

**PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA SERTIFIKAT GANDA**

**PERSPEKTIF MAQASHID SYARI'AH**

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**KURNIA TSUROIYAHANNA**

**NIM 18230076**



**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2024**

**PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA SERTIFIKAT GANDA**

**PERSPEKTIF MAQASHID SYARI'AH**

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020)**

**SKRIPSI**

oleh

**KURNIA TSUROIYAHANNA**

**NIM 18230076**



**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA (SIYASAH)**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**2024**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah,

Dengan kesadaran rasa tanggungjawab terhadap pengembangan keilmuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA SERTIFIKAT GANDA  
PERSPEKTIF MAQASHID SYARI'AH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020)**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai syarat mendapatkan predikat gelar sarjana dapat dinyatakan batal demi hukum.



05 September 2024

*Natasha* Tsuroiyahanna

NIM. 18230076

## PERSETUJUAN SKRIPSI

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudari Kurnia Tsuroiyahanna, NIM. 18230076, Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah) Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul :

**PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA SERTIFIKAT GANDA  
PERSPEKTIF MAQASHID SYARI'AH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diujikan oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Hukum Tata Negara (Siyasah)



**Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum**  
NIP. 196807101999031002

Malang, 05 September 2024  
Dosen Pembimbing



**Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum**  
NIP. 196807101999031002

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi Saudari Kurnia Tsuruiyahanna NIM. 18230076, Mahasiswa Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah), Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

### PENYELESAIAN PERKARA SENGKETA SERTIFIKAT GANDA PERSPEKTIF MAQASHID SYARI'AH

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai (86)

Dengan Penguji

1. Abdul Kadir, S.HI., M.H  
NIP. 198207112023211015

  
(.....)  
Ketua

2. Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum  
NIP. 196807101999031002


  
(.....)  
Sekretaris

3. Dr. Mustafa Lutfi, S.Pd., S.H., M.H  
NIP. 198405202023211024

  
(.....)  
Penguji Utama

Malang, 18 Oktober 2024



  
Prof. Dr. Sudirman, M.A., CAHRM.  
NIP. 197708222005011003

## BUKTI KONSULTASI

Nama : Kurnia Turoiyahanna  
NIM : 18230076  
Program Studi : Hukum Tata Negara (Siyasah)  
Dosen Pembimbing : Musleh Harry, S.H, M.Hum  
Judul Skripsi : Penyelesaian Perkara Sengketa Sertifikat Ganda  
Perspektif Maqashid Syariah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020)

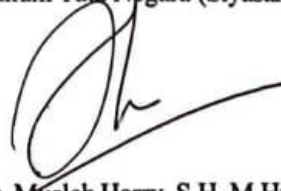
No.	Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	26-08-2024	Revisi BAB I	
2.	27-08-2024	Revisi BAB II	
3.	28-08-2024	Revisi BAB II	
4.	29-08-2024	Revisi BAB III Rumusan Masalah 1	
5.	30-08-2024	Revisi BAB III Rumusan Masalah 1	
6.	31-08-2024	ACC BAB III Rumusan Masalah 1	
7.	01-09-2024	Revisi BAB III Rumusan Masalah 2	
8.	02-09-2024	Revisi BAB IV	
9.	04-09-2024	Revisi Daftar Pustaka	
10.	05-09-2024	ACC Skripsi	

Malang, 05 September 2024

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Hukum Tata Negara (Siyasah)



Dr. Musleh Harry, S.H, M.Hum

NIP. 196807101999031002

## MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan.”

(QS. Al-Insyirah : 6)

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui”

(QS. Al-Baqarah : 188)

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirabbil'alamin. Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, pertolongan serta karunia-Nya, sehingga Skripsi yang berjudul **“PENYELESAIN PERKARA SENGKETA SERTIFIKAT GANDA PERSPEKTIF MAQASHID SYARI’AH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020)”**, dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam kita haturkan kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW yang kita tunggu syafa’atnya kelak di yaumul akhir. Aamiin.

