

**STUDI KOMPARATIF HUKUM TANAH BERSERTIFIKAT GANDA
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIKIH ISLAM**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Keluarga (SH) Pada Program Studi Hukum Keluarga
(Ahwal Syakhshiyah) Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Makassar

Oleh:

AFIFAH THAMRIN

NIM: 105261101919

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
PROGRAM STUDI AHWAL SYAKHSHIYAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
1445 H /2024 M**



FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221

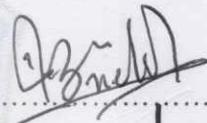
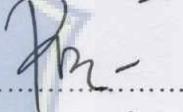
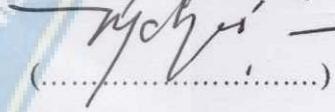
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi saudara **Afifah Thamrin**, NIM. 105 26 11019 19 yang berjudul “**Studi Komparatif Hukum Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif dan Fikih Islam.**” telah diujikan pada hari Rabu, 12 Rajab 1445 H./24 Januari 2024 M. dihadapan Tim Penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

12 Rajab 1445 H.
Makassar, -----
24 Januari 2024 M.

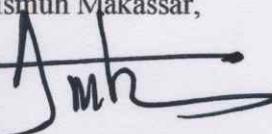
Dewan Penguji :

Ketua	: Dr. Mukhlis Bakri, Lc., M.A.	(..... )
Sekretaris	: Dr. Andi Satrianingsih, Lc., M. Th.I.	(..... )
Anggota	: St. Risnawati Basri, Lc., M. Th.I.	(..... )
	: Jusmaliah, S.H., M. Pd.	(..... )
Pembimbing I	: Hasan bin Juhanis, Lc., M.S.	(..... )
Pembimbing II	: M. Chiar Hijaz, Lc., M.A.	(..... )

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,




Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.

NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA MUNAQASYAH

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah Mengadakan Sidang Munaqasyah pada : Hari/Tanggal : Rabu, 12 Rajab 1445 H./24 Januari 2024 M., Tempat : Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar, Jalan Sultan Alauddin No. 259 (Menara Iqra' Lantai 4) Makassar.

MEMUTUSKAN

Bahwa Saudara (i)

Nama : **Afifah Thamrin**

NIM : 105 26 11019 19

Judul Skripsi : Studi Komparatif Hukum Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif dan Fikih Islam.

Dinyatakan : **LULUS**

Ketua,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NIDN. 0906077301

Sekretaris

Dr. M. Ilham Mughtar, Lc., M.A.
NIDN. 0909107201

Dewan Penguji :

1. Dr. Mukhlis Bakri, Lc., M.A.

(..........)

2. Dr. Andi Satrianingsih, Lc., M. Th.I.

(..........)

3. St. Risnawati Basri, Lc., M. Th.I.

(..........)

4. Jusmaliah, S.H., M. Pd.

(..........)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,



Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
Kantor: Jln. Sultan Alauddin No.259 Gedung Iqra lt.IV telp. (0411)-866972-88159
Makassar 90222



PERNYATAAN KEASLIAN

Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Afifah Thamrin
NIM : 105261101919
Program Studi : Ahwal Syakhshiyah (Hukum Keluarga)
Fakultas : Agama Islam

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah karya penulis sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, dibuat seluruh atau sebagainya oleh orang lain, maka skripsi dan gelar kesarjanaan yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 09 Rajab 1445 H
21 Januari 2024 M

Penulis

Afifah Thamrin
105261101919

ABSTRAK

Afifah Thamrin, 105261101919. *Studi Komparatif Hukum Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif dan Fikih Islam.* Dibimbing oleh Hasan Bin Juhannis dan Muh. Chiar Hijaz.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh sengketa tanah bersertifikat ganda yang tak jarang terjadi di Indonesia dan membawa dampak yang tak bisa disepelekan. Penelitian ini yang bertujuan untuk: 1) mengetahui kepastian hukum dan penyelesaian tanah bersertifikat ganda perspektif Hukum Positif 2) mengetahui kepastian hukum dan penyelesaian tanah bersertifikat ganda perspektif Fikih Islam.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian kualitatif dan jenis penelitian kepustakaan (library reseach) yakni penelitian yang dilakukan dengan menggunakan literatur (kepustakaan), baik berupa buku, catatan, maupun hasil laporan peneliti terdahulu. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan yuridis, yaitu penelitian hukum.

Hasil penelitian ini yaitu bahwa menurut Hukum Positif, sertifikat ganda mengakibatkan ketidakpastian hukum atas pemilik tanah. Mengenai hal ini, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa sertifikat yang dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Langkah penyelesaian untuk kasus sengketa tanah dapat melalui pengadilan, yang mana pihak yang bersangkutan mengajukan gugatan disertai bukti. Selain melalui pengadilan, sengketa tanah bersertifikat ganda juga dapat diselesaikan dengan beberapa cara non litigasi seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, dan sebagainya.

Adapun menurut Fikih Islam, ada beberapa pendapat ulama soal siapa yang lebih berhak atas kepemilikan tanah sengketa itu. Namun, di antara semua yang tercantum pada pembahasan hukum tanah sertifikat ganda menurut fikih Islam yang memuat berbagai pandangan fuqaha, dapat dilihat bahwa pandangan ulama Hanafiyah dan Malikiyah mengenai pertimbangan waktu terbit bukti untuk menentukan yang lebih kuat, sesuai dengan keputusan MA. Dalam perspektif fikih, penyelesaian sengketa tanah ini dapat melalui dua langkah, yaitu *qadha* (jalur pengadilan) dan *sulhu* (jalur perdamaian).

Kata Kunci: Tanah , Sertifikat Ganda, Hukum Positif, Fikih Islam

ABSTRACT

Afifah Thamrin, 105261101919. Comparative Study of Dual Certified Land Law: Positive Law Perspectives and Islamic Fiqh. Guided by Hasan Bin Juhannis and Muh. Chiar Hijaz.

This research is motivated by double certified land disputes that are not uncommon in Indonesia and have an impact that cannot be underestimated. This research aims to: 1) find out the legal certainty and settlement of double-certified land from the perspective of Positive Law 2) find out the legal certainty and settlement of double-certified land from the perspective of Islamic Fiqh.

The method used in this study is the qualitative research method and the type of library research, which is research conducted using literature (literature), either in the form of books, notes, or the results of previous researchers' reports. This research also uses a juridical approach, namely legal research.

The result of this study is that according to Positive Law, double certificates result in legal uncertainty over landowners. Regarding this, the Supreme Court (MA) held that a certificate that is considered valid and has legal force is a certificate issued earlier. The settlement step for land dispute cases can be through the court, where the party concerned files a lawsuit accompanied by evidence. In addition to going through the courts, double-certified land disputes can also be resolved in several non-litigation ways such as negotiation, mediation, arbitration, and so on.

According to Islamic Fiqh, there are several opinions of scholars about who has more rights to the ownership of the disputed land. However, among all those listed in the discussion of the law of double certificate land according to Islamic jurisprudence which contains various views of jurisprudence, it can be seen that the views of Hanafiyah and Malikiyah scholars regarding the timing of the issuance of evidence to determine a stronger one, in accordance with the Supreme Court's decision. From the perspective of jurisprudence, the settlement of land disputes can go through two steps, namely *qadha* (court route) and *sulhu* (peace path).

Keywords: Land, Double Certificate, Positive Law, Islamic Fiqh

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah robbil ‘alamin, puji dan syukur senantiasa teriring dalam setiap hela nafas atas kehadiran dan junjungan Allah Swt. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada kekasih Allah yakni Nabi Muhammad Saw, para sahabat dan keluarganya serta ummat yang senantiasa istiqamah di jalan-Nya.

Keberadaan skripsi ini bukan sekedar persyaratan formal bagi penulis untuk mendapat gelar sarjana, tetapi lebih dari itu juga merupakan wadah pengembangan ilmu yang didapat di bangku kuliah. Dalam mewujudkan hal ini penulis memilih judul **“Studi Komparatif Hukum Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif dan Fikih Islam”**.

Semoga dengan adanya skripsi ini dapat memberi informasi dan dijadikan referensi terhadap pihak-pihak yang menaruh minat pada masalah ini. Dalam menjalankan aktivitas kuliah penulis banyak mendapatkan bantuan, motivasi dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu patut kiranya mengucapkan terimah kasih yang tulus dan penghargaan kepada:

Penghormatan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua. Ayahanda M.H. THAMRIN dan Ibunda KARTINI tercinta yang dengan penuh kasih sayang, pengertian serta diiringi doanya telah mendidik dan membesarkan serta mendorong penulis hingga sekarang menjadi seperti ini. Tak lupa juga saudara kandung yang telah memberikan motivasi diiringi dengan doa sehingga penulis dimudahkan dalam proses menyusun skripsi ini.

1. Bapak Prof Dr. H. Ambo Asse M. Ag., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Makassar, serta para wakil Rektor I, II, III, dan IV beserta seluruh staf dan karyawannya.
2. Syeikh Muhammad bin Muhammad At-Tayyib Khoory, selaku donatur AMCF.
3. Dekan Fakultas Agama Islam Ibu Dr. Amirah Mawardi, S.Ag., M.Si, wakil Dekan I, wakil Dekan II, dan wakil Dekan III dan IV Fakultas Agama Islam, beserta jajarannya yang sudah turut berperan dan membantu penulis atas penyelesaian skripsi ini. Walaupun saya tidak menyebutkan nama, hal itu tidak mengurangi penghargaan saya kepada mereka. Semoga bantuan yang mereka berikan kepada saya menjadi amal baik amal shalih mereka.
4. Ustadz Hasan Bin Juhani, Lc.,M.S, selaku ketua program studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhsiyyah) .
5. Ustadz Ridwan Malik, S.H., selaku sekretaris program studi Hukum Keluarga (Ahwal Syakhsiyyah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.
6. Ustadz Hasan Bin Juhani, Lc.,M.S, selaku pembimbing I dan Ustadz Muh. Chiar Hijaz, Lc. MA selaku pembimbing II yang dengan ikhlas memberikan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing penulis dalam perampungan penulisan skripsi ini.
7. Seluruh Dosen yang telah mendidik, membimbing dan membekali berbagai ilmu kepada penulis serta seluruh staf di Jurusan Ahwal Syakhsiyyah yang

memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan jenjang pendidikan S1.

8. Sahabat seperjuangan di Ahwal Syakhsiyyah yang sama-sama merasakan pahit manisnya perjuangan selama menuntut ilmu, yang selalu memberikan doa, dorongan dan semangatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang ikut andil dengan memberikan bantuan dan dukungan dalam penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah Swt membalas semua kebaikan kalian dengan sebaik-baik balasan.

