangan hakim telah terdapat tumpang tindih surat hak milik menjadikan adanya sertifikat ganda yang menunjuk pada tanah yang sama yaitu pada bidang tanah waris dari Alm. Ahmad Sadzali tanah dengan alas hak tanah adat letter C nomor 1900 persil 33 klas d1 dengan sertifikat hak milik Nomor: 00898/ Desa

Karang Pakis pada tanggal 11 Desember 2017 atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin (sebagai objek sengketa).

Menimbang bahwa, prosedur dalam menerbitkan sertifikat hak milik yang dilakukan dengan adanya program dari pemerintah yaitu program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang diperjelas dalam Pasal 12 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo pasal 3 sampai 25 Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional nomor 12 Tahun 2017 yang menjelaskan tentang prosedur Percepatan Pendaftaran Sistematis Lengkap.

Setelah melihat berdasarkan fakta-fakta yang dibuktikan dalam persidangan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek sengketa, maka dapat disimpulkan bahwa para pengugat berdasarkan atas hak tanah adat Letter C nomor 1900 persil 33 klas d1 yang beralamat di Desa Karang Pakis atas nama Alm. Ahmad sadzali. Telah diterbitkan juga sertifikat hak milik pada tanggal 11 desember 2017 yang terletak di Desa Karang pakis atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, dalam hal ini penerbitan sertifikat tersebut telah menimbulkan konflik, karena mengambil beberapa batas ukuran tanah milik Ahmad Sadzali dan juga adanya sertifikat tanah wakaf No. 03/ Desa Karang Pakis yang telah diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2001 atas nama Nadzir. "Ahmad Sadzali / Ketua, Sanmiarja / Sekertaris, Madsukemi / Bendahara, Sanrochim / Anggota, Nurdin / Anggota"

Adanya tumpang tindih objek sengketa berupa sertifikat ganda yang diterbitkan BPN atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, ternyata sebelum ada sertifikat tersebut sudah ada sertifikat wakaf yang diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2001 dan Taah Milik Adat Letter C 1900 Persil33 klas d1 yang masih atas nama Ahmad Sadzali. Dapat disimpulkan bahwa dalam pemeriksaan pada saat pendaftaran tanah Panitia Adjudikasi PTSL dalam hal ini dianggap sebagai Tergugat yaitu BPN Cilacap, tidak melakukan pemeriksaan data secara fisik maupun yuridis pada dokumen sebagai syarat pembuatan sertifikat hak kepemilikan tanah. Mengakibatkan hilangnya suatu perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pemegang hak kepemilikan sertifikat tanah, yang menunjukkan ukuran bidang tanah yang sama, sehingga merujuk adanya tujuan pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Pasal 3 Nomor 24 tahun 1997, mengakibatkan tujuan pendaftaran tanah tidak tercapai. Oleh karena itu, Panitia Adjudikasi PTSL sebagai Tergugat secara jelas telah melanggar prosedur dalam penerbitan sertifikat hak milik yang di daftarkan melalui pendaftaran tanah secara lengkap, yang telah diperjelas dalam pasal 3 ayat (4) huruf e dan f, pasal 9 ayat (1) huruf d dan pasal 16 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12 tahun 2017 yang menjelaskan tentang prosedur dalam percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat (BPN) berupa sertifikat yang ganda karena adanya tumpang tindih batas ukuran tanah yang terjadi di Desa Karang Pakis, Nusawungu, Cilacap,

membuktikan adanya ketidakcermatan dalam melaksanakan tanggung jawab dan tugasnya, sehingga secara jelas Tergugat telah melanggar Asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan.

Keputusan atau tindakan yang didasarkan pada informasi dan dokumen atau bukti yang telah ada untuk mendukung proses jalannya persidangan suatu legalitas penetapan dan pelaksanaan keputusan atau tindakan, sehingga keputusan dipersiapkan dengan cermat sebelum suatu keputusan dapat ditetapkan dipersidangan. Atas Analisis tentang peraturan perundang-undangan dan Asas Umum Pemerintahan yang Baik, perkara objek sengketa tersebut telah terdapat cacat administrasi pada saat pengumpulan data fisik maupun yuridis khususnya berkaitan dengan syarat-syarat sebagai pelengkap dokumen untuk penerbitan objek sengketa. Maka Majelis Hakim telah memberikan kesimpulan bahwa, objek sengketa penerbitan sertifikat telah melanggar beberapa peraturan perundang-undangan dan asas kecermatan.¹⁰⁵

Problematika hukum yang terjadi dalam Salinan putusan PTUN Semarang yaitu Tergugat melakukan pelanggaran terhadap beberapa peraturan perundang-undangan yaitu:

- a. Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰⁵ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, hlm. 76-83.

- b. Pasal 3 ayat (4) huruf e dan f, pasal 9 ayat (1) huruf d dan pasal 16 Peraturan Menteri Agraria No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)
- c. Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), yang tercantum dalam Undang-Undang Pasal 7 Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan, sesuai dengan problematika hukum dari perkara ini, bahwa Tergugat melanggar AUPB berupa Asas Kecermatan, karena diketahui bahwa adanya ketidaksesuaian fakta dan dasar penerbitan SHM milik sdr. Ahmad Sahudin dan sdr. Ikhsanudin

3. Amar Putusan

Amar putusan adalah suatu tindakan akhir yang dilakukan oleh hakim pengadilan dalam putusan terakhir yang merupakan pernyataan hakim dibuat secara tertulis dan diucapkan dalam proses persidangan yang merupakan akhir dari pemeriksaan suatu perkara yang bertujuan untuk mengakhiri sengketa. Kewenangan hakim terlihat pada saat proses persidangan dalam mempertimbangkan hukum dan sebuah amar putusan.¹⁰⁶

Amar putusan berdasarkan kasus perkara Nomor 28/G/2021/PTUN.SMG, bahwa Tergugat telah melanggar beberapa peraturan perundang-undangan dan juga telah melanggar Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya asas kecermatan, dengan demikian sesuai dengan Pasal 97 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang

¹⁰⁶ Zamroni, *Penafsiran Hakim Daam Sengketa Kontrak Kajian Teori Dan Praktik pengadilan* (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019), hlm. 110.

Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan memberikan ketetapan putusan berdasarkan hukum, bahwa gugatan para Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya. Sesuai Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha negara, yang Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan (BPN) Cilacap dan sebagai Tergugat II Intervensi atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin, merupakan pihak yang dinyatakan kalah dalam persidangan perkara sertifikat ganda dengan hukuman untuk membayar biaya sebagai akibat dilakukannya pemeriksaan sengketa secara tenggang rentang yang akan diperjelas dalam amar putusan.

Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan dalil-dalil dan alat bukti yang dianggap sesuai atau relevan dengan sengketa ini, kemudian alat bukti yang dianggap tidak sesuai dengan objek sengketa tetap sah dijadikan sebagai alat bukti yang dilampirkan dalam persidangan. Objek sengketa tersebut telah melanggar beberapa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), melanggar Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan dan mengaitkan dengan beberapa peraturan perundang-undangan lain berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara sertifikat kepemilikan tanah ganda. Putusan dirapatkan musyawarah Majelis Hakim Pada Hari Selasa 14 September 2021, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa 21 September 2021.

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00898 / Desa Karang Pakis, yang diterbitkan tanggal 11 Desember 2017, dengan Surat Ukur Nomor: 00634 / Karang Pakis/ 2017 tanggal 21 November 2017, yang beralamat di RT 04 RW 05 Blok 052, Desa Karang Pakis, Nusawungu, Cilacap seluas 1.164 M², atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor Nomor: 00634 / Karang Pakis/ 2017 tanggal 21 November 2017, yang beralamat di RT 04 RW 05 Blok 052, Desa Karang Pakis, Nusawungu, Cilacap seluas 1.164 M², atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung rentang untuk membayar biaya perkara sengketa sebesar Rp. 5.101.000,-¹⁰⁷

¹⁰⁷ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, hlm. 84-86.

Pada pokoknya gugatan Penggugatlah yang dapat diterima oleh majelis hakim karena beberapa pertimbangan dari bukti, saksi, petitum, posita, eksepsi dan lainnya yang mempengaruhi isi amar putusan. Putusan PTUN Semarang ini, dimenangkan oleh para Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang kalah dalam pokok perkara ini. Pertimbangan hukum hakim sesuai dengan putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG dengan problematika sertifikat kepemilikan tanah ganda, bahwa hakim menyatakan menerima gugatan Penggugat seluruhnya dan menolak seluruhnya eksepsi dari Tergugat. Majelis hakim mempertimbangkan dari segi peraturan perundang-undangan:

1. Peraturan Pemerintah Pasal 3 nomor 24 Tahun 1997 tentang Tujuan Pendaftaran Tanah
 - a. *Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan*
 - b. *Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.*
 - c. *Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.*

Berdasarkan putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG dengan problematika sertifikat kepemilikan tanah ganda, bahwa adanya sertifikat yang ganda atau adanya sebidang tanah memiliki dua sertifikat dengan tumpang tindih ukuran luas tanahnya menyebabkan timbulnya konflik yang memperebutkan kepemilikan haknya dengan sama-sama

memiliki alat bukti berupa sertifikat tanah. Hal ini membuktikan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah tidak tercapai yaitu sebagai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak kepemilikan menjadi hilang. Dilihat dari tahun terbit masing-masing sertifikat, sertifikat atas nama tanah wakaf Sadzali lebih dulu terbit yaitu sejak 23 Februari 2001 dan milik Alm. Ahmad diperoleh dari Letter C 1185 pada tanggal 12 Maret 1961, sedangkan dari Tergugat diterbitkan pada tanggal 11 Desember 2017. Maka majelis hakim meminta untuk membatalkan salah satu sertifikat yaitu karena adanya salah ukur batas tanah sehingga sertifikat atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin harus dibatalkan.

2. Peraturan Menteri Agraria No 12 Tahun 1997 Pasal 3 ayat (4) huruf e dan f, Pasal 9 ayat (1) huruf d, dan Pasal 16 tentang Prosedur Pendaftaran Tanah.

Pasal 3 ayat (4) huruf e *“Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah”*

huruf f *“Pemeriksaan Tanah”*

Pasal 9 ayat (1) huruf d *“Memeriksa kebenaran formal data fisik dan data yuridis alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah”*

Pasal 16 ayat (1) *“Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang didalam data fisik dan data yuridis sesuai dengan keadaan lapangan.”*

ayat (2) huruf a *“Menggali informasi mengenai kesesuaian nama dan profesi peserta Ajudikasi PTSL”*

huruf b *“Membandingkan kesesuaian ntara keternagan yang tertera dalam formulis isian inventarisasi dan dokumen/ data yuridis dengan kondisi penguasaan dan penggunaan tanah tersebut, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik yaitu peta Bidang*

tanah, dan data fisik lainnya apabila diperlukan dengan kenyataan dilapangan.

Pada Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, bahwa Tergugat sama sekali tidak melihat lokasi secara langsung untuk mengukur batas ukuran tanah yang didaftarkan atau tidak melihat atau memeriksa data fisik atau data yuridis terkait dokumen-dokumen yang disyaratkan sebagai pendukung guna penerbitan sertifikat tanah, sehingga ada kejanggalan bahwa Tergugat tidak mengikuti prosedur dalam pendaftaran tanah PTSL yang dilakukan serentak dari program pemerintah. Hal ini menyebabkan tumpang tindihnya ukuran batas tanah milik Penggugat, karena tidak pernah dilibatkan dalam pengukuran batas tanah.

2. Undang-Undang No 30 Tahun 2014 Pasal 10 ayat (1) huruf d Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB)
Pasal 10 ayat (1) huruf d: "*Kecermatan*"

Berdasarkan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG, bahwa Tergugat secara jelas dalam melakukan penginputan data fisik maupun yuridis, oleh karena itu terdapat cacat administrasi pada aspek pengumpulan data terutama dokumen-dokumen yang digunakan untuk pendaftaran tanah, kurangnya ketelitian dengan didukung kuat karena telah melanggar beberapa peraturan, adanya penerbitan setifikat atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin membuktikan adanya ketidakcermatan dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sehingga telah melanggar dari AUPB yaitu asas kecermatan.

Majelis Hakim memberikan kesimpulan bahwa mengabulkan seluruh gugatan pengugat dan menolak eksepsi dari Tergugat. Berdasarkan pertimbangan majelis hakim Tergugat secara perundangan telah melakukan kesalahan dengan tidak mengikuti peraturan yang sudah dibuat, yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah adanya sertifikat yang ganda, dan sertifikat atas nama Ahmad Sahudin dan Ikhsanudin harus dibatalkan.

B. Tinjauan Perspektif Hukum Islam Terhadap Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG

Kepemilikan harta atau benda dalam Islam merupakan hal yang sangat penting, oleh karena itu Islam sangat menjaga harta kepemilikan walaupun belum secara khusus yang menjelaskan tentang kepemilikan tanah. Hukum Islam memiliki aturan-aturan terperinci disetiap permasalahan yang terjadi di kehidupan.¹⁰⁸ Munculnya banyak masalah tentang pertanahan, Islam juga mengatur tentang sikap pemimpin dalam musyawarah untuk menyelesaikan permasalahan yang menimbulkan konflik antar para pihak, seperti dalam surat Al Baqarah ayat 159:

فَبِمَا رَحْمَةٍ مِّنَ اللَّهِ لِنْتَ لَهُمْ وَلَوْ كُنْتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَأَنْفَضُوا مِنْ حَوْلِكَ فَاعْفُ عَنْهُمْ
وَأَسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ

“Maka disebabkan Rahmat Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad maka bertakwalah kepada

¹⁰⁸ Abd Shomad, *Hukum Islam Penerapan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 56.

Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakal kepadanya.”¹⁰⁹

Ayat diatas menjelaskan bahwa dalam menyelesaikan permasalahan perlu dilakukan muasywarah terlebih dahulu, karena Allah SWT sudah menjelaskan bagaimana seharusnya seorang pemimpin dalam menyikapi permasalahan. Jika dikaitkan dengan permasalahan yang penulis analisis bahwa perkara putusan tersebut, sebaiknya dirundingkan atau dimusyawarahkan terlebih dahulu dengan masing-masing pihak supaya tidak sampai ke pengadilan, karena putusan pengadilan memiliki kelemahan bahwa ada yang dimenangkan dan dikalahkan sehingga sangat dianjurkan melakukan musyawarah terlebih dahulu untuk mencari jalan tengah dan para pihak memiliki rasa yang sama-sama ridha dalam keputusan musyawarah agar silaturahmi antar pihak tetap baik. Namun apabila dengan cara musyawarah tidak menyelesaikan konflik, maka jalan terakhir adalah diajukan ke pengadilan sebagai putusan terakhir.

Pada putusan PTUN Semarang dengan nomor perkara 28/G/2021/PTUN.SMG, para pihak oleh saksi yang bernama Rudin selaku sebagai Kepala Desa Karang Pakis sudah melakukan mediasi atau musyawarah antar pihak dengan mempertemukan keduanya, namun tetap tidak berhasil.¹¹⁰ Pada pokoknya permasalahan tersebut diajukan kepada lembaga yang berwenang memutuskan permasalahan tersebut yaitu PTUN

¹⁰⁹ Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya (edisi penyempurnaan 2019)* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019), hlm. 70.

¹¹⁰ Salinan Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG. hlm. 55.

Semarang, karena suatu keputusan lembaga tata usaha negara apabila terdapat kesalahan peneribitan dapat mengajukan ke PTUN.

Tindakan apapun yang mengandung hal-hal dalam merampas harta kepemilikan orang lain secara tidak baik hukumnya sangat dilarang. Kepemilikan sertifikat ganda merupakan kepemilikan sertifikat yang terdapat tumpang tindih untuk keseluruhan maupun sebagian. Berdasarkan permasalahan sengketa dengan nomor perkara 28/G/2021/PTUN.SMG, bahwa kasus posisinya memperebutkan sebidang tanah yang sama-sama mengklaim kepemilikan. Islam sangat memprioritaskan pada kepemilikan hak kebendaan, oleh karena itu ada beberapa batasan dalam legalitas pengelolaan dalam pemanfaatannya.

Sesuai dengan kasus perkara PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG. saling memperebutkan sebidang tanah dari pihak Tergugat dan penggugat yang saling merasa benar, dalam perkara ini pihak Tergugat diklaim oleh Penggugat telah menggeser atau merampas batas ukuran tanah dan kemudian mendaftarkannya ke BPN untuk membuat sertifikat kepemilikan tanah, yang akhirnya timbulah konflik sertifikat yang ganda. Rasulullah telah melarang akan adanya kecurangan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sesuai dalam hadtis:

عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدٍ قَالَ سَمِعْتُ النَّبِيَّ -صلى الله عليه وسلم- يَقُولُ مَنْ أَخَذَ شَيْئًا مِنَ
الْأَرْضِ ظُلْمًا فَإِنَّهُ يُطَوَّفُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

“Barangsiapa mengambil sejenkal tanah milik orang lain atau milik tetangganya dengan dzalim, maka pada hari kiamat Allah SWT akan menghimpitnya dengan tujuh bumi” (HR Bukhari).”¹¹¹

Berdasarkan ayat diatas bahwa, adanya larangan merampas atau merebut kepemilikan orang lain. Hal yang dilakukan oleh Tergugat telah melanggar hukum, yang mana juga merugikan dari pihak Penggugat, karena Penggugat termasuk dalam ahli waris yang diperintahkan untuk menjaga tanah tersebut sesuai dengan perjanjian awal yaitu sebagai wakaf untuk dijadikan tempat ibadah dengan berdirinya Masjid Ar Rohmat. Tujuan dari syariat Islam adalah untuk menjaga kemaslahatan baik dari masing-masing individu maupun untuk msyarakat. Oleh karena itu, tujuan utama hukum Islam masuk dalam *maqāṣid syarī'ah* yang terdapat lima dasar yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan juga harta. Kelima dasar tersebut sangat perlu diperhatikan untuk menjaga kemaslahatan dan kebaikan. Hukum Islam memiliki ketetapan perintah dan larangan yang dibalikny ada tujuan dan hikmahnya masing-masing.¹¹²

Kepemilikan dalam Islam sama halnya dengan kepemilikan benda atau harta, seseorang yang sudah memiliki hak maka akan bebas melakukan apa saja dengan miliknya selama tidak melanggar hukum syara'. Sesuai dengan kaidah dalam hukum Islam yaitu terdapat dalam *maqāṣid syarī'ah* masuk dalam lima pokok dasar yang memiliki tiga tingkatan *Dharuriyah*, *Hajiyah* dan *Tahsiniyat* yang masing-maisng memiliki tingkatannya, salah

¹¹¹ Imam Bukhori, Juz 3, Nomor Hadis 2320, hlm. 1168

¹¹² Maisyarah Rahmi, *Maqasid Syariah Sertifikasi Halal* (Palembang: Bening Media Publishing, 2021), hlm. 129-130.

satunya adalah *ḥifẓu al-māl* yang artinya adalah memelihara atau menjaga harta. Menjaga harta artinya menjaga agar tidak dapat dirampas orang lain maupun sebaliknya agar dapat menjaga harta milik orang lain dari tindakan kita untuk merampas harta milik orang lain. Namun bukan hanya sekedar dalam bentuk kepemilikan dan mempertahankan harta saja, tetapi perlu diperhatikan pula cara memperolehnya dengan cara yang benar.¹¹³

Berdasarkan dengan kasus persengketaan kepemilikan tanah tersebut, bahwa para Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. Ahmad Sadzali dengan meninggalkan harta warisannya kepada para Penggugat berupa bidang tanah dengan alas hak tanah adat letter C nomor 1900 persil 33 klas d1 di alamat Desa Karang Pakis atas nama Ahmad Sadzali. Tanah tersebut sebagian telah diwakafkan berdasarkan bukti akta ikrar wakaf no. W2/106/VI/1999 atas nama wakif Ahmad Sadzali, yang memiliki sertifikat tanah wakaf dengan dengan No. 03/ Desa Karang Pakis diterbitkan pada tanggal 23 Februari 2001, yang memiliki surat Ukur Nomor: 03/2000 pada tanggal 20 Mei 2000 dengan luas 707 M². Berdasarkan amar putusan perkara majelis hakim, dikaitkan dengan prinsip *maqāṣid syarī'ah* yaitu *ḥifẓu al-māl* yang termasuk juga dalam tingkatan pertama yaitu *Dharuriyat* artinya bahwa sertifikat kepemilikan tanah dizaman sekarang sangat dibutuhkan untuk melindungi adanya kepemilikan tanah sebagai bukti yang sangat kuat. para Penggugat dimintai tanggung jawab untuk menjaga harta

¹¹³ Abdul Rahman, *Ekonomi Demografi Dan Keedudukan* (Yogyakarta: PT Nas Media Indonesia, 2023), hlm. 57.

warisnya yang sekaligus juga menjaga tanah wakafnya untuk digunakan sesuai dengan perjanjian wakaf untuk tempat ibadah. Berdasarkan hal ini, terugat telah mengambil atau merampas batas ukuran tanah tersebut dan telah melanggar prinsip dalam *maqāṣid syarī'ah* yaitu *ḥifzu al-māl*. Perlu diperhatikan kembali sesuai dengan konteks permasalahan *ḥifzu al-māl* bukan hanya menjaga hak kepemilikan, namun bagaimana cara mendapatkannya harus diperhatikan dengan cara yang halal.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab terdahulu maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Majelis hakim memberikan pertimbangan alternatif dengan 3 pokok pertimbangan yaitu dari aspek kewenangan, prosedural dan substansial penerbitan. Maka dapat dibuktikan bahwa Tergugat dalam hal ini yaitu panitia PTSL (BPN Cilacap), tidak melakukan pemeriksaan data dalam bentuk fisik maupun yuridis sebagai dokumen yang disyaratkan dalam penerbitan sertifikat kepemilikan. Dengan demikian Tergugat telah melanggar atau tidak mengikuti prosedur penerbitan sertifikat hak milik yang dimohonkan melalui PTSL. Tergugat telah menyimpang dari PP No 24 Tahun 1997 tentang tujuan pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria Pasal 3 ayat (4) huruf e dan f, Pasal 9 ayat (1) huruf d dan Pasal 16 No. 12 Tahun 2017 dan Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yaitu asas kecermatan. Tergugat telah dipastikan melanggar peraturan tersebut karena telah menerbitkan sertifikat yang mengakibatkan timbulnya peoblematika antar pihak, karena adanya pengambila ukuran tanah dari Tergugat yang tanahnya bersandingan dengan Penggugat. Gugatan Penggugat diterima seluruhnya dan pihak Tergugat dimohonkan untuk membatalkan sertifiikat milik Ahmas Sahudin dan Ikhsanudin.

2. Berdasarkan pandangan Hukum Islam dalam pertimbangan hukum hakim sesuai dengan perkara putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG berkaitan dengan problematika sertifikat kepemilikan tanah, dimulai merampas hak kepemilikan harta seseorang dengan cara merubah atau merampas ukuran luas tanah. Akibat yang ditimbulkan dari perbuatan Tergugat adalah terjadinya konflik antar pihak karena permasalahan sengketa tanah yang telah melanggar prinsip dalam *maqāṣid syarī'ah* yaitu *ḥifzu al-māl* (menjaga atau memelihara harta), perbuatan tersebut sangat tidak diperbolehkan oleh Nabi sesuai dengan hadits Nabi diriwayatkan oleh Imam Bukhari bahwa seseorang yang mengambil atau merampas hak milik tanah orang lain pada hari kiamat akan dihimpit oleh tujuh lapis bumi. Hadits ini menunjukkan bahwa haram hukumnya merampas hak milik orang lain.

B. Saran

Berdasarkan dari hal-hal yang sudah penulis jelaskan dalam skripsi ini, dengan menganalisis dari putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG mengenai sertifikat kepemilikan tanah ganda, maka ada beberapa saran terhadap pihak-pihak yang terkait dan sebagai saran untuk masyarakat atau lembaga pemerintahan supaya lebih memperhatikan lagi karena masalah ini sangat sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, yaitu:

1. Seharusnya lembaga pemerintahan pertanahan lebih teliti lagi dalam menjalankan tugasnya, harus secara cermat dalam pembuatan sertifikat, menginput data dengan benar dan jelas. Untuk BPN atau lembaga

pemerintahan yang terlibat dalam sengketa ini, seharusnya lebih merespon alasan dari Penggugatan, supaya permasalahan tidak sampai kepersidangan dan dapat di selesaikan secara kekeluargaan (non litigasi), karena BPN merupakan lembaga pertama yang dapat menyelesaikan permasalahan sengketa tanah sebelum nantinya dilanjut ke persidangan.

2. Bagi masyarakat, dalam konflik mengenai kepemilikan tanah yang semakin hari semakin meningkat diperlukan pemahaman khusus mengenai sertifikat kepemilikan tanah yang harus diperhatikan agar dapat menghindari konflik tentang pertanahan.
3. Untuk lembaga pemerintahan bisa dibuat lembaga khusus untuk menangani tentang persengketaan tanah, mengingat semakin meningkatnya permasalahan tentang tanah, sehingga permasalahan dapat diatasi dengan cepat dan tepat tidak menunggu prosedur terlalu lama, dan masyarakat dapat menyelesaikan permasalahan tanah dengan mudah, cepat, terjamin dan dengan biaya yang murah.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmaludin: “Problematika Bahasa Indonesia Kekinian: Sebuah Analisis Kesalahan Bahasa Indonesia Ragam Tulisan”. *Jurnal Mabasan*. Vol. 10. no. 2. Juli-Desember.
- Al-Alabij, Adijani. *Perwakafan Tanah Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1997.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Arwani, Zakiyah. “Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)”. *Skripsi*. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2020.
- Bastiar. “Penguasaan Sepihak Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Agraria”. *Jurnal Ilmiah Al-Hadi*. ISSN = 2477-524X.
- Bobby, Muhammad. *Sertifikat Elektronik Sebagai Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Perspektif Teori Kepastian Hukum Dan Maqosyid Syariah*. Yogyakarta: Guepedia.com, 2022.
- Budiono, Arief. *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2022.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Grup, 2018.
- Efendi, Jonaedi. *Rekontruksi Dasar Perimbangan Hukum Hakim*. Depok: Pramedia Grup, 2018.
- Eliana dkk. “Legalitas Kepemilikan Tanah”. *Jurnal Bhakti Hukum Pengabdian Kepada Masyarakat*. Vol. 1. No. 1. Januari, 2022.
- Evanirosa dkk. *Metode Penelitian Kepustakaan (Library Research)*. Bandung: CV. Media Sains Indonesia, 2022.
- Faridatunnisa, Nor. “Teologi Tanah: Konflik Agraria Dalam Perspektif Hadits”. *Jurnal Studi Agama Dan Masyarakat*. Vol. 18. no. 1. Juni, 2022.

- Fitriyanti. *Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Perkara Nusyuz Perspektif Keadilan Gender*. Jakarta: Publika Indonesia Utama, 2022.
- Goenawan, Kian. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah Dan Properti*. Yogyakarta: Best Publisher, 2009.
- Hajati, Sri. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Surabaya: AUP, 2018.
- Hariyani, Iswi. *Pnyelesaian Sengketa Bisnis*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- Hariyanto, Hariyanto. "Praktik *Courtroom Television* Dalam Membentuk Opini Publik Dan Pengaruhnya Terhadap Putusan Pengadilan". *Jurnal Penelitian Agama*. Vol. 17. no. 1, 2016.
- Hariyanto, Hariyanto. "Public Legal Awareness of The Fixed Object Waqf Paradigma Towards Progressive Waqf". *International Journal of Social Science and Religion*. Vol. 3. no. 2, 2022.
- Hasan, Sofyan. *Hukum Zakat Dan Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Hidayah, Nur dan Istiqamah. "Analisis Hukum Positif Dan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah. Studi Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah Desa Garing Kecamatan Tompobulu Kabupaten Gowa)". *Jurnal QadauNa*. Vol. 2. no. 2, April 2021.
- Idham. *Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah Konsolidasi Tanah Dalam Perspektif Free Trade Zone*, 2022.
- Imam Bukhori. Juz 3. Nomor Hadis, 2320.
- Istijab, "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". *Jurnal Hukum Widya Yuridika*. Vol. 1. no. 1, Juni 2018.
- Istijanto. *Aplikasi Praktis Riset Pemasaran*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Juwita. *Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum*. Yogyakarta: Stiletto Indie Book, 2022.
- Kementrian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya (edisi penyempurnaan 2019)*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2019.

- Kusdarini, Eny. *Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UNY Press, 2019.
- Kuswati, Suprayitno Marlan. *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal*. Cinangka: Lembar Langit Indonesia, 2015.
- M. Arba. “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”. *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*. Vol. 7, no. 5, 2019.
- Malaka, Zuman. “Kepemilikan tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesai, Hukum Adat, dan Hukum Islam. *Jurnal Al-Qanun Pemikiran Dan Pembaharuan Dalam Islam*. Vol 21. no 1, Juni 2018.
- Marsella. “Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional”. *Jurnal Penegakan Hukum*. Vol. 2, no. 2. 2015.
- Megawati, Diah Permata dkk. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah Dalam UU No. 5 Tahun 1960”. *Jurnal QadauNa*. Vol. 3. no. 2, April 2022.
- Misno, Abd. *Fiqh Muamalah Al-Maliyah Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah*. Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022.
- Mojeong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Rosda, 2009.
- Mulyadi dan Satino. “Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda”. *Jurnal Yuridis*. Vol. 6. no. 1, Juni 2019.
- Mursalim Suryani, “Muhammad Akbal dan Tika Nurjannah. “Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah”. Studi Kasus pada Pengadilan Tata Usaha negara Makassar. *Jurnal Supermasi*. Vol. XI, no. 1, 2016.
- Napitu, Ulung. *Sistem Kepemilikan Tanah di Simalungan Perspektif Sejarah Dan Budaya*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2023.
- Nawang, Maria Fransiska Christiani. *Tanah Rakyat dan Penanaman Modan Pasca Undang-Undang Cipta Kerja 2*. Tangerang: Media Sains Indonesia, 2022.
- Nida, Safira Fauzan. *Penyelesaian Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Di Kota Depok Jawa Barat*. *Skripsi*. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Fakultas Syariah dan Hukum, 2021.

- Nugroho, Sigit Sapto dan I Wayan Kartika Jaya Utama. *Hukum Agraria Indonesia*. Klaten: Lakeisha, 2022.
- Nugroho, Susanti Adi. *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Nur, Iffatin. “Kajian Kritis Hukum Pertanahan Dalam Perspektif Fikih”. *Jurnal Ahkam*. Vol. 2. no. 1, Juli 2014.
- Pangidoan, Daniel dkk. “Analisis Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri”. *Jurnal Ilmu Sosial Politik Dan Hukum*. Vol. 1. no. 2, Desember 2022.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 huruf b Nomor 2 Tahun 2013
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)
- Peraturan Menteri ATR/BPN Pasal 24 ayat 7 Nomor 11 Tahun 2016
- Peraturan Pemerintah Pasal 5 Dan 6 Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Pasal 1 Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Pasal 3 No. 24 Tahun 1997 Tujuan Pendaftaran Tanah
- Pramukti, Angger Sigit dan Widayanto. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman*. Yogyakarta: Madpress Digital. 2015.
- Putri, Ajeng Miranti dan Yusuf Adnigoro. *Mekanika Tanah 1*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020.
- Putusan PTUN No. 28/G/2021/PTUN.SMG.
- Rahariyanto, Faradila Natasya Sabrina. *Bunga Rampai Isu-Isu Krusial Tentang Hukum Bisnis Dan Perdata*. Klaten: Lakeisha, 2019.
- Rahmadani, Takdir. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Depok: PT Rajagrafindo PERSADA, 2017.

- Rahman, Abdul. *Ekonomi Demografi Dan Keudukan*. Yogyakarta: PT Nas Media Indonesia, 2023.
- Rahmawati, Theadora dan Umi Supraptiningsih. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Pengantar Hukum Indonesia*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020.
- Rahmi, Maisyarah. *Maqasid Syariah Sertifikasi Halal*. Palembang: Bening Media Publishing, 2021.
- Rakhmatullah, Bha'iq Roza. *Problematika Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah* Pekalongan: PT Nasya Expanding Management, 2022.
- Ridwan. "Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia". *Jurnal Kajian Hukum Islam Al-Manahij*. Vol. VII. no. 2, Juli 2013.
- Ridwan. *Hukum Pertanahan Islam*. Purwokerto: STAIN Press UIN SAIZU, 2021.
- Rohidin. *Pengantar Hukum Islam*. Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2017.
- Rokhmad, Abu. "Paradigma Hukum Islam Dalam Penyelesaian Sengketa". *International Journal Ihya 'Ulum Al-Din*. Vol. 18. no. 1, 2016.
- Rosiana. "Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi". *Jurnal Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusi*. Vol. 4. no. 2, 2022.
- Rujakat, Ajak. *Pendekatan Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2012.
- Sadi, Muhamad. *Hukum Pemerintahan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Safa'at, Muchamad Ali dkk. *Perkembangan Hukum Islam: Eksistensi, Relevansi, Dan Tantangan Di Indonesia Pasca Reformasi*. Malang: CV. Pustaka Peradaban, 2021.
- Saleh, Abdul Rahman. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesi: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*. Jakarta: YLBH. 2006.
- Santoso, Urip. *Hak Atas Tanah. Hak Pengelolaan, Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana, 2017.

- Setyono, Joko. “*Good Governance* Dalam Perspektif Islam (Pendekatan Ushul Fikih: Teori Peningkatan Norma)”. *Jurnal Muqtasid*. Vol. 6. no. 1, Juni 2015.
- Shomad, Abd. *Hukum Islam Penerapan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Sihombing, Romi. *Cacat Administrasi Pembatalan Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Jakarta: Kencana, 2022.
- Siyoto, Sandu. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Sudiro, Amoury Adi dan Ananda Prawira Putra. “Kepastian Hukum Terhadap hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Di Daftarkan”. *Jurnal Magister*. Vol. V. no. 1, Januari 2020.
- Suganda, Suganda. “Urgensi Dan Tingkatan *Maqoshid* Syariah Dalam Kemaslahatan Masyarakat”. *Jurnal At- Tadbir Media Hukum dan Pendidikan*. Vol. 30. No. 1, 2020.
- Sugianto dan Leliya. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum Dan Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2017.
- Suharyono. *Hukum Pertanahan Di Indonesia Proresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Malang: PT. Cita Intrans Selaras, 2020.
- Sukmawati, Putu Diva. “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia”. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*. Vol. 2, no. 2, 2022.
- Sumarjono. *Konflik Agraria Pengelolaan Sumber Daya Air*. Yogyakarta: APMD Press, 2013.
- Sunaryo, Agus dkk. *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto*. Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019.
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. 2007.
- Sutarni, Nanik Sutarni. *Implementasi Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Atas Tanah Yang Hilang*. Klaten: Lakeisha, 2022.

- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Suyanto. *Hukum Pengadaan Dan Pendaftaran Tanah*. Gresik: UNGRES Press, 2023.
- Syafa'at, Muchamad Ali dkk. *Perkembangan Hukum Islam: Eksistensi, Relevansi, dan Tantangan di Indonesia Pasca Reformasi*. Malang: CV. Pustaka Peradaban, 2021.
- Syah, Mudakir Iskandar. "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol. 4, no 2, 2014.
- Syah, Mudakir Iskandar. *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019.
- Syamsudin. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Syufa'at. "Penerapan Prosedur Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Wakaf Di Pengadilan Agama". *Volkgeist: Jurnal Ilmu Hukum Dan Konstitusi*. Vol. 1. no. 1, Juni 2018.
- Tehupeiory, Artje. *Penringnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Penebar Swadaya Grup, 2012.
- Uktolseja, Novyta dkk. *Buku Hukum Ajar Agraria*. Klaten: Lakeisha, 2021.
- Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-Undang Nomor 30 Pasal 75 ayat (1) Tahun 2014
- Undang-Undang Pokok Dasar Agraria Nomor 05 Pasal 20 Tahun 1960
- Usman, Rachmadi. *Hukum Perwakafan Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Utomo, Muhajir dkk. *Ilmu Tanah Dasar-Dasar Dan Pengelolaan*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Utomo, Setiyo. "Penerapan Hukum Dalam Penyelesaian Konflik Agraria". *Volkgeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi*. Vol. 3. no. 2, Desember 2020.
- Waluyo, Bagja. *Sosiologi: Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat*. Bandung: PT Grafindo Media Pratama, 2009.

Waskito dan Hadi Arnowo. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2019.

Zamroni. *Penafsiran Hakim Daam Sengketa Kontrak Kajian Teori Dan Praktik Pengadilan*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : Dadi Sugesti Amaliyah
2. NIM : 1917303047
3. Tempat/Tgl. Lahir : Cilacap, 22 Agustus 2001
4. Alamat Rumah : Karang Pakis RT 04 RW 05, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap.
5. Nama Ayah : Sukiman
6. Nama Ibu : Tasriyatun
7. Nama Adik : Ahyana Etika Muliani

B. Riwayat Pendidikan Formal

1. SD/MI, tahun lulus : Mi Ma'arif Nu 02 Karang Pakis, 2007
2. SMP/MTs, tahun lulus : MTs Negeri Nusawungu, 2013
3. SMA/SMK/MA, tahun lulus : SMK VIP AL HUDA Kebumen, 2019
4. S1, tahun masuk : UIN SAIZU Purwokerto, 2019

C. Riwayat Pendidikan Non Formal

1. TPQ Ar Riyadl Karang Pakis
2. Pondok Pesantren Al Huda Kebumen
3. Pondok Pesantren Al Hidayah Karangsucu Purwokerto

D. Pengalaman Organisasi

1. Devisi Arabic UKM EASA
2. Bidsus SEMA Fakultas Syariah
3. Komisi Mahasiswa Pemerhati Hukum
4. IPPNU Karang Pakis

Purwokerto, 22 Mei 2023



Dadi Sugesti Amaliyah