Dengan segala bimbingan, arahan, serta bantuan yang telah diberikan, dengan segala kerendahan hati penulis sampaikan ucapan terimakasih yang tiada terhingga, kepada:

1. Prof. Dr. H. M.Zainuddin, M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Musleh Harry, S.H, M.Hum., selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Musleh Harry, S.H, M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan pengarahan dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Semoga beliau dan keluarga selalu



diberikan rahmat, kesehatan, dilimpahkan rezekinya serta dimudahkan segala urusannya.

5. Iffaty Nasyi'ah, M.H., selaku dosen wali penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran kepada kami. Dengan ketulusan hati dan keikhlasan, semoga menjadi amal untuk beliau mendapatkan ridha Allah SWT.
7. Seluruh staf karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih atas bantuan dan partisipasinya dalam menyelesaikan skripsi.
8. Teristimewa, kepada kedua orang tua, (alm) Bapak H. Masykuri M.Ag dan Ibu Hj. Nanik Iriyanti, S.Pd.I., yang sangat berjasa dalam hidup penulis dengan iringan do'a, kasih sayang serta pengorbanan. Sehingga penulis bisa menyelesaikan studi untuk menjemput masa depan yang baik. Semoga Allah selalu melimpahkan kesehatan dan rahmatnya untuk beliau, serta diampuni segala dosa-dosanya. Aamiin.
9. Saudara kandung saya, Kurnia Aswaja, M. Kurnia Majid, Kurnia Rizqia Rahma, kakak ipar saya Siti Arba'atul Azizah, Neneng Supriatin Widya serta keponakan tersayang Almas Syakeela Aswaja, Aurora Sanaya Aswaja, Nisrin Fatma Prasanti. Terimakasih untuk segala doa, dukungan dan semangat yang diberikan.

10. Kepada Tika, Dilla, Intan, Yuyun, Andhini, Diza, Irfan, Rekan-Rekanita PC IPNU IPPNU Rembang, Warga Kost Putri Tlogosari dan seluruh teman-teman saya yang turut serta memberikan doa serta dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih.

11. Serta kepada pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih telah memberikan semangat dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi.

Akhirnya, dengan terselesaikannya skripsi ini, semoga ilmu yang telah didapatkan selama di perkuliahan senantiasa memberikan manfaat untuk kehidupan di dunia maupun di akhirat. Sebagai manusia yang tak luput dari salah, penulis mengharapkan pintu maaf serta saran dan kritik dari semua pihak, demi upaya perbaikan di waktu mendatang.

Malang, 03 September 2024  
Penulis

Kurnia Tsuroiyahanna

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi merupakan pemindahan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (latin), namun bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini adalah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sesuai dengan yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam footnote maupun dalam daftar pustaka tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini. Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional maupun nasional. Pedoman Transliterasi Arab Latin ini merupakan hasil keputusan bersama dari Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf latin dapat dilihat sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak di lambangkan	Tidak di lambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te

ث	S a	S	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	H{a	H{	Ha (dengan titik diatas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Z al	Z	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	S{ad	S{	Es (dengan titik dibawah)
ض	D}ad	D{	De (dengan titik dibawah)
ط	T{a	T{	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Z}a	Z{	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘Ain	‘	Apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En

و	Waw	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

### C. Vokal Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan vokal fathah ditulis dengan “a”, kasrah dengan “i”, dlommah dengan “u”, dan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut: Vokal (a) panjang = â misalnya ق ا menjadi qâla, Vokal (i) panjang= î misalnya ق ي ل menjadi qîla, Vokal (u) panjang = û misalnya نود menjadi dûna.

Khusus untuk bacaan ya“ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya“ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya“ setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya لوق menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya ر يخ menjadi khayrun.

### D. Ta’marbûthah (ة, ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbuthah tersebut berada di akhir kalimat, maka di transliterasikan dengan menggunakan “h”, misalnya الرسالة للمدرسة menjadi al risalat li al mudarrisah, atau apabila terletak di tengah kalimat yang terdiri dari

susunan mudlaf dan mudlaf ilayh, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi fi rahmatillâh.

#### **E. Kata Sandang dan Lafadz al-Jalâlah**

Kata sandang berupa “al” ( لا ) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalalah yang berada di tengah- tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan .....
3. Masyâ’Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun.

#### **F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut: “ Abdurahman Wahid, mantan presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia”.

Perhatikan penulisan nama “Abdurahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang

disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan telah terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs”, dan bukan ditulis dengan “shalât.

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>BUKTI KONSULTASI .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xvii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xviii</b>
<b>مستخلص البحث .....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Definisi Operasional .....	8
1. Sengketa Sertifikat Ganda .....	8
2. Putusan Pengadilan .....	8
3. Tata Usaha Negara .....	9
4. Maqashid Syariah .....	9
F. Metode Penelitian .....	9
1. Jenis Penelitian .....	9
2. Pendekatan Penelitian .....	9
3. Bahan Hukum .....	10
4. Teknik Pengumpulan Data .....	11



5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	12
G. Penelitian Terdahulu .....	12
H. Sistematika Penulisan .....	22
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>23</b>
A. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah .....	23
B. Tinjauan Umum Sengketa Pertanahan .....	27
C. Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	29
D. Maqashid Syari'ah .....	30
E. Teori Kepastian Hukum .....	34
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
A. Akibat hukum dari tanah yang bersertifikat ganda dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020 .....	35
a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 74/G/2019/PTUN.BDG....	37
b. Putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020 .....	39
B. Tinjauan maqashid syari'ah terkait tanah yang bersertifikat ganda dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020.....	51
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>60</b>
A. Kesimpulan .....	60
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>62</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>66</b>

## ABSTRAK

Kurnia Tsuroiyahanna, NIM. 18230076, 2024. "Penyelesaian Perkara Sengketa Sertifikat Ganda Perspektif Maqashid Syari'ah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020)". Skripsi. Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.

---

**Kata kunci:** Sengketa, Sertifikat Ganda, Maqashid Syari'ah

Sertifikat ganda memberi ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam sengketa pertahanan pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mendapatkan pembuktian siapa yang berhak atas hak milik tanah yang disengketakan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana akibat hukum dari tanah yang bersertifikat ganda dalam putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020, serta untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan *maqashid syariah* terkait tanah yang bersertifikat ganda dalam putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020.

Jenis penelitian yang digunakan peneliti yaitu penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Hasil dari penelitian ini yaitu, 1) Akibat hukum dari tanah yang bersertifikat ganda adalah hak atas tanah kembali kepada penggugat, serta sertifikat tanah yang telah dinyatakan batal terbitnya oleh hakim berakibat tidak berkekuatan hukum sah dan tidak dapat berlaku. 2) Dalam perspektif *maqashid syariah* tanah berkaitan dengan menjaga harta (*hifz al-mal*), sehingga pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020 sudah berdasar keadilan karena telah sesuai dengan fakta-fakta dan penggugat telah berupaya untuk tetap menjaga hartanya.

## ABSTRACT

Kurnia Tsuroiyahanna, NIM. 18230076, 2024. “Resolve Case Double Certificate Disputes Perspective of Maqashid Syariah (Study of Supreme Court Decision No. 443/K/TUN/2020)”. Thesis. Study Program of Constitutional Law (Siyasah), Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang. Supervisor: Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.

---

**Keywords:** Disputes, Double Certificate, Maqashid Syari’ah

Double certificates provide legal uncertainty for land rights holders. In the protection area, parties who feel disadvantaged can file a lawsuit with the State Administrative Court to obtain proof of who has the right to ownership of the disputed land.

The aim of this research is to find out and analyze the legal consequences of dually certified land in the Supreme Court decision no. 443/K/TUN/2020, as well as to find out and analyze the maqashid sharia review regarding dual-certified land in the Supreme Court decision no. 443/K/TUN/2020.

The type of research used by researchers is normative juridical research using a statute approach, a conceptual approach and a case approach. The sources of legal materials used are primary legal materials and secondary legal materials.

The results of this research are, 1) The legal consequence of double-certified land is that land rights return to the plaintiff, and land certificates that have been declared invalid by a judge result in no legal force and cannot be valid. 2) Perspective of maqashid sharia, land is related to safeguarding property (*hifz al-mal*), so that the judge's considerations in the Supreme Court decision no. 443/K/TUN/2020 is based on justice because it is in accordance with the facts and the plaintiff has tried to maintain his assets.

## مستخلص البحث

كورنيا تسورويانا هانا، ٢٠١٦. ١٨٢٣٠٠٧٦. "تسوية قضايا المنازعات على الشهادات المتعددة من منظور المقاصد الشرعية (دراسة قرار المحكمة العليا رقم ٤٤٣/ك/تون/٢٠٢٠)". اطروحة . برنامج دراسة القانون الدستوري (سياية). كلية الشريعة . جامعة مولانامالك ابراهيم الاسلامية الحكومية مالانج. المشرف : د. مصلح هاري ، اس اتش ، ام هوم.

---

**الكلمات المفتاحية :** المنازعات ، الشهادات المزدوجة ، المقاصد الشرعية

توفر الشهادات المزدوجة عدم اليقين القانوني لأصحاب حقوق الأراضي . وفي نزاع الدفاع ، يمكن للطرف الذي يشعر بالظلم رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للدولة للحصول على ما يثبت من له حق ملكية الأرض المتنازع عليها.

الهدف من هذا البحث هو معرفة وتحليل التبعات القانونية للأراضي المصدق عليها بشكل مزدوج في قرار المحكمة العليا رقم ٤٤٣/ك/تون/٢٠٢٠ ، با لإضافة إلى معرفة وتحليل المراجعة الشرعية للمقاصد فيما يتعلق بأراضي المزدوجة المصادقة في قرار المحكمة العليا رقم ٤٤٣/ك/تون/٢٠٢٠.

ونوع البحث الذي يستخدمه الباحثون هو البحث القانوني المعياري باستخدام المنهج القانوني ، والمنهج المفاهيمي ، ومنهج القضية . مصادر المواد القانونية المستخدمة هي المواد القانونية الأولية والمواد القانونية الثانوية.

نتائج هذا البحث هي : (١) التبعات القانونية للأرض ذات الشهادة المزدوجة هي أن الحق في الأرض يعود إلى المدعي ، وشهادات الأرض التي أعلن القاضي أنها غير صالحة ليس لها أي قوة قانونية لا يمكن أن تكون صالحة. (٢) من وجهة نظر المقاصد الشرعية ، ترتبط الأرض بحفظ المال ، لذا فإن اعتبارات القاضي في قرار المحكمة العليا رقم ٤٤٣/ك/تون/٢٠٢٠ يقوم على العدالة لأنه يتوافق مع الوقائع وقد حاول المدعي الحفاظ على أصوله.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Berbicara mengenai pertanahan sangat berkaitan dengan manusia hal ini dikarenakan semua fase kehidupan manusia bergantung pada tanah terutama yang paling pokok adalah manusia memperoleh bahan pangan dari hasil pendayagunaan mereka akan tanah tersebut. Dengan demikian dapat kita ketahui bahwa manusia memiliki hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut. Dengan demikian, pengelolaan tanah yang baik akan membawa dampak kebaikan bagi manusia itu sendiri sehingga mereka dapat memenuhi kecukupan hidup mereka dan membawa dampak bahagia bagi manusia itu sendiri.<sup>1</sup> Tanah juga disebut sebagai sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bagi manusia. Hal ini juga relevan seperti apa yang disampaikan oleh Thomas Malthus bahwa kemampuan tanah dalam menjamin kepentingan hidup manusia tidak dapat dihindari lagi.

Kartasapoetra menyatakan bahwa manusia memiliki kewajiban untuk mengelola tanah karena pada dasarnya tanah menjadi sumber kehidupan mereka yang telah Tuhan sediakan untuk kebutuhan hidup manusia di masa depan.<sup>2</sup> Apa yang disampaikan oleh Kartasapoetra tersebut sejalan dengan Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 yang dengan mengatakan bahwa segala sumber daya yang ada bumi seperti air, tanah, udara meliputi seluruh yang didalamnya adalah hak negara untuk

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1985), 1.

<sup>2</sup> Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, 3.

menguasainya dan akan negara penggunaan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan kehidupan rakyat. Dalam upaya untuk mengimplementasikan apa yang tertulis dalam UUD 1945 Pasal 33 Ayat 3 tersebut, negara mengatur mengenai hukum mengenai tanah atau agraria yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Menurut Harsono yang dikutip oleh Santoso (2012) adanya Undang-Undang Pokok agrarian ini menjadi landasan fundamental yang terjadi pada proses pada Hukum Agraria di Indonesia<sup>3</sup>. Hal ini karena dalam UUPA diatur mengenai tata kelola struktur perangkat hukum, tujuan, asas-asas dan isi yang terkandung Undang-Undang tersebut selaras dan ditujukan untuk kepentingan nasional. Dalam Pasal 6 UUPA, dengan tegas menyatakan tanah memiliki fungsi sosial. Dengan demikian berarti hak pengelolaan dan pemanfaatan tanah tidak hanya sekedar hak milik, tetapi meliputi hak guna usaha, guna usaha, pakai dan bangunan saja tetapi juga termasuk didalamnya hak sewa untuk bangunan<sup>4</sup>.

Dengan demikian, baik perseorangan maupun instansi dan juga badan hukum tertentu berhak memperoleh hak atas tanah dari negara tanpa mengganggu kepentingan orang lain. Individu, badan hukum dan instansi yang memiliki hak diberi kewenangan untuk melakukan pengelolaan dan menggunakan tanah untuk kepentingan mereka masing-masing serta dapat mengambil manfaat dari tanah yang mereka miliki dengan melakukan pertanian, perkebunan dan juga peternakan.

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Prenamedia Group, 2012), 46.

<sup>4</sup> Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 58.

Selanjutnya, pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah harus dilakukan. Ini berfungsi untuk memberikan kepastian hukum dan jaminan atas tanah yang dimiliki sesuai UUPA Pasal 19 Ayat 1. Dengan adanya jaminan hukum kepada seseorang ataupun kelompok atas tanah melalui ketersediaan alat hukum tertulis lengkap dan jelas maka jaminan atas hukum tersebut dapat dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.<sup>5</sup> Dengan adanya bukti pendaftaran tanah, sertifikat tanah akan diterbitkan oleh pemerintah secara sah. Sehingga terwujud adanya jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah, terbitnya sertifikat ini juga dapat mencegah sengketa tanah.<sup>6</sup>

Meskipun pemerintah telah menerbitkan sertifikat tanah untuk meminimalisir sengketa tanah, terkadang masih terjadi dan dijumpai adanya sertifikat yang terbit lebih dari satu untuk wilayah tanah atau bisa disebut dengan fenomena *overlapping*. Hal tersebut berimbas pada permasalahan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah tersebut serta dalam tingkat lanjut dapat menimbulkan sengketa tanah antara dua pihak yang sama-sama memiliki sertifikat atas tanah tersebut. Fenomena ketidakpastian legalitas yang disebabkan adanya *overlapping* semacam ini kerap terjadi di Indonesia.<sup>7</sup>

Kasus sengketa tanah seperti adanya penerbitan sertifikat ganda seperti yang dicontohkan diatas yang berhak memeriksa dan mengadili dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara. PTUN tidak dapat menyatakan pembatalan

---

<sup>5</sup> Musleh Herry, "Implementasi Program Prona Bagi Masyarakat Ekonomi Lemah," *de jure Jurnal Syariah dan Hukum*, no 2(2012): 188. <https://doi.org/10.18860/j-fsh.v4i2.2987>

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarts: Sinar Grafika, 2011), 2.

<sup>7</sup> Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, 12.

sertifikat tanah, tetapi dapat memberikan pernyataan bahwa orang yang memiliki sertifikat tidak berhak atas apa yang sedang disengketakan.<sup>8</sup> Contoh Sengketa sertifikