

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas diatas tanah sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Menurut para sejarawan mengatakan bahwa tanah merupakan modal utama dalam mensejahterakan Masyarakat Indonesia, lalu dinyatakan bahwa modal tersebut merupakan hak atau milik setiap warga Negara Indonesia. Namun Negara lah yang menguasai tanah tersebut seperti yang tertera pada UUD 1945 pasal 33.<sup>1</sup>

“bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi di kuasai oleh Negara.”

Tanah yang merupakan bagian dari bumi menurut konsep Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Lahirnya UUPA mengakhiri dualisme dalam bidang pertanahan, didalam penjelasan umum I UUPA

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Dasar 1945 setelah amandemen keempat tahun 2002 pasal 33 ayat 3

yang menyatakan bahwa terdapat 3 tujuan pokok UUPA sebagai berikut:<sup>2</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Dijelaskan dalam pasal 19 UUPA bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak batas-batas, serta luas tanah, status tanah, objek yang berhak atas tanah serta pemberian surat tanda bukti berupa sertifikat. Pemberian dan penetapan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Negara melalui pemerintah (dalam hal ini dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), untuk itu pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA yang sudah tidak bisa ditawar lagi, sehingga Undang-undang mengintruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang

---

<sup>2</sup>Penjelasan umum I Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya. Namun pada kenyataan saat ini pelaksanaan pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan sepenuhnya, bahkan disebutkan jumlah bidang tanah yang sudah didaftarkan sekitar 31% dari 85 juta bidang tanah di Indonesia.<sup>3</sup>

Di Indonesia sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah,<sup>4</sup> yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam peraturan pemerintah no 24 tahun 1997.<sup>5</sup>

Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas sebidang tanah serta keadaan dari tanah itu misalnya luas, batas, bangunan yang ada jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu. Akan tetapi seiring dengan tingginya nilai dan harga tanah banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, dimana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada

---

<sup>3</sup>Yamin lubis, & Abd. Rahim lubis, *Hukum pendaftaran tanah edisi revisi*, (Bandung, CV Mandar maju, 2009), hlm. 5

<sup>4</sup> Dahulu diatur di dalam pasal 11 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>5</sup> Pasal 31 dan Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

buku tanah. Jumlah sertifikat palsu cukup banyak sehingga menimbulkan kerawanan. Sertifikat palsu pada umumnya dibuat pada tanah yang masih kosong dan mempunyai nilai tinggi yang menggunakan blangko sertifikat lama. Pemalsuan sertifikat terjadi karena tidak didasarkan pada hak yang benar seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan.<sup>6</sup> Hal tersebut menimbulkan masalah sehingga terkadang objek yang tertera dalam sertifikat bukanlah yang seharusnya tetapi tanah milik orang lain yang dibuatkan surat oleh oknum yang tidak bertanggung jawab sehingga terdapat dua sertifikat dengan satu objek yang sering disebut dengan sertifikat ganda. Adapun sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertifikat.<sup>7</sup>

Sertifikat ganda kerap terjadi didaerah perkotaan atau daerah yang minim dalam pendaftaran hak atas tanah seperti pada kasus yang terjadi antara saudara Feriyanto dengan Kepala Badan Pertanahan Kota Palembang sebagai tergugat, Mimi Asmini sebagai tergugat II dengan Nomor Kasus 47/G/2017/PTUN-PLG. Ahmad Fathoni dengan Samuel

---

<sup>6</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), hlm, 137

<sup>7</sup> Soni Harsono, *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*, (Yogyakarta, Seminar nasional, 1992), hlm. 6.

Rahardi dengan kasus Nomor 32/G/2016/PTUN-PLG, saudara Imam Sugandi sebagai penggugat dengan bapak Suherman sebagai tergugat dengan kasus sertifikat ganda yang dimiliki oleh tergugat dengan Nomor Kasus 29/G/2013/PTUN-PLG.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis berkeinginan untuk menulis tentang sertifikat ganda serta bagaimana sengketa tanah yang bersertifikat ganda dan bagaimana tinjauan dalam Hukum Ekonomi Syari'ah. Maka penulis mengangkat judul *“Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Menurut Putusan PTUN PLG dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah (Analisis Putusan PTUN No 31/G/2012/PTUN-PLG)”*.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda menurut Putusan PTUN No 31/G/2012/PTUN-PLG?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda menurut Putusan PTUN No. 31/G/2012/PTUN-PLG ditinjau Hukum Ekonomi Syari'ah?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda menurut surat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Palembang.
2. Mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dalam penelaahan hukum ekonomi syari'ah.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis, penelitian ini berguna dalam ranah teoritis sebagai kontribusi bagi perkembangan wawasan ekonomi Islam dan perkembangan khazanah intelektual Islam terutama pada bagaimana penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda.
2. Secara praktis, studi ini menjadi salah satu bahan rujukan dalam penelitian Muamalah terutama mengenai penyelesaian sengketa tanah dalam penelaahan hokum ekonomi syari'ah.

### **E. Definisi Operasional**

untuk menghindari kekeliruan yang sebenarnya dari judul skripsi ini, maka penulis menjelaskan beberapa kata dalam judul ini.

1. “*Tanah*” adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di luar sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas daratan.<sup>8</sup>
2. “*sertifikat*” adalah surat atau keterangan berupa pernyataan tertulis atau tercetak dari orang atau instansi yang berwenang sebagai suatu kejadian secara otentik.<sup>9</sup>
3. “*Ganda*” adalah Menurut kamus besar bahasa Indonesia berarti lipat atau rangkap (tentang hitungan).<sup>10</sup>
4. “*Sengketa*” suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua.<sup>11</sup>
5. “*Putusan Peradilan Tata Usaha Negara*” adalah produk hukum suatu pengadilan tata usaha negara, suatu pengadilan diambil untuk memutuskan sengketa atau pernyataan kehendak dari organ pemerintah untuk melaksanakan hal khusus, ditujukan untuk

---

<sup>8</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 47.

<sup>9</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 315.

<sup>10</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 315.

<sup>11</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 320

menciptakan hubungan hukum baru, mengubah, atau menghapus hubungan hukum yang ada.”<sup>12</sup>

## F. Kajian Pustaka

Berdasarkan hasil kajian literatur diketahui beberapa studi yang telah membahas penelitian ini diantaranya:

Syamsul rijal, (2012) dalam penelitiannya yang berjudul “*sertifikat ganda hak atas tanah (studi kasus di pengadilan tata usaha negara Makassar)*”. Pada penelitian ini menyimpulkan bahwa terjadinya sertifikat ganda menimbulkan dampak yang sangat kompleks yaitu terjadinya sengketa atas tanah yang berakibat pada ketidak pastian hukum atas tanah oleh karena itu hadir lah pengadilan Tata Usaha Negara yang merupakan lembaga yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk menyelesaikan sengketa sertipikat ganda guna memberikan kepastian hukum terhadap pencari keadilan.

Hardiyanti Hasan, (2017) dalam penelitiannya yang berjudul “*analisis penyelesaian sertifikat ganda di kota Makassar (studi kasus sertipikat ganda no.26 G 2014 PTUN. MKS)*”. Pada penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat banyak faktor terjadinya kasus sertifikat ganda namun yang sering terjadinya sertifikat ganda adalah dari

---

<sup>12</sup>Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*,(Jakarta, Rajawali Pers, 2015).  
hlm.142

masyarakat pemilik tanah yang tidak memperhatikan tanah yang dimilikinya, terjadinya kasus sertipikat ganda di sebabkan oleh faktor teknis dalam artian sistem pemetaan dikarenakan masih kurang kelurahan yang memiliki peta atau sarana peta, persoalan dokumentasi data tanah di kelurahan. Dalam hal penyelesaian kasus sertipikat ganda terdapat dua cara penyelesaian yaitu melalui proses mediasi di kantor kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) memanggil kedua belah pihak untuk menyelesaikan kasusnya dan mencarikan solusi atau win win solution, namun apabila tidak terdapat jalan keluar melalui proses mediasi maka dilakukan penyelesaian dengan proses litigasi atau penyelesaian kasus di pengadilan.

Dari penelian-penelitian tersebut terdapat beberapa hal persamaan dan perbedaan yang dapat di lihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1.1 persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu

| No | Nama Tahun judul skripsi   | Persamaan   | Perbedaan  |
|----|--|---|--|
| 1  | Syamsul rijal. (2012). Skripsi mengkaji tentang “sertipikat ganda hak atas tanah (studi kasus di | Terdapat persamaan dalam pembahasan pnelitian tentang | Terdapat perbedaan pada penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan penyelesaian sengketa |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | <i>pengadilan tata usaha negara Makassar)</i> ”.  | sertipikat ganda.   | menurut hukum ekonomi syari’ah   |
| 2 | Hardiyanti Hasan. (2017). Yang meneliti tentang “ <i>analisis penyelesaian sertipikat ganda di kota Makassar (studi kasus sertipikat ganda no.26/G/2014/PTUN. MKS)</i> ”. | Terdapat persamaan dalam pembahasan pnelitian tentang sertipikat ganda. | Perbedaan dalam analisis penyelesaian sengketa karena pada penelitian tersebut menganalisis studi kasus sertifikat ganda no.26/G/2014/PTUN.MKS |

## G. Metode penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah Penelitian hukum normatif dimana pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan baku utama, menelaah hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum menggunakan data sekunder, diantaranya asas, kaidah, norma dan aturan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan peraturan lainnya, dengan

mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan erat dengan penelitian.<sup>13</sup>

## 2. Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu penelitian secara kajian kepustakaan. Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda Menurut Putusan PTUN Palembang dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah (Analisis Surat Putusan PTUN No 31/G/2012/PTUN-PLG).

## 3. Sumber Data

- a. Data Primer, yaitu data yang dikumpulkan oleh peneliti sebagai bahan utama dalam melaksanakan kegiatan penelitian.<sup>14</sup> Sumber data Primer yang digunakan dalam penelitian adalah salinan Surat Putusan PTUN No. 31/G/2012/PTUN-PLG.
- b. Data Sekunder adalah data yang bersumber dari perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku literatur hukum atau bahan hukum tertulis lainnya.<sup>15</sup> Data sekunder meliputi bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yaitu:

---

<sup>13</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan penelitian hukum* (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 134

<sup>14</sup> Sunardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta, Rajawali Press, 2012), hal 39.

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2004), hlm 50.

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan secara mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan.<sup>16</sup> Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah:
  - a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - b) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
  - c) Salinan putusan PTUN No 31/G/2012/PTUN-PLG.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah literatur-literatur, makalah-makalah dan tulisan-tulisan hasil karya kalangan hukum atau instansi terkait yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, kamus besar bahasa indonesia, jurnal penelitian hukum, dan bahan-bahan

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2004), hlm 82.

diluar bidang hukum, serta bahan-bahan hasil pencarian yang bersumber dari internet berkaitan dengan masalah yang diteliti.<sup>17</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan (*library research*) yang menganalisis surat putusan perkara yang penulis teliti untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian pendahulu yang berhubungan dengan objek telaah penelitian ini, yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, dan karya ilmiah lainnya.<sup>18</sup>

#### 5. Teknik Analisis Data

Setelah semua data yang diperlukan terkumpulkan, maka dianalisis secara diskriptif kualitatif. Analisis dengan metode penelitian ini bermaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan menguraikan surat putusan PTUN kemudian uraian itu hanya ditarik kesimpulan secara deduktif, yakni menyimpulkan

---

<sup>17</sup>Soerjono Soekanto, *pengantar penelitian hukum*, (Jakarta , Universitas Indonesia press, 1986), hlm. 32

<sup>18</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2004), hlm 82

dari putusan-putusan yang bersifat umum ke khusus, sehingga hasil penyajian penelitian ini dapat dipahami dengan mudah.<sup>19</sup>

## H. Sistematika Pembahasan

Tabel 1.2 sistematika pembahasan

|                |   |
|----------------|---|
| <b>BAB I</b>   | Bab ini merupakan bab pendahuluan yang isinya antara lain memuat Latar belakang, Pokok Permasalahan, Tujuan dan Manfaat Penulisan, Kerangka Pembahasan, Penelitian Terdahulu, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan. |
| <b>BAB II</b>  | Bab ini merupakan bab yang memaparkan tinjauan umum tentang sertipikat hak atas tanah dan tinjauan umum tentang hukum ekonomi syari'ah.   |
| <b>BAB III</b> | Bab ini membahas tentang Penyelesaian Sengketa tanah Bersertipikat Ganda menurut Surat Putusan PTUN Palembang No. 31/G/2012/PTUN-PLG Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah  |
| <b>BAB IV</b>  | Bab ini merupakan bab terakhir, yaitu bab bagian penutup dalam bab ini meliputi kesimpulan dan saran-saran dari penulis   |

---

<sup>19</sup> Muri Yusuf, *Metode Penelitian (Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan)* (Jakarta, Kencana, 2014), hlm. 372.