Akhirnya setelah mencurahkan ikhtiar terbaik dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan serta jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis sangat membutuhkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan skripsi ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. *Aamiin Allahumma Aamiin.*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PENGESAHAN SKRIPSI	ii
BERITA ACARA MUNAQASYAH	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Manfaat Penelitian	5
D. Tujuan Penelitian	6
E. Metode Penelitian.....	6
1. Jenis Penelitian.....	7
2. Data dan Sumber Data	7
3. Teknik Pengumpulan Data.....	8
4. Teknik Analisis Data.....	8
BAB II TINJAUAN UMUM	9
A. Konsep Kepemilikan Tanah.....	9
1. Konsep Kepemilikan Tanah dalam Islam	9
2. Konsep Kepemilikan Tanah di Indonesia	17
B. Tanah Bersertifikat Ganda	23
1. Pengertian Tanah Bersertifikat Ganda	23
2. Faktor-faktor Penyebab Tanah Bersertifikat Ganda	24
3. Dampak Sebgketa Tanah Bersertifikat Ganda	27
BAB III ANALISIS HUKUM TANAH BERSERTIFIKAT GANDA PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIKIH ISLAM	29

A. Kepastian Hukum dan Penyelesaian Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif	29
1. Kepastian Hukum Tanah Bersertifikat Ganda dalam Perspektif Hukum Positif	29
2. Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif	31
B. Kepastian Hukum dan Penyelesaian Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fikih Islam	36
1. Kepastian Hukum Tanah Bersertifikat Ganda dalam Perspektif Fikih Islam	36
2. Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fikih Islam	39
BAB IV PENUTUP	44
A. Kesimpulan	44
B. Saran	45
DAFTAR PUSTAKA	47
RIWAYAT HIDUP	51

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam dan termasuk dalam kebutuhan manusia yang paling mendasar, yang mana berperan sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian. Manusia dan tanah bahkan tidak dapat terpisahkan sejak lahir hingga meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap individu memiliki hubungan erat dengan tanah. Olehnya itu, persoalan tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan bijaksana.

Islam memandang bahwa segala sesuatu yang ada di langit dan bumi, termasuk tanah hanya milik Allah swt. Hal ini terdapat dalam firman-Nya Q.S. An-Nur/24:42,

﴿وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ ۗ وَۤاِلٰى اللّٰهِ الْمَصِيْرُ﴾

Terjemahnya:

“Dan milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah tempat kembali (semua makhluk).”¹

Kemudian Allah swt. sebagai sebenar-benarnya pemilik memberi tanggung jawab kepada manusia untuk mengelola apa yang telah Dia ciptakan sesuai dengan aturan yang ditetapkan-Nya. Ini ditegaskan dalam hadis Nabi saw.,

¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya* (Jakarta: Insan Media Pustaka, 2012), h. 355.

عَنْ جَابِرِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قَالَ: كَانَتْ لِرِجَالٍ مِنَّا فُضُولُ أَرْضَيْنِ، فَقَالُوا: نُؤَاجِرُهَا بِالثُّلُثِ وَالرُّبْعِ وَالنِّصْفِ، فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ، فَلْيَزْرَعْهَا أَوْ لِيَمْنَحْهَا أَحَاهُ، فَإِنْ أَبِي، فَلْيُمْسِكْ أَرْضَهُ» (رواه البخاري)²

Artinya:

Dari Jabir bin Abdullah r.a., dimana ia berkata: “Para sahabat di antara kita telah memiliki kelebihan tanah, maka mereka berkata: “Kami menyewakannya sepertiga, seperempat dan setengah.” Lalu Nabi saw. bersabda : “Barangsiapa yang memiliki tanah, maka sebaiknya ia menanaminya atau memberikannya kepada saudaranya, lalu apabila ia enggan (melakukanya), maka sebaiknya memelihara tanahnya itu.”

Dalam hadis ini, Rasulullah menganjurkan kepada umatnya yang memiliki lahan kosong untuk membangun sesuatu di atasnya atau memanfaatkannya dengan bercocok tanam, dan sebagainya agar tanah atau lahan yang dimiliki tersebut tidak hilang.³

Baik pembangunan maupun pemanfaatan tanah atau lahan sangat erat kaitannya dengan kepemilikan. Kepemilikan (*milkiyah*) dalam Islam diartikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah swt. bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda.⁴ Adapun cara memperoleh kepemilikan tanah menurut hukum Islam, yaitu melalui jual beli, waris, hibah, *ihya' mawatil ardh* (menghidupkan tanah mati), *tahjir* (membuat batas pada tanah mati), dan *iqtha'* (pemberian negara kepada rakyat).⁵

Status kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 20 UUPA mengatakan bahwasanya hak milik adalah hak

² Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Sahih Al-Bukhari* (Cet. I; Damaskus: Dar Tuq An-Najah, 2001), Vol. 3, h. 166.

³ Ibnu Hajar Al-'Asqalani, *Fathul Bari* (Beirut: Darul Ma'rifah, 1960), Vol. 5, h. 24.

⁴ Taqiyuddin Al-Nabhani, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam* (Cet. VI; Beirut: Darul Ummah, 2004), h. 73.

⁵ Al-Maliki, *As-Siyasah al-Iqtishadiyah al-Mustla*, h. 51.

kepemilikan tanah yang paling kuat yang dapat dipunyai seseorang atas sebidang tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada orang atau pihak lain. Dengan adanya hak kepemilikan ini, seseorang mempunyai kekuasaan penuh atas tanah yang menjadi miliknya.⁶

Namun, seseorang perlu berhati-hati dan mencermati apakah tanah yang dimiliki bersih dari sengketa atau ternyata malah sebaliknya. Sengketa tanah adalah sebidang atau beberapa bidang tanah yang kepemilikannya dipermasalahkan oleh dua pihak, yang di mana mereka saling berebut untuk mengklaim tanah tersebut. Dalam beberapa kasus, masing-masing pihak mempunyai sertifikat tanah yang sah dan legal.

Sertifikat tanah sendiri merupakan dokumen negara sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah atau lahan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 juga menjelaskan pengertian sertifikat, yang di mana ia merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan,⁷ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan semuanya telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁸ Seseorang atau sebuah lembaga akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.

⁶ Undang-undang Pokok Agraria Pasal 20.

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Pasal 1.

⁸ Undang-undang Pokok Agraria Pasal 19.

Permasalahan tanah bersertifikat ganda biasanya terjadi di area lahan yang masih kosong atau belum dibangun apapun di atasnya. Penyebabnya pun beragam mulai dari kesalahan atau kelalaian administrasi, hingga adanya unsur kesengajaan dari pihak tertentu.⁹

Apabila terdapat dua sertifikat terhadap satu tanah atau lahan yang saling tumpang tindih baik sebagian atau keseluruhannya, maka terdapat permasalahan hukum pada sertifikat tanah ganda tersebut yaitu membawa akibat tidak adanya kepastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Pertanyaan yang tentu akan muncul adalah mengenai siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari dua sertifikat.¹⁰

Perlu diketahui bahwasanya sebagaimana persengketaan pada umumnya, sengketa tanah bersertifikat ganda juga membawa dampak yang tak bisa dipandang sebelah mata. Aspek sosial dan ekonomi pun akan berdampak karenanya. Konflik antar individu maupun perusahaan akan terjadi, mengakibatkan hilangnya harta benda bahkan jiwa seseorang.

Berdasarkan uraian di atas dan apa yang terjadi di masyarakat, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai “Studi Komparatif Hukum Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif dan Fikih Islam”.

⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 11.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, h. 12.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum dan penyelesaian tanah bersertifikat ganda perspektif Hukum Positif?
2. Bagaimana kepastian hukum dan penyelesaian tanah bersertifikat ganda perspektif Fikih Islam?

C. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat dengan baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang terkait dengan hukum tanah bersertifikat ganda baik menurut Hukum Positif maupun Fikih Islam.

2. Manfaat secara praktis

- a. Bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana untuk menambah wawasan dan pengetahuan bagi peneliti, yang berkaitan dengan hukum tanah bersertifikat ganda baik menurut Hukum Positif maupun Fikih Islam.

- b. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat berupa pemahaman masyarakat mengenai hukum tanah bersertifikat ganda baik

menurut Hukum Positif maupun Fikih Islam, sehingga timbul kesadaran untuk bersikap cermat terhadap aset yang dimiliki demi mencegah hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

c. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat berupa sumber informasi dan referensi sekunder sebagai pelengkap bagi peneliti selanjutnya maupun calon peneliti tentang hukum tanah bersertifikat ganda menurut Hukum Positif dan Fikih Islam.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kepastian hukum dan penyelesaian tanah bersertifikat ganda perspektif Hukum Positif.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum dan penyelesaian tanah bersertifikat ganda perspektif Fikih Islam.

E. Metode Penelitian

Penelitian dapat diartikan sebagai upaya atau cara kerja yang sistematis untuk menjawab pertanyaan atau permasalahan dengan cara mengumpulkan data dan merumuskan keumuman berdasarkan data tersebut. Penelitian merupakan salah satu dari banyak cara mendapatkan ilmu pengetahuan.¹¹

¹¹ Ade Ismayani, *Metode Penelitian* (Cet. I; Aceh: Syiah Kuala University Press, 2019), h. 1.

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan jenis, penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yang tidak menggunakan statistik atau perhitungan, melainkan penggunaan data, analisis, kemudian diinterpretasikan.¹² Penelitian ini sendiri menekankan pada pemahaman mengenai masalah dalam kehidupan sosial yaitu sengketa tanah bersertifikat ganda.

2. Data dan Sumber Data

Sumber data adalah tempat data penelitian itu berada. Adapun dalam penelitian ini, sumber data dirincikan sebagai berikut:¹³

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan bahan yang sifatnya mengikat masalah-masalah yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, bahan-bahan referensi utama yang digunakan yaitu Al-Qur'an dan hadis, buku-buku fiqih, undang-undang, Peraturan Pemerintah, serta literatur lain terkait tanah dan sengketa. Semua data tersebut bersumber dari dokumen atau arsip, yaitu bahan tertulis yang berkaitan dengan suatu peristiwa,¹⁴ yang dalam hal ini adalah sengketa tanah.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan bahan-bahan data yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum data primer. Contohnya, rancangan undang-undang, hasil penelitian, karya ilmiah, dan sebagainya.

¹² Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Sukabumi: CV Jejak, 2018), h.9.

¹³ Abdurrahman dan Ahmad Rifai, *Metodologi Penelitian Muamalah Pendekatan Kualitatif*, (Jakarta: Salemba Diniyah, 2023), h.75.

¹⁴ Kemendikbud, *Data dan Sumber Data Penelitian*, kemdikbud.go.id/, h. 2 .

c. Sumber Data Tersier

Sumber data tersier merupakan bahan-bahan data yang memberikan informasi tentang data primer dan sekunder. Contohnya, kamus bahasa, ensiklopedia, majalah, media massa, dan internet.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan untuk mengumpulkan berbagai informasi atau fakta yang ada.¹⁵

Penelitian ini dilakukan melalui riset berbagai literatur berupa artikel online maupun berbagai buku. Literatur yang dikaji berkaitan dengan tanah bersertifikat ganda dan hukum, baik hukum Islam maupun hukum positif. Di dalam literatur tersebut dapat ditemukan berbagai pendapat yang akan digunakan untuk menganalisis permasalahan penelitian.¹⁶

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan metode atau cara dalam memproses data menjadi informasi.¹⁷ Berbagai data atau referensi-referensi yang telah dikumpulkan kemudian dikaji dan dilakukan komparasi atau perbandingan sehingga dapat menjawab permasalahan yang ada dalam penelitian komparatif mengenai kepastian hukum dan penyelesaian tanah bersertifikat ganda dalam perspektif Hukum Positif dan Fikih Islam.

¹⁵ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian*, (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), h. 14.

¹⁶ Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif, dan R dan D* (Bandung: Alfabeta, 2006), h. 15.

¹⁷ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian*, h. 14.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Konsep Kepemilikan Tanah

1. Konsep Kepemilikan Tanah dalam Islam

Kepemilikan atau *milkiyah* dalam Islam dimaknai sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah swt. bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda.¹⁸

Kepemilikan tidak berasal dari wujud fisik suatu benda, kecuali jika syariat Allah yang menetapkannya terhadap benda itu.¹⁹

Mengenai tanah, Islam telah mengatur persoalannya secara detail, dengan mempertimbangkan dua aspek, yaitu zat tanah (*raqabah al-ardh*), dan manfaat tanah (*manfaah al-ardh*). Manfaat tanah yakni pemanfaatan tanah untuk pertanian dan sebagainya. Tanah dapat dimiliki dengan beberapa cara menurut Islam, yaitu melalui jual beli, waris, hibah, *ihya' mawatil ardh*, *tahjir*, dan *iqtha'*.²⁰

Adapun mengenai penjelasan cara memiliki tanah dalam Islam secara rinci adalah sebagai berikut:

a. Jual-beli

Jual beli dalam bahasa Arab disebut *buyu'*. *Buyu'* memiliki bentuk mufrad *bai'* yang berarti penukaran harta dengan harta.²¹ Secara *syar'i*, jual beli adalah tukar menukar barang atas dasar saling merelakan dan dengan

¹⁸ Taqiyuddin Al-Nabhani, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, h. 73.

¹⁹ Abdul Ghani, *Al- 'Adalah fi An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, h. 7.

²⁰ Al-Maliki, *As-Siyasah al-Iqtishadiyah al-Mustla*, h. 51.

²¹ Ahmad Al-Fayyumi, *Misbahul Munir*, (Beirut: Maktabah Ilmiah, t.t), Vol. 1, h. 69.

cara yang diperbolehkan.²² Mengenai hal ini, Allah swt. berfirman dalam QS. Al-Baqarah/2: 275,

﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾

Terjemahnya:

“Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”²³

Tanah termasuk dalam kategori benda *ushul* (barang utama). Salah satu kaidah jual beli barang *ushul* yaitu, barang yang berhubungan secara tetap atau paten dengan barang yang dijual akan termasuk ke dalam barang yang dijual. Oleh karena itu, ketika seseorang menjual tanah, maka sudah termasuk juga dengan tanaman dan bangunan di atasnya, karena semua itu memiliki hubungan yang permanen.²⁴

b. Waris

Waris adalah pembagian harta peninggalan atau *tirkah* dengan mengetahui kadar harta tersebut yang wajib dimiliki oleh orang yang berhak.²⁵

Waris adalah salah satu cara yang sah dalam kepemilikan. Mengenai waris, Rasulullah saw. bersabda,

﴿الْحُقُّوا الْفَرَائِضَ بِأَهْلِهَا، فَمَا بَقِيَ فَهُوَ لِأَوْلَى رَجُلٍ ذَكَرَ﴾ (رواه البخاري)²⁶

²² Abu Malik Kamal Al-Sayyid Salim, *Shahih Fiqih Sunnah* (Kairo: Dar Tauqifiyah Litturats, 2010), Vol. 4, h. 225.

²³ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya*, h. 47.

²⁴ Abu Malik Kamal Al-Sayyid Salim, *Shahih Fiqih Sunnah*, Vol. 4, h. 250.

²⁵ Syamsuddin Al-Syarbini, *Mughni Al-Muhtaj* (Cet. I; t.tt.: Darul Kutub Ilmiah, 1994), Vol. 4, h.5.

²⁶ Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Sahih Al-Bukhari*, Vol. 8, h. 150.

Artinya:

“Berikanlah bagian-bagian kepada ahli waris yang sudah ditentukan. Maka apabila masih ada sisa dari bagian tersebut maka menjadi hak ahli waris dari kelompok laki-laki yang lebih utama dari ahli waris.”

Aset milik perwaris berupa tanah atau lahan termasuk juga ke dalam harta yang diwariskan. Adapun pembagiannya sesuai dengan ketentuan yang telah disyariatkan.

Makna lainnya dari warisan yaitu hak kepemilikan yang sah yang dapat dibagi-bagi dan dibuktikan kepada ahli waris setelah kematian seseorang yang memiliki hak kepemilikan itu sebab adanya hubungan kekerabatan (*nasab*) dengan ahli warisnya atau karena hal lain seperti pernikahan dan *wala*.²⁷

Secara rinci, sebab-sebab pewarisan yang telah disepakati ada tiga hal:²⁸

- 1) Pernikahan, yaitu suami istri berhak memperoleh harta warisan dari pasangannya karena adanya ikatan pernikahan yang sah. Adapun pada pernikahan yang tidak sah, maka tidak ada pewarisan.
- 2) *Nasab* (keturunan), yaitu hubungan antara dua orang yang memiliki kesamaan garis keturunan. *Nasab* ada tiga macam, yaitu:
 - a. *Ushul* (pokok), yang terdiri dari bapak, kakek, dan seterusnya ke atas.

²⁷ Mustafa Al-Khin, Mustafa Al-Bugha, dan Ali Asy-Syarbuji, *Fiqh Manhaji Ala Mazhab Imam Asy-Syafi'i* (Cet. IV; Damaskus: Darul Qalam, t.t.), Vol. 5, h.75.

²⁸ Abu Malik Kamal Al-Sayyid Salim, *Shahih Fiqih Sunnah*, Vol. 3, h. 382.

- b. *Furu'* (cabang), yang terdiri dari anak, cucu, dan seterusnya ke bawah.
- c. *Hawasyi* (pengikut), yang terdiri dari saudara dan anak-anaknya, paman dan anak-anaknya.
- 3) *Wala'* (perwalian), yaitu ikatan yang timbul di antara seseorang dengan hamba sahayanya yang telah dimerdekan olehnya. Maka barangsiapa yang memerdekakan seorang budak lantas budak itu wafat, maka harta yang ditinggalkan menjadi milik tuan yang telah memerdekakannya, sebagaimana sabda Rasulullah saw.,

«إِنَّمَا الْوَلَاءُ لِمَنْ أَعْتَقَ» (رواه البخاري)²⁹

Artinya:

“Sesungguhnya wala' itu bagi orang yang memerdekakan (budak dan hamba sahaya).”

c. Hibah

Hibah adalah pemberian suatu barang tanpa pengembalian.³⁰ Menurut Al-Shan'ani, hibah merupakan pemberian benda atau barang dengan akad yang dilakukan ketika masih hidup, di mana penerima barang tersebut tidak harus membalas atau mengganti pemberian itu.³¹ Sedangkan Hibah menurut KHI adalah pemberian seseorang saat hidup

²⁹ Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Sahih Al-Bukhari*, Vol. 1, h. 98.

³⁰ Zainuddin Ibnu Najim, *Bahrur Ra'iq* (Beirut: Darul Ma'rifah, t.t.), Vol. 7, h.284.

³¹ Muhammad bin Ismail Al-Shan'ani, *Subulussalam* (Kairo: Dar Ibn Jauzi, 2011), Vol. 2, h. 118.

atas kepemilikannya kepada orang lain atas dasar kesukarelaan. Hukumnya mustahab atau sunnah jika diniatkan untuk rida Allah.³²

Dengan menerima barang hibah, maka seseorang dianggap berhak memiliki barang tersebut. Mengenai hibah, Rasulullah saw. bersabda,

«تَهَادُوا تَحَابُّوا» (رواه البيهقي)³³

Artinya:

“Saling memberi hadiahlah kalian, maka kalian akan saling mencintai.”

d. *Ihya' Mawatil Ardh*

Ihya' mawatil ardh artinya menghidupkan tanah mati. Tanah mati sendiri adalah lahan kosong yang tidak dimakmurkan. Menghidupkan tanah mati, artinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam, menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya.³⁴ Nabi saw. bersabda,

«مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ» (رواه البخاري)³⁵

Artinya:

“Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya.”

Hadits ini merupakan dalil yang menunjukkan bahwa menghidupkan tanah yang mati merupakan bentuk kepemilikan selama

³² Kompilasi Hukum Islam Pasal 171.

³³ Ahmad Al-Baihaqi, *Sunan Kubra* (Cet. III; Beirut: Darul Kutub Ilmiah, 2003), Vol. 6, h. 280.

³⁴ Taqiyuddin Al-Nabhani, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, h. 79.

³⁵ Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Sahih Al-Bukhari*, Vol. 3, h. 106.

belum dimiliki oleh seorang muslim. Hal itu dikarenakan syarat sah menghidupkan tanah yang mati tak lepas dari dua hal: Pertama, tanah itu bukan milik seorang muslim. Jika ternyata milik seorang muslim, maka tidak boleh dihidupkan kembali kecuali dengan izin yang *syar'i*. Kedua, orang yang menghidupkan tanah yang mati adalah seorang muslim. Oleh karena itu, orang kafir tidak boleh membuka tanah yang mati di wilayah Islam.³⁶

e. *Tahjir*

Tahjir artinya menempatkan batas pada suatu tanah.³⁷ Pada dasarnya, *tahjir* merupakan bagian dari *ihya' mawatil ardh*. *Tahjir* dapat dilakukan, misalnya dengan seseorang menempatkan batu, dinding, atau semacamnya di atas sebidang lahan sebagai hanya pembatas untuk lahan miliknya.³⁸ Mengenai hal ini, Nabi saw. bersabda,

«مَنْ أَحَاطَ حَائِطًا عَلَى أَرْضٍ , فَهِيَ لَهُ» (رواه أحمد)³⁹

Artinya:

“Barangsiapa membuat suatu batas pada suatu tanah (mati), maka tanah itu menjadi miliknya.”

³⁶ Kompilasi Ulama Fikih, *Fiqh Al-Muyassar*, h. 261.

³⁷ Ahmad bin Muhammad Al-Fayumi, *Misbahul Munir* (Beirut: Maktabah Ilmiah, t.t.), Vol. 1, h. 122.

³⁸ Muhammad bin Ibrahim Al-Tuwijiri, *Mausu'ah Fiqhil Islami* (Cet. I; t.tt.: Baitul Afkar Dauliyah, 2009), Vol. III, h. 601.

³⁹ Ahmad bin Hambal, *Musnad Al-Imam Ahmad bin Hambal* (Cet. I; t.tt.: Muassasatur Risalah, 2001), Vol. 33, h. 313.

f. *Iqtha'*

Iqtha' artinya pemberian tanah atau manfaat tanah milik negara kepada rakyat yang memiliki hak di Baitul Mal.⁴⁰ *Iqtha'* boleh dilakukan jika memenuhi syarat. Adapun persyaratannya yaitu pemberian dilakukan terhadap sesuatu yang boleh ditransaksikan (seperti tanah).⁴¹ Hal tersebut telah dilakukan Nabi saw. pada saat tiba di kota Madinah, beliau pernah memberikan sebidang tanah kepada Abu Bakar As-Shiddiq dan Umar bin Khaththab. Selain itu, Nabi saw. juga pernah memberikan tanah yang luas kepada Zubair bin Awwam.⁴²

Tak hanya aturan mengenai cara memiliki tanah, Islam juga menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah dapat hilang apabila ditelantarkan selama tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada siapa saja yang mampu mengolahnya.⁴³

Umar bin Khaththab pernah berkata, “Orang yang membuat batas pada tanah (*muhtajir*) tidak lagi berhak atas tanah itu jika melantarkannya lebih dari tiga tahun.” Umar kemudian menerapkan aturan ini dengan menarik tanah pertanian milik Bilal bin Al-Harits Al-Muzni yang sudah tiga tahun ditelantarkan. Para sahabat juga bersepakat akan hal itu, sehingga terjadilah *Ijma' Sahabat* (kesepakatan para sahabat Nabi saw.).⁴⁴

⁴⁰ Ibnu Abidin Al-Hanafi, *Raddul Muhtar Ala Darril Mukhtar* (Cet. II; Beirut: Darul Fikr, 1992), Vol. 4, h. 393.

⁴¹ Abu Hasan Al-Mawardi, *Ahkam Sulthaniyah* (Kairo: Darul Hadits, t.t.), h.283.

⁴² Taqiyuddin Al-Nabhani, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, h. 119.

⁴³ Taqiyuddin Al-Nabhani, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, h. 136.

⁴⁴ Taqiyuddin Al-Nabhani, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, h. 137.

Pencabutan hak milik ini tak hanya berlaku pada tanah mati yang dimiliki melalui *tahjir* saja, akan tetapi termasuk juga tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain atas dasar qiyas. Misalnya, yang dimiliki melalui jual beli, waris, hibah, dan lain-lain. Namun, poin yang menjadi alasan hukum (*illat*) dari pencabutan hak milik bukanlah cara memilikinya, melainkan penelantaran selama tiga tahun (*ta'thil al-ardh*).⁴⁵

Adapun jenis kepemilikan, terbagi menjadi dua macam yaitu:⁴⁶

a. *Milk Al-Tam* atau kepemilikan yang sempurna, merupakan hak kepemilikan yang terdiri dari zat benda itu sendiri beserta dengan manfaatnya. Dalam hal ini orang yang memiliki tanah secara sempurna berarti memiliki zat tanah itu sendiri dan juga manfaatnya.

b. *Milk Al-Naqish*, atau kepemilikan yang tidak sempurna, terdiri bagian-bagian diantaranya:

- Hak kepemilikan atas zat hartanya saja. Misalnya seseorang memiliki tanah, tapi manfaat dari tanah itu dimiliki oleh orang lain. Biasanya terjadi ketika pemilik tanah memberi amanat kepada orang lain agar menggarap tanahnya dalam jangka waktu tertentu.
- Hak untuk manfaat pribadi (hak pakai). Dalam konteks tanah, terjadi karena sewa menyewa, wakaf, wasiat untuk

⁴⁵ Taqiyuddin Al-Nabhani, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, h. 138.

⁴⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqhul Islamy wa Adillatuhu*, (Damaskus: Darul Fikr, t.t.), Vol. 4, h. 414-415.

pemanfaatan, dan pembolehan (pemberian hak pakai secara sukarela).

2. Konsep Kepemilikan Tanah di Indonesia

Tanah adalah salah satu aset berharga bagi setiap individu masyarakat. Dengan memiliki tanah, seseorang dapat mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal, bercocok tanam, beternak, bahkan berbisnis. Di Indonesia, tanda kepemilikan tanah merupakan hal yang penting untuk keabsahan kepemilikan. Setiap kepemilikan benda harus dilengkapi tanda bukti kepemilikannya, termasuk pada tanah yang harus dilengkapi dengan alat bukti yang bermuatan hukum.⁴⁷ Alat bukti kepemilikan tanah ada berbagai jenis, yaitu:

a. Sertifikat

Sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang memuat data fisik dan juga data yuridis yang diakui kebenarannya atau keabsahannya selama tidak ada yang membuktikan terbalik.⁴⁸

b. Akta Tanah

Akta Tanah memiliki jenis yang cukup beragam, seperti akta jual beli, akta waris, akta hibah, dan sebagainya yang mana masing-masing memiliki fungsi peralihan hak atas tanah yang berbeda. Akta itu sendiri ada yang bersifat otentik dan non otentik. Adapun akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti PPAT (Pejabat Pembuat

⁴⁷ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 51.

⁴⁸ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 52.

Akta Tanah) dan notaris. Sedangkan, akta non otentik adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang disaksikan oleh pejabat yang bukan yang berwenang, seperti perjanjian jual beli yang ditandatangani para pihak yang bersangkutan dan kemudian dikuatkan oleh saksi-saksi ketua lingkungan seperti RT/RW/Lurah/Kepala Desa. Dari kedua jenis akta tersebut, yang lebih kuat adalah akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang, sedangkan akta non otentik fungsinya hanya sebagai pelengkap alat bukti.⁴⁹

c. Girik, Pethok, Kektir, dan sejenisnya

Pada dasarnya, girik bukan merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat sebagaimana sertifikat tanah, melainkan hanya sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan pajak. Isi dalam girik mencakup nomor, luas tanah, dan hak kepemilikan atas tanah.

Data girik terdaftar pada kantor Kelurahan/Desa dan Kantor Pajak, tetapi tidak terdaftar pada kantor Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/BPN. Karena alat bukti kepemilikan tanah dengan surat girik tidak begitu kuat, maka girik harus ditunjang dengan bukti yang lain seperti Akta Jual beli (AJB), surat waris, wakaf, dan lainnya agar mempunyai kekuatan hukum.⁵⁰

⁴⁹ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 52.

⁵⁰ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 53.

d. Letter C

Letter C merupakan bukti kepemilikan atas tanah seseorang yang tercatat pada data tanah yang berada di kantor Desa/Kelurahan. Asal mula letter C ini yaitu dulunya merupakan bukti penarikan pajak pada zaman Belanda, namun kini dianggap sebagai salah satu bukti kepemilikan tanah. Memang pada letter C dicantumkan data tanah tetapi tidak lengkap. Selain itu disebutkan pula sejarah peralihan hak terhadap tanah, seperti kepada siapa dan kapan pernah terjadi peralihan hak, dan data peralihan haknya.⁵¹

e. Kuitansi

Kuitansi atau tanda terima merupakan surat yang dibuat dan disepakati para pihak bersangkutan yang menandatangani dengan dibubuhi materai secukupnya. Adapun untuk kuitansi yang tidak terdapat meterai, secara yuridis dinyatakan tidak sah, artinya tidak mempunyai kekuatan hukum. Kekuatan kuitansi dari aspek yuridis bisa dianggap sah apabila diakui oleh para pihak yang menandatangani, sehingga dalam pembuktian secara umum kuitansi diakui kebenarannya, sebagaimana syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa harus ada kata sepakat, cakap secara hukum, hal tertentu dan halal. Dilihat dari syarat sahnya persyaratan tersebut kemungkinan kuitansi sudah memenuhi syarat. Adapun kekuatan kuitansi untuk peralihan hak atas tanah seperti jual beli, apabila ia berdiri sendiri, maka tidak dapat dianggap sebagai alat bukti, tetapi jika kuitansi disertai dengan alat bukti

⁵¹ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 53.

yang lain seperti akta, girik, pethok, PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), dan sebagainya maka akan memperkuat tanda bukti peralihan hak yang dinamakan kuitansi.⁵²

Dari segi kekuatan hukum, sertifikat merupakan alat bukti terkuat dibanding yang lain walaupun tidak secara mutlak. Maksud dari tidak mutlak memiliki kekuatan hukum terkuat di antara alat bukti yang lain terhadap kepemilikan tanah, adalah hanya berlaku selama tidak ada pihak lain yang menyangkal dengan pembuktian terbalik. Jadi, jika ada pihak lain yang mengadakan pembuktian terbalik atau menyangkal, maka sertifikat dapat mengalami masalah menjadi beberapa kemungkinan, di antaranya: sertifikat itu dianggap sudah benar secara yuridis dan administrasi atau malah sebaliknya, yaitu dianggap tidak memenuhi kebenaran yuridis dan administrasi.⁵³

Untuk menguji hal tersebut, perlu diadakan pengkajian atau penelitian oleh lembaga yang berwenang dan untuk menentukan mana di antara dua sertifikat yang dianggap benar, dan juga harus dikaji dari beberapa aspek, di antaranya dari peralihan haknya baik prosedur maupun persyaratan administratif, seperti alat bukti lainnya yang melengkapi dalam pembuatan timbulnya sertifikat.⁵⁴

Mengenai sistem publikasi sertifikat tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa negara

⁵² Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 54.

⁵³ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 54.

⁵⁴ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 55.

menganut sistem publikasi negatif. Dalam sistem tersebut, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sertifikat yang diterbitkan hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, bukan bersifat mutlak sebagaimana yang telah disebutkan di atas. Hal tersebut berkebalikan dengan sistem publikasi positif, yang mana sistem tersebut memutlakkan kebenaran data dari apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti lain dari hak kepemilikan, meskipun kemudian terungkap bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.⁵⁵

Adapun kekuatan hukum dari alat bukti selain sertifikat, yang berupa akta, girik, kuitansi, tetap dikatakan sebagai alat bukti yang saling menguatkan antara yang satu dengan lainnya. Sedangkan sertifikat yang merupakan surat tanda bukti untuk hak atas tanah dan merupakan alat bukti yang paling kuat dan bisa berdiri sendiri. Artinya setelah adanya sertifikat, tidak harus ditunjang keberadaan dengan alat bukti yang lain termasuk semua macam sertifikat seperti sertifikat hak milik, hak pengelolaan, wakaf, satuan rumah susun, dan hak atas tanah lainnya.⁵⁶

Sertifikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran sertifikat tanah bukan hanya dapat dilakukan perseorangan, tapi juga perusahaan yang merupakan badan hukum bisa mendaftarkan tanahnya untuk dijadikan aset perusahaan. Hal ini diatur di dalam UU No. 5 Tahun 1960

⁵⁵ Syamsul Bahri, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, (Padang: Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Andalas, 1981), h. 22.

⁵⁶ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 55.

Pasal 4 UUPA yang menyatakan bahwa “tanah dapat dimiliki baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”⁵⁷

Selain itu, sertifikat tanah sendiri memiliki beberapa jenis hak kepemilikan. Hak-hak kepemilikan terhadap tanah yang bersertifikat terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memperoleh hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik perorangan yang dimiliki orang lain.⁵⁸

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan di atas lahan yang bukan milik dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Tanah tersebut, bisa dimiliki oleh negara atau perorangan.⁵⁹

c. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 28 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan jangka waktu yang ditentukan, seperti guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.⁶⁰

⁵⁷ Undang-undang Pokok Agraria Pasal 4.

⁵⁸ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 64.

⁵⁹ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 58.

⁶⁰ Undang-undang Pokok Agraria Pasal 28.

d. Hak Milik

Jenis hak ini adalah yang paling kuat di antara hak-hak atas tanah yang lainnya.⁶¹ Pasal 20 UUPA mengatakan bahwasanya hak milik adalah hak kepemilikan tanah yang paling kuat yang dapat dipunyai seseorang atas sebidang tanah. Hak ini dapat berpindah atau dialihkan kepada orang atau pihak lain. Dengan adanya hak kepemilikan jenis ini, seseorang mempunyai kekuasaan penuh dan sempurna atas tanah yang menjadi miliknya.⁶²

B. Tanah Bersertifikat Ganda

1. Pengertian Tanah Bersertifikat Ganda

Secara etimologi atau menurut bahasa, tanah artinya permukaan atau lapisan teratas bumi. Namun, tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah milik yang diatur menurut hukum.⁶³ Pengertian lahan juga dapat dimasukkan di sini, yaitu tanah tempat kegiatan atau usaha dilakukan.⁶⁴ Kemudian, sertifikat adalah tanda atau surat keterangan berupa pernyataan tertulis dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai alat bukti pemilikan atau suatu kejadian.⁶⁵ Imbuhan “ber-” di sini berfungsi sebagai pembentuk kata sifat. Adapun kata ganda dalam konteks hitungan atau bilangan berarti berlipat atau menjadi banyak.⁶⁶

⁶¹ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 56.

⁶² Undang-undang Pokok Agraria Pasal 20.

⁶³ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, h. 1612.

⁶⁴ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, h. 829.

⁶⁵ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, h. 1433.

⁶⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, h. 437.

Sedangkan secara terminologi, tanah bersertifikat ganda secara umum dimaknai sebagai satu bidang tanah yang mempunyai dua atau tiga sertifikat atas nama yang berbeda. Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara praktis tidak jarang dijumpai ganda atau berbilang. Sebidang tanah atau lahan yang beratasnamakan dua pemilik yang berbeda terhadap objek tanah yang sama, selain menimbulkan ketidakpastian mengenai kepemilikan yang sah juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum antar para pemegang hak sesuai sertifikat yang dipegang.⁶⁷

Angger Sigit Pramukti dan Erda Widayanto dalam bukunya mendefinisikan sertifikat ganda, yaitu perbedaan sudut pandang, persepsi atau pendapat, serta kepentingan mengenai suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari satu.⁶⁸

2. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda

Ada beberapa faktor penyebab terjadinya sertifikat tanah ganda, antara lain:⁶⁹

a. Kesalahan yang dilakukan pemilik tanah

Penyebab terjadinya sertifikat tanah ganda yang pertama adalah kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri, yang tidak memanfaatkan tanahnya. Ketika lahan atau tanah tersebut tidak dikelola atau

⁶⁷ Susila, *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda Dalam Perspektif Modus, Akibat Hukum, dan Solusi Kritis Penyelesaian Masalah* (Cet.I; Malang: UB Press, 2014), h. 4.

⁶⁸ Angger Sigit Pramukti dan Erda Widayanto. *Awas! Jangan Beli Tanah Sengketa* (Cet. I; Yogyakarta: Med Press Digital, 2015), h. 139.

⁶⁹ Ilham Budhiman, *Hati-Hati, Ini Penyebab Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda Dan Cara Penyelesaiannya*, <https://berita.99.co/sertifikat-tanah-ganda/>

dikembangkan dengan baik, ada kemungkinan berakibat terbitnya sertifikat yang telah diajukan oleh pihak lain.

b. Ketidaktelitian dan ketidakcermatan petugas pertanahan

Penyebab tanah bersertifikat ganda berikutnya adalah dari petugas pertanahan, yang kurang atau tidak teliti dalam melakukan pengecekan terhadap tanah yang dimohonkan, misalnya tidak mengelola atau mencatat data tanah dengan benar, yang dapat menyebabkan situasi di mana beberapa sertifikat lain diterbitkan.

c. Kesengajaan

Selain itu, faktor kesengajaan juga bisa berperan dalam terjadinya jenis sengketa tanah ini. Misalkan, pemilik tanah yang dengan sengaja mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada. Bisa juga ada pihak tertentu yang melakukan kejahatan penggandaan sertifikat tanah, demi untuk memenuhi kepentingan yang bersifat pribadi.⁷⁰ Kegiatan penipuan semacam ini merupakan tantangan tersendiri bagi efektivitas administrasi pertanahan karena dapat menyebabkan penerbitan sertifikat tanah berganda. Hal ini dapat mempersulit pelacakan kepemilikan dan penggunaan tanah sehingga menyebabkan perselisihan atas kepemilikan dan penggunaan tanah.

d. Kesalahan pengukuran

Pada saat pengukuran, pemohon menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah. Ketika informasi yang terkait dengan sebidang

⁷⁰ Susila, *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda Dalam Perspektif Modus, Akibat Hukum, dan Solusi Kritis Penyelesaian Masalah*, h. 3.

tanah tidak akurat atau lengkap, orang lain mungkin akhirnya memegang hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat menyebabkan perselisihan dan sertifikat tanah ganda.

e. Data tanah yang tidak valid

Suatu tanah atau wilayah yang peta pendaftarannya belum tersedia biasanya memiliki kemungkinan besar untuk ketiadaan basis data. Kebanyakan tanah yang memiliki sertifikat ganda memang berasal dari tanah yang belum dibangun atau lahan kosong. Hal itu dikarenakan sertifikat tanah ganda tersebut akan lebih mudah menempa tanah atau lahan kosong. Data tanah yang tidak valid semacam ini merupakan tantangan tersendiri bagi efektivitas administrasi pertanahan karena dapat menyebabkan penerbitan sertifikat tanah berganda. Akibatnya, pelacakan kepemilikan dan penggunaan tanah menjadi sulit dan perselisihan atas kepemilikan dan penggunaan tanah tak dapat dihindarkan.

Dalam referensi lain, ditemukan bahwasanya penyebab terjadinya sertifikat tanah ganda yaitu:⁷¹

- a. Kebutuhan tanah tidak tercukupi khususnya tanah untuk wilayah pemukiman, jumlah permintaan terus meningkat, sedangkan jumlah persediaan tanah tidak bertambah bahkan semakin berkurang.
- b. Keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM) baik dari segi kualitas maupun kuantitas yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah,

⁷¹ Mudakir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 161-162.

akibatnya penyelesaian sengketa tanah memakan waktu yang tidak terbatas, bahkan boleh dikata tidak akan terselesaikan.

- c. Terjadinya transaksi tanah yang tidak sesuai dengan prosedur dan tidak normatif, akan tetapi tetap diluluskan oleh oknum.
- d. Kurangnya transparansi informasi mengenai pertanahan, di mana masyarakat tidak bisa mengakses informasi pertanahan dengan mudah.

3. Dampak Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda

a. Dampak Sosial

Sengketa tanah bersertifikat ganda dapat memicu ketegangan sosial di masyarakat, khususnya yang terlibat dalam konflik tersebut. Ketegangan sosial bisa berupa tindakan diskriminatif, kekerasan fisik atau psikologis, atau tindakan pembalasan dendam. Hal tersebut bisa memicu konflik yang lebih besar dan lebih kompleks, yang berpotensi memperparah situasi keamanan dan mengganggu kehidupan sosial masyarakat setempat. Selain itu, sengketa tanah bersertifikat ganda juga bisa memicu ketidakstabilan politik di suatu wilayah. Pemerintah dan aparat keamanan tak jarang terlibat dalam penanganan sengketa, dan terkadang memerlukan campur tangan dari pihak yang lebih tinggi. Jika konflik tidak segera diselesaikan, hal ini bisa memicu ketidakstabilan politik dan menimbulkan ketidakpercayaan terhadap pemerintah. Oleh karena itu, penyelesaian konflik agraria semacam ini harus menjadi prioritas utama dalam upaya memperbaiki situasi sosial dan juga politik di wilayah tersebut.

Pemerintah, masyarakat, dan pihak-pihak terkait lainnya harus bekerja sama untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan mengembangkan hubungan sosial yang baik di antara masyarakat setempat. Dengan demikian, ketegangan sosial dapat dicegah dan stabilitas sosial dan politik di suatu wilayah bisa menguat.⁷²

b. Dampak Ekonomi

Dalam sengketa tanah bersertifikat ganda, jenis bidang yang juga sering terdampak adalah ekonomi. Kerugian ekonomi yang signifikan bagi masyarakat yang terlibat dapat terjadi disebabkan oleh terhentinya aktivitas pertanian atau kegiatan ekonomi lainnya yang terkait dengan penggunaan lahan tersebut. Selain itu, konflik juga dapat menghambat investasi dan pengembangan ekonomi di daerah tersebut. Dalam jangka panjang, konflik tanah bersertifikat ganda dapat menghambat pengembangan pertanian dan pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut. Para petani atau pemilik lahan yang terlibat dalam sengketa juga sering kali mengalami kerugian finansial akibat pengeluaran yang tidak terduga seperti biaya hukum, keamanan, dan perbaikan infrastruktur.⁷³

⁷² Muhammad Aryan Firdaus, *Dampak Sosial Konflik Agraria*, h.4.

⁷³ Muhammad Aryan Firdaus, *Dampak Sosial Konflik Agraria*, h.4.

BAB III

ANALISIS HUKUM TANAH BERSERTIFIKAT GANDA PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FIKIH ISLAM

A. Kepastian Hukum dan Penyelesaian Tanah Bersertifikat Ganda

Perspektif Hukum Positif

1. Kepastian Hukum Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang tiap-tiapnya sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁷⁴ Secara ideal, satu bidang tanah atau lahan hanya terdaftar dalam satu sertifikat. Namun, pada kenyataannya di lapangan sering ditemukan sengketa hak milik atas tanah yang kepemilikannya jadi tumpang tindih karena sertifikat ganda di mana terhadap tanah yang sama, terdapat lebih dari satu sertifikat dan beda pemilik. Adanya sertifikat ganda tentu melahirkan konflik dan saling klaim kepemilikan atas tanah yang tercatat dalam sertifikat.

Sertifikat ganda mengakibatkan ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atau pemilik atas suatu tanah, dan itu tentu sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.⁷⁵ Hal tersebut disebabkan oleh tujuan seseorang yang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan

⁷⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 tentang Pendaftaran Tanah.

⁷⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, h. 12.

timbulnya sertifikat ganda maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal pendaftaran tanah.

Selain itu, dikatakan bahwa tidak memberikan kepastian hukum karena tidak mungkin ada dua status hukum dan kepemilikan yang berada pada satu tanah. Adanya sertifikat ganda dapat mengakibatkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertifikat. Sertifikat hak atas tanah diharapkan menjadi tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi tidak mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.⁷⁶

Persoalan yang timbul adalah, apabila terjadi sengketa atas tanah karena adanya sertifikat yang lebih dari satu atas tanah yang sama, yaitu manakah dari sertifikat-sertifikat itu yang sah dan berkekuatan hukum.

Untuk menjawab pertanyaan tentang sertifikat ganda tersebut, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa apabila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal.⁷⁷

Berikut adalah redaksi dari Putusan Mahkamah Agung tersebut:
...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari dua bukti hak yang bersifat

⁷⁶ Muhammad Midzar Jannata dkk., *Akibat Hukum Terhadap Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*, h. 9.

⁷⁷ Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015.

otentik (sertifikat) maka berlaku kaidah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang dianggap sah dan berkekuatan hukum...

Pendapat tersebut ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016, dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016. Dalam putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa: jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu atau lebih awal.⁷⁸

Pertimbangan hukum putusan No. 734 PK/Pdt/2017 menyatakan bahwa: jika ditemukan adanya dua akta otentik maka berlaku kaidah sertifikat yang terbit lebih dahulu atau lebih awal adalah sah dan berkekuatan hukum.⁷⁹

Berdasarkan yurisprudensi dan putusan MA tersebut, maka setiap pemilik sertifikat tanah ganda dapat membandingkan tahun terbitnya SHM miliknya dengan SHM yang dimiliki oleh pihak lain. Hal ini bertujuan untuk menentukan sertifikat yang terlebih dahulu terbit adalah sertifikat yang lebih diakui (sah) dan memiliki kekuatan hukum.

2. Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum

Positif

a. Jalur Pengadilan (Litigasi)

Pengadilan merupakan wadah yang disediakan bagi pencari keadilan untuk semua permasalahan perselisihan hukum, termasuk perselisihan tanah sertifikat ganda. Berdasarkan aturan yang berlaku,

⁷⁸ Putusan Mahkamah Agung No. 143 K/Pdt/2016 dan No. 290 PK/Pdt/2017.

⁷⁹ Putusan Mahkamah Agung No. 734 PK/Pdt/2017.

pengadilan tidak boleh menolak semua gugatan yang diajukan oleh para pihak dengan alasan apapun. Jadi, apabila dalam proses pembuatan surat sertifikat tanah terdapat indikasi pelanggaran terhadap hukum yang diberlakukan oleh suatu individu maupun oknum pihak pemerintah yang memproses surat tanah atau sertifikat, maka hal itu sudah menjadi kewenangan pihak Pengadilan Umum sekaligus juga sudah memenuhi persyaratan untuk diselesaikan di Pengadilan Umum tersebut. Semua sengketa yang diajukan melalui Pengadilan Umum harus ada pihak pelapor (penggugat) dan terlapor (tergugat). Apabila kesalahan dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini BPN, berarti pihak tergugat adalah BPN.⁸⁰

Namun, jika kasus itu bersifat privat atau perdata yang diajukan ke Pengadilan Umum, maka harus diawali dengan gugatan dari salah satu pihak. Isi gugatan tersebut bisa bermacam-macam tuntutan tergantung penggugat, seperti permohonan agar sertifikat tanah pihak lain dicabut, tuntutan ganti rugi bisa materil dan non materil, dan sebagainya. Adapun jika kasus tersebut terdapat unsur pidana, jalur yang harus ditempuh berbeda yakni melalui Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan.⁸¹

Penggugat dalam mengajukan surat gugatan bisa secara tertulis ataupun lisan, tetapi lebih diutamakan dengan cara tertulis. Gugatan bisa diajukan oleh diri sendiri atau melalui kuasa hukum. Setelah gugatan

⁸⁰ Mudakkir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 168.

⁸¹ Mudakkir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 170.

dianggap memenuhi syarat maka pihak pengadilan akan memanggil para pihak yang bersengketa.⁸²

Apabila pengadilan telah memutuskan perkara kepemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada Kepala BPN/Kantor Pertanahan, yang membatalkan sertifikat tanah pihak yang dikalahkan.⁸³

Badan Pertanahan Nasional pada dasarnya diharapkan untuk mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban setiap pihak.⁸⁴

Untuk meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan bagi masyarakat antara lain sebagai berikut:⁸⁵

1. Merumuskan atau membuat kebijakan teknis di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan;
2. Mengkaji, menganalisis, dan memetakan secara sistematis berbagai masalah, sengketa, dan konflik pertanahan;
3. Menangani masalah, termasuk juga sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum;

⁸² Mudakkir Iskandar Syah, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, h. 170.

⁸³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, h. 12.

⁸⁴ Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, h. 12.

⁸⁵ Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Pasal 23.

4. Menangani berbagai jenis perkara pertanahan;
5. Menerapkan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan baik itu dalam bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya;
6. Melaksanakan dan menerapkan putusan-putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan pertanahan;
7. Menyiapkan pembatalan dan penghentian hubungan hukum baik itu antara orang maupun badan hukum dengan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Jalur Luar Pengadilan (Non-Litigasi)

Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dapat dilakukan di luar pengadilan terdiri dari beberapa cara, antara lain:⁸⁶

1) Negosiasi

Negosiasi merupakan salah satu pola sekaligus langkah utama dalam Alternative Disputes Resolution (ADR). Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan yang bertujuan agar tercapai suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi. Negosiasi sering terjadi di dunia usaha karena inti dari negosiasi adalah komunikasi dan tawar-menawar. Tercapainya suatu kompromi adalah yang terbaik dari semua pilihan. Sasaran negosiator bersifat jangka panjang. Rasa percaya diharapkan tetap ada sehingga kerjasama di masa mendatang akan mudah terjalin kembali.

2) Mediasi

⁸⁶ Yudha Pandu, *Klien dan Advokat dalam Praktek*, (Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing, 2004), h. 133-138.

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut mediation, menurut M. Echols & Hasan Shadily, adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi. Mediator adalah istilah untuk orang yang menjadi penengah dalam menyelesaikan sebuah persengketaan.⁸⁷

Sedangkan menurut Folberg & Taylor mediasi adalah suatu proses di mana para pihak yang bersangkutan meminta bantuan seseorang atau beberapa orang secara sistematis menjadi penengah dalam menyelesaikan permasalahan yang disengketakan. Tujuannya mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat memenuhi tujuan dan kebutuhan mereka.⁸⁸

Keberhasilan proses mediasi ini sangat tergantung pada keinginan para pihak untuk berbicara satu sama lain dan menetapkan sasaran pembahasan untuk menemukan solusi yang dapat diterima masing-masing pihak. Peran mediator sendiri dalam membantu para pihak adalah dengan berusaha mengisolasi hal-hal yang dapat memicu konflik agar tidak melukai para pihak. Jika proses mediasi tidak berhasil, para pihak masih dapat didorong menyelesaikan konfliknya dengan cara lain, misalnya arbitrase. Mengembangkan dan mencari berbagai kemungkinan untuk menyelesaikan konflik merupakan tugas mediator, sekaligus juga mencari kesepakatan yang dapat memenuhi kepentingan masing-masing pihak bersengketa.

⁸⁷ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2000), h. 67.

⁸⁸ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan*, h. 68.

3) Arbitrase

Pengertian arbitrase menurut Pasal 1 ayat 1 UU No. 30 Tahun 1999 adalah cara atau metode untuk menyelesaikan suatu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang telah dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.⁸⁹

Elza Syarief mendefinisikan arbitrase sebagai suatu cara untuk menyelesaikan perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan persetujuan para pihak yang bersangkutan dan telah disepakati bahwa apapun putusan yang diambil nanti bersifat mengikat dan final.⁹⁰

B. Kepastian Hukum dan Penyelesaian Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fikih Islam

1. Kepastian Hukum Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fikih Islam

Tanah atau lahan bersertifikat ganda mengakibatkan tidak adanya kepastian kepemilikan, sebagaimana yang telah disinggung pada pembahasan sebelumnya. Hal itu dikarenakan dua pihak atau lebih mengakui hak mereka atas tanah tersebut dan masing-masing memiliki surat tanda bukti kepemilikan yang sah, yaitu sertifikat. Dengan kata lain, kedua sertifikat tersebut saling bertentangan soal siapa pemilik dari sebidang tanah.

⁸⁹ UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 1 ayat 1.

⁹⁰ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, (Cet. I; Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), h. 247.

Dalam fikih, terdapat kaidah mengenai pertentangan semacam ini, yaitu ketika terdapat dua bukti yang saling bertentangan, maka ada dua sikap yang dapat diambil. Yang pertama, jika kedua bukti itu memungkinkan untuk adanya kompromi, maka dikompromikan. Kemudian yang kedua, jika kedua bukti tidak mungkin untuk dikompromikan, maka salah satunya harus dianggap lebih kuat (*tarjih*).⁹¹

Penggunaan *tarjih* di kalangan Fuqaha dirincikan sebagai berikut:

a. Hanafiyah

Menurut ulama Hanafiyah, penguatan atas salah satu dari dua bukti dapat terjadi jika keduanya saling bertentangan dan memiliki kesamaan dalam hal kekuatan.⁹² Abu Yusuf berkata: ⁹³

مَنْ وَقَّتَ أَحَقُّ بِالْعَيْنِ

Barangsiapa yang terlebih dahulu maka dia yang lebih berhak.

Jadi, orang yang memiliki bukti kepemilikan yang terbentuk lebih awal maka dialah yang lebih berhak atas benda terkait.⁹⁴

b. Syafi'iyah

Adapun menurut ulama Syafi'iyah, jika dua orang bersengketa atas sebuah benda, sementara benda tersebut berada di tangan salah satu dari mereka, dan masing-masing sudah mengajukan bukti yang sama-sama kuat, maka yang dianggap adalah bukti dari pihak yang sedang bersama

⁹¹ Al-Jurjani, *Ta'rifat* (Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah, (Cet. II; Kuwait: Darus Salasil, 1984), Vol. 12, h. 185.

⁹² Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah, Vol. 12, h. 185.

⁹³ Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah, Vol. 12, h. 185.

⁹⁴ Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah, Vol. 12, h. 186.

harta itu. Pembuktiannya sendiri tidak diperlukan kecuali penggugat sudah mendatangkan bukti.⁹⁵ Dalam hal gugatan, Rasulullah saw. bersabda,

«الْبَيِّنَةُ عَلَى الْمُدَّعِي، وَالْيَمِينُ عَلَى الْمُدَّعَى عَلَيْهِ» (رواه الترمذي)⁹⁶

Artinya:

“Pembuktian atas penggugat dan sumpah atas tergugat.”

c. Malikiyah

Dalam keadaan terjadinya pertentangan atas dua bukti yang sama-sama kuat semisal sertifikat tanah ganda, Malikiyah sependapat dengan Hanafiyah yaitu dengan menguatkan bukti yang terbit lebih dahulu.⁹⁷

Selain dari ketiga mazhab di atas, terdapat pula pendapat lain yang menyatakan bahwa ketika dua orang berselisih atas sebuah harta, dimana kedua belah pihak memiliki bukti kepemilikan masing-masing, maka hukum untuk keduanya adalah pembagian rata harta yaitu masing-masing mendapat setengah bagian. *Hujjah* atau argumen dari pendapat ini adalah karena pihak yang terlibat sama-sama menuntut haknya, dan juga memiliki bukti yang sama kuat. Maka dari itu, lazim jika pembagian haknya juga sama. Akan tetapi, jika salah satu bukti lebih mendominasi, maka pembuktian tersebutlah yang paling kuat. Misalnya ketika dua orang berebut tanah sementara salah satu diantara mereka menggarap tanah itu

⁹⁵ Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah, Vol. 12, h. 187.

⁹⁶ Muhammad bin Isa Al-Turmuzi, *Sunan Al-Turmuzi*, (Cet. II; Mesir: Mustafa Al-Bab, 1975), Vol. 3, h. 618.

⁹⁷ Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah, Vol. 12, h. 186.

sudah sejak lama maka dialah yang lebih kuat hak kepemilikannya, karena sudah diketahui oleh masyarakat sekitar.⁹⁸

Dari pendapat yang tercantum di atas, dapat dilihat bahwa pandangan ulama Hanafiyah dan Malikiyah mengenai pertimbangan waktu terbit bukti untuk menentukan yang lebih kuat, sejalan dengan keputusan Mahkamah Agung yang sudah tercantum dalam pembahasan sebelumnya, bahwa: untuk memutuskan keabsahan salah satu dari dua bukti hak milik yang bersifat otentik maka berlaku kaidah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang dianggap sah dan berkekuatan hukum.

2. Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fikih Islam

Tanah bersertifikat ganda tentu menghasilkan sengketa di antara dua pihak pemilik sertifikat. Sebagaimana persengketaan pada umumnya, secara umum sengketa sertifikat tanah ganda memiliki dua metode penyelesaian perspektif fikih, yaitu:

a. Jalur Pengadilan (*Qadha*)

Beberapa ulama fikih memberikan pengertian mengenai *qadha*, sebagai berikut:

- 1) Menurut Hanafiyah, *qadha* berarti peleraian dan pemutusan persengketaan.⁹⁹
- 2) Menurut Syafi'iyah *qadha* merupakan pemberlakuan kepada yang sepantasnya dengan berdasarkan hukum *syar'i*.¹⁰⁰

⁹⁸ Aly Haidar, *Dararul Hukkam fi Syarhi Majallatil Ahkam* (t.tt: Darul Jiil, 1991), Vol. 4, h. 521

⁹⁹ Ibnu Abidin, *Hasyiyah Raddul Mukhtar ala Dar Mukhtar*, (Beirut: Darul Fikr, 2000), Vol. 5, h. 352.

- 3) Adapun menurut Hanabilah, *qadha* adalah penjelasan hukum *syar'i* dan pemberlakuannya serta pelepasan sengketa.¹⁰¹

Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan (*qadha*) disyari'atkan baik dalam Al-Qur'an maupun sunnah. Allah swt. berfirman dalam QS. Al-Maidah/5: 49,

﴿وَأَنِ احْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ﴾

Terjemahnya:

“Dan hendaklah engkau memutuskan perkara di antara mereka berdasarkan apa (aturan) yang diturunkan Allah.”¹⁰²

Kemudian dalam hadis, Rasulullah saw. bersabda,

﴿إِذَا حَكَمَ الْحَاكِمُ فَاجْتَهَدَ ثُمَّ أَصَابَ فَلَهُ أَجْرَانِ، وَإِذَا حَكَمَ فَاجْتَهَدَ ثُمَّ أَخْطَأَ فَلَهُ أَجْرٌ﴾ (رواه البخاري)¹⁰³

Artinya:

“Jika seorang hakim berijtihad lantas ia benar, maka baginya dua pahala, dan jika ia berijtihad lalu ia salah, maka baginya satu pahala.”

Ketika penyelesaian damai tidak lagi memungkinkan untuk dicapai, maka sebuah kasus dapat dibawa ke pengadilan syariah yang berwenang. Dengan demikian, pengadilan akan memeriksa bukti-bukti, termasuk juga sertifikat hak milik dari kedua belah pihak untuk kemudian memutuskan perkara sengketa tanah tersebut.

¹⁰⁰ Al-Syarbini, *Mughni Muhtaj*, (Beirut: Darul Fikr, t.t.), Vol. 4, h. 372.

¹⁰¹ Manshur Al-Bahuti, *Kisyaful Qana'*, (Beirut: Dar Fikr, 1981), Vol. 6, h. 285.

¹⁰² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya*, h.

¹⁰³ Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Sahih Al-Bukhari*, Vol. 9, h. 108.

b. Jalur Perdamaian (*Sulh*)

Sulh memiliki pengertian yaitu akad atau perjanjian yang mana dengannya terhapuslah sengketa di antara dua pihak yang berselisih dan membawa kepada kesepakatan bersama.¹⁰⁴ *Sulh* disyariatkan dalam Al-Qur'an, sunnah, dan ijma.

Dalam QS. An-Nisa/4: 144, Allah Ta'ala berfirman,

﴿لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِنْ نَجْوَاهُمْ إِلَّا مَنْ أَمَرَ بِصَدَقَةٍ أَوْ مَعْرُوفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ بَيْنَ النَّاسِ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ ابْتِغَاءَ مَرْضَاتِ اللَّهِ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا عَظِيمًا﴾

Terjemahnya:

“Tidak ada kebaikan dari banyak pembicaraan rahasia mereka, kecuali pembicaraan rahasia dari orang yang menyuruh bersedekah, atau melakukan kebaikan, atau mengadakan perdamaian (*sulh*) di antara manusia. Siapa yang berbuat demikian karena mencari keridaan Allah, maka kelak Kami akan memberinya pahala yang besar.”¹⁰⁵

Juga dalam surah Al-Hujurat/49: 10,

﴿إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ﴾

Terjemahnya:

“Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu (yang berselisih) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu dirahmati.”¹⁰⁶

Menurut Ibnu Katsir, ayat tersebut secara tegas menjelaskan bahwa setiap orang yang beriman atau mukmin adalah saudara seagama. Adapun perdamaian itu mencakup segala aspek urusan.¹⁰⁷

¹⁰⁴ Utsman Al-Hanafy, *Tabyinil Haqiq*, (Kairo: Matba'ah Kubra Amiriah, 1894), Vol. 5, h. 29.

¹⁰⁵ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya*, h. 97.

¹⁰⁶ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya*, h. 516.

Adapun dalam sunnah, Rasulullah saw. bersabda,

«الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ» زَادَ أَحْمَدُ، «إِلَّا صُلْحًا أَحَلَّ حَرَامًا، أَوْ حَرَّمَ حَالًا» (رواه أبو داود)¹⁰⁸

Artinya:

“Sulh diperbolehkan bagi kaum muslimin.” Ahmad menambahkan “Kecuali sulh untuk menghalalkan yang haram, atau mengharamkan yang halal.”

Hadis lain pun menerangkan tentang sulh,

عَنْ أَبِي الدَّرْدَاءِ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «أَلَا أُخْبِرُكُمْ بِأَفْضَلِ مِنْ دَرَجَةِ الصَّلَاةِ، وَالصِّيَامِ وَالصَّدَقَةِ» قَالُوا: بَلَى. قَالَ: «إِصْلَاحُ ذَاتِ الْبَيْنِ» (رواه أحمد)¹⁰⁹

Artinya:

“Dari Abu Darda yang menceritakan bahwa Rasulullah Saw. telah bersabda: "Maukah kalian aku beritahukan hal yang lebih utama daripada pahala puasa, salat, dan zakat?" Mereka menjawab, "Tentu saja, wahai Rasulullah." Nabi saw. bersabda, "Mendamaikan orang-orang yang bersengketa."”

Selain itu, para *fuqaha* bersepakat atas penyariatian *sulh* jikalau di antara mereka ada perbedaan pada sebagian bentuknya.¹¹⁰ Dikatakan juga bahwasanya *sulh* mengangkat segala kerusakan yang terjadi, dimana *sulh* kebanyakan terjadi ketika ada perselisihan. Sementara perselisihan itu adalah salah satu sebab kerusakan. Maka, *sulh* berperan untuk

¹⁰⁷ Ibnu Katsir, *Tafsir Al-Qur'an Al-Azhim*, (Cet. II; t.tt.: Dar Thayyibah, 1999), Vol. 7, h. 375-376.

¹⁰⁸ Sulaiman Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, (Beirut: Maktabah Ashriyah, t.t.), Vol. 3, h. 304.

¹⁰⁹ Ahmad bin Hambal, *Musnad Al-Imam Ahmad bin Hambal*, Vol. 6, h. 444.

¹¹⁰ Manshur Al-Bahuti, *Syarhul Muntaha*, (Beirut: Alamul Kutub, 1996), Vol. 2, h. 260.

meruntuhkannya. Oleh karena itu, *sulh* adalah penyebab kebaikan-kebaikan.¹¹¹

Para pihak yang terlibat dapat mencoba mencapai kesepakatan damai melalui musyawarah. *Sulh* dapat mencakup pembagian tanah secara adil atau kesepakatan kompensasi jika diperlukan.



¹¹¹ Zahid Al-Bukhari Al-Hanafi, *Mahasinul Islam*, h. 86.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang penyusun paparkan pada bab pembahasan di atas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. **Kepastian Hukum dan Penyelesaian Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif**

Sertifikat ganda mengakibatkan ketidakpastian hukum atas pemilik atau pemegang hak atas tanah, dan itu sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Mengenai hal ini, Mahkamah Agung (MA) berpendapat bahwa apabila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama, maka sertifikat yang sah dan memiliki kekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal.

Langkah penyelesaian untuk kasus sengketa tanah dapat melalui pengadilan, yang mana pihak yang bersangkutan mengajukan gugatan disertai bukti. Selain melalui pengadilan, sengketa tanah bersertifikat ganda juga dapat diselesaikan dengan beberapa cara non litigasi seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, dan sebagainya.

2. **Kepastian Hukum dan Penyelesaian Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Fikih Islam**

Tanah atau lahan bersertifikat ganda mengakibatkan tidak adanya kepastian kepemilikan, sebagaimana yang telah disinggung pada pembahasan sebelumnya. Ada beberapa pendapat ulama soal siapa yang lebih berhak atas

kepemilikan tanah sengketa itu. Namun, di antara semua yang tercantum pada pembahasan hukum tanah sertifikat ganda menurut fikih Islam yang memuat berbagai pandangan *fuqaha*, dapat dilihat bahwa pandangan ulama Hanafiyah dan Malikiyah mengenai pertimbangan waktu terbit bukti untuk menentukan yang lebih kuat, sesuai dengan keputusan Mahkamah Agung.

Adapun dalam perspektif fikih, penyelesaian sengketa tanah ini dapat melalui dua langkah, yaitu *qadha* (jalur peradilan) dan *sulh* (jalur perdamaian). Dari uraian di atas, dapat diketahui bahwa kedua perspektif secara garis besar memiliki langkah penyelesaian yang sama.

B. Saran

1. Bagi masyarakat untuk lebih sadar dan cermat atas aset yang dimiliki, dalam hal ini tanah. Hendaknya mulai berhati-hati dalam bertransaksi, dengan memastikan adanya prosedur dan verifikasi yang lengkap. Hindari transaksi yang terburu-buru tanpa melakukan pengecekan yang memadai. Selain itu, masyarakat diharapkan segera melakukan pelaporan jika menemukan indikasi sertifikat tanah ganda atau kejanggalan lainnya kepada instansi yang berwenang dan dapat memberikan bantuan, seperti BPN.
2. Bagi BPN (Badan Pertanahan Nasional) agar lebih cermat dan teliti atas data-data yang diberikan pemohon untuk pendaftaran tanah, seperti dengan memanfaatkan teknologi canggih seperti otomatisasi dan sebagainya, untuk memeriksa keabsahan data yang diajukan oleh pemohon. Selain itu, sangat penting untuk mengedukasi masyarakat tentang risiko sertifikat

tanah ganda dan pentingnya melaporkan setiap transaksi tanah secara resmi ke BPN. Kemudian yang tak kalah penting yaitu menetapkan sanksi yang tegas bagi pihak-pihak yang terlibat dalam praktik sertifikat tanah ganda sebagai tindakan preventif dan efek jera.



DAFTAR PUSTAKA

- Kementrian Agama Republik Indonesia. 2012. *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya*. Jakarta : Insan Media Pustaka.
- Abu Daud, Sulaiman. t.t. *Sunan Abu Daud*. Beirut: Maktabah Ashriyah.
- Al-'Asqalani, Ibnu Hajar. *Fathul Bari*. 1960. Beirut: Darul Ma'rifah.
- Al-Bahuti, Manshur. 1981. *Kisyaful Qana'*. Beirut: Dar Fikr.
- Al-Bahuti, Manshur. 1996. *Syarhul Muntaha*. Beirut: Alamul Kutub.
- Al-Baihaqi, Ahmad. 2003. *Sunan Kubra*, Cet. III. Beirut: Darul Kutub Ilmiah.
- Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail. 2001. *Sahih Al-Bukhari*. Cet. I. Damaskus: Dar Tuq An-Najah.
- Al-Fayumi, Ahmad bin Muhammad. *Misbahul Munir*. Beirut: Maktabah Ilmiah.
- Al-Hanafi, Ibnu Abidin. 1992. *Raddul Muhtar Ala Darril Mukhtar*. Cet. II. Beirut: Darul Fikr.
- Al-Hanafi, Zahid Al-Bukhari. t.t. *Mahasinul Islam*.
- Al-Hanafy, Utsman. 1894. *Tabyinil Haqaiq*. Kairo: Matba'ah Kubra Amiriah.
- Al-Jurjani. t.t. *Ta'rifat*.
- Al-Khin, Mustafa, Mustafa Al-Bugha, dan Ali Asy-Syarbuji. *Fiqh Manhaji Ala Mazhab Imam Asy-Syafi'i*. Cet. IV. Damaskus: Darul Qalam.
- Al-Maliki, *As-Siyasah al-Iqtishadiyah al-Mustla*.
- Al-Mawardi, Abu Hasan. t.t. *Ahkam Sulthaniyah*. Kairo: Darul Hadits.
- Al-Nabhani, Taqiyuddin. 2004. *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*. Cet. VI. Beirut: Darul Ummah.
- Al-Shan'ani, Muhammad bin Ismail. 2011. *Subulussalam*. Kairo: Dar Ibn Jauzi.
- Al-Syarbini, Syamsuddin. 1994. *Mughni Al-Muhtaj*. Cet. I. Darul Kutub Ilmiah.
- Al-Turmuzi, Muhammad bin Isa. 1975. *Sunan Al-Turmuzi*. Cet. II. Mesir: Mustafa Al-Bab.
- Al-Tuwijiri, Muhammad bin Ibrahim. 2009. *Mausu'ah Fiqhil Islami*. Cet. I. Baitul Afkar Dauliyah.

- Al-Zarqa, Mustafa Ahmad. 2004. *Madkhal Fiqh Aam*. Cet. II. Damaskus: Darul Qalam.
- Anatami, Darwis. t.t. *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*.
- Anggito, Albi dan Johan Setiawan. 2018. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: CV Jejak.
- Arba, Muhammad. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bahri, Syamsul. *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*. 1981. Padang: Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Andalas.
- Budhiman, Ilham. *Hati-Hati, Ini Penyebab Terjadinya Sertifikat Tanah Ganda Dan Cara Penyelesaiannya*. <https://berita.99.co/sertifikat-tanah-ganda/>
- Damar. *Eks Walkot Semarang Gugat BPN Soal Sertifikat Tanah Ganda*, www.cnnindonesia.com/nasional/20210422063821-12-633131/eks-walkot-semarang-gugat-bpn-soal-sertifikat-tanah-ganda, 22 April 2021.
- Emirzon, Joni. 2000. *Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Ghani, Abdul. *Al- 'Adalah fi An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*.
- Haidar, Aly. 1991. *Dararul Hukkam fi Syarhi Majallatil Ahkam*. t.tt: Darul Jiil.
- Hardiantoro, Alinda. *Kronologi Kasus Tanah 1.000 Meter Mbah Sani Bisa Diklaim Tetangganya*, <https://www.kompas.com/tren/read/2023/01/08/113000865/kronologi-kasus-tanah-1.000-meter-mbah-sani-bisa-diklaim-tetangganya?page=all#page2>, 8 Januari 2023.
- Hidayat, Zainal. *Kasus Sertifikat Ganda RS Swasta, Gugatan Jelita Ferro Digraha di PTUN Tidak Diterima*, <https://kupastuntas.co/2022/06/20/kasus-sertifikat-ganda-rs-swasta-gugatan-jelita-ferro-digraha-di-ptun-tidak-diterima>, 20 Juni 2022.
- Ibn Hambal, Ahmad. 2001. *Musnad Al-Imam Ahmad bin Hambal*, Cet. I. Muassasatur Risalah.
- Ibnu Abidin. 2000. *Hasyiyah Raddul Mukhtar ala Dar Mukhtar*. Beirut: Darul Fikr.
- Ibnu Katsir. 1999. *Tafsir Al-Qur'an Al-Azhim*. Cet. II. t.tt.: Dar Thayyibah.
- Ibnu Najim, Zainuddin. *Bahrur Ra 'iq*. Beirut: Darul Ma'rifah.

- Ismayani, Ade. 2019. *Metode Penelitian*. Cet. I. Aceh: Syiah Kuala University Press.
- Jannata, Muhammad Midzar dkk. t.t. *Akibat Hukum Terhadap Adanya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*.
- Kompilasi Hukum Islam.
- Kompilasi Ulama Fikih. 2003. *Fiqh Al-Muyassar*. Majmaul Malak Fahd.
- Mausu'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah. 1984. Cet. II. Kuwait: Darus Salasil.
- Pandu, Yudha. 2004. *Klien dan Advokat dalam Praktek*. Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997.
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006.
- Pramukti, Angger Sigit dan Endar Wijayanto. 2015. *Awat! Jangan Beli Tanah Sengketa*. Cet. I. Yogyakarta: Med Press Digital.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa.
- Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015.
- Putusan Mahkamah Agung No. 143 K/Pdt/2016 dan No. 290 PK/Pdt/2017.
- Putusan Mahkamah Agung No. 734 PK/Pdt/2017.
- Ramdhan, Muhammad. 2021. *Metode Penelitian*. Surabaya: Cipta Media Nusantara.
- Salim, Abu Malik Kamal Al-Sayyid. 2010. *Shahih Fiqih Sunnah*. Kairo: Dar Tauqifiyah Litturats.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Cet. I. Jakarta: Kencana.
- Sugiono. 2006. *Metode Penelitian Pendidikan Kuantitatif, Kualitatif, dan R dan D*. Bandung: Alfabeta.
- Susila. 2014. *Kejahatan Sertifikat Tanah Ganda Dalam Perspektif Modus, Akibat Hukum, dan Solusi Kritis Penyelesaian Masalah*. Cet. I. Malang: UB Press.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. 2011. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika.

Syah, Mudakir Iskandar. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Buana Ilmu Populer.

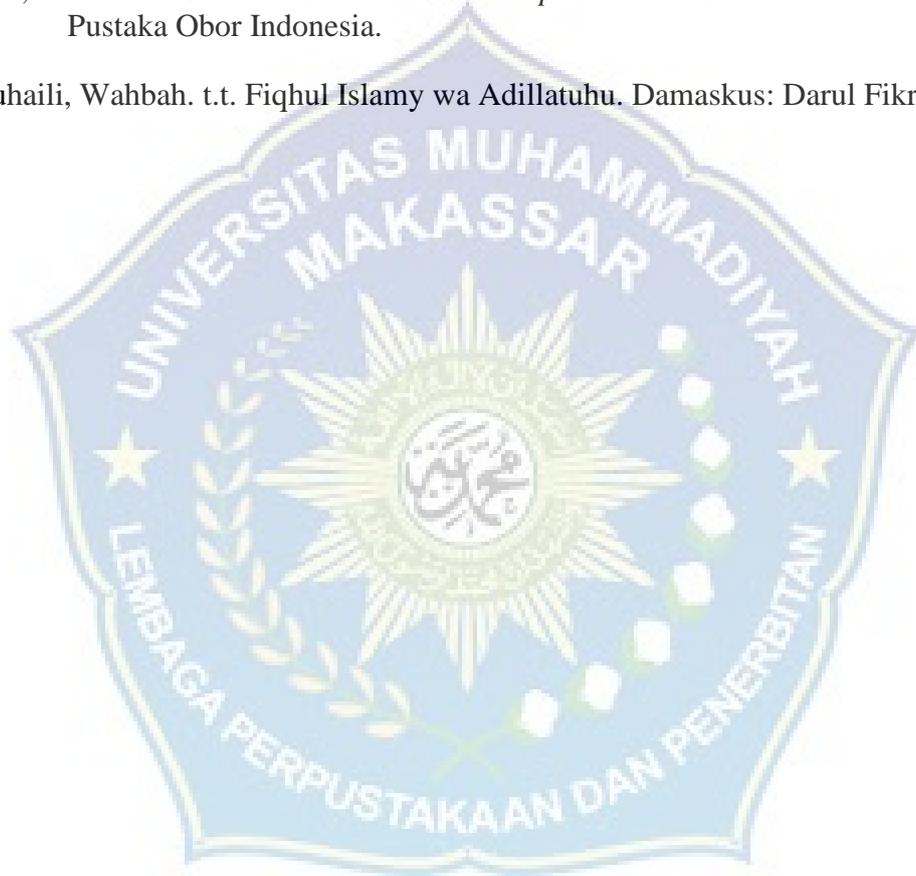
Syarief, Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah*. Cet. I. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Undang-undang Pokok Agraria.

Undang-undang No. 30 Tahun 1999.

Zed, Mestika. 2014. *Metode Penelitian Kepustakaan*. Cet. III. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

Zuhaili, Wahbah. t.t. *Fiqhul Islamy wa Adillatuhu*. Damaskus: Darul Fikr.



RIWAYAT HIDUP



AFIFAH THAMRIN, lahir di Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 13 September 1999, putri dari pasangan Muhammad Husni Thamrin dan Kartini. Penulis merupakan seseorang yang senang bergelut di bidang seni dan kerajinan tangan. Penulis memulai jenjang pendidikan pertamanya pada tahun 2005 dan lulus dari SD INPRES Paccerakkang pada 2011. Jenjang pendidikan berikutnya yaitu SMP Negeri 4 Watampone dan lulus pada tahun 2014. Selanjutnya untuk jenjang sekolah menengah atas, penulis melanjutkan pendidikannya di MAN 3 Makassar dan lulus pada tahun 2017.

Kemudian di tahun yang sama, penulis diterima sebagai mahasiswa di Ma'had Al-Birr Universitas Muhammadiyah Makassar Program Studi Idad Lughawi dan berhasil meraih gelar diplomasnya pada tahun 2019. Penulis melanjutkan pendidikannya di universitas yang sama dan mengambil Program Studi Ahwal Syakhshiyah (Hukum Keluarga). Selama masa perkuliahan, selain menjalani proses pendidikan, penulis juga menjadi pengajar Al-Qur'an di sebuah TPA dan lembaga pendidikan lainnya. Pada tahun 2023, penulis melaksanakan program pengabdian sebagai pengajar di SMP Muhammadiyah 9 Berua.

Dengan ketekunan, motivasi tinggi untuk terus belajar dan berusaha. Penulis telah berhasil menyelesaikan pengerjaan tugas akhir skripsi ini. Penulis berharap dengan penulisan tugas akhir skripsi ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas terselesaikannya skripsi yang berjudul “Studi Komparatif Hukum Tanah Bersertifikat Ganda Perspektif Hukum Positif dan Fikih Islam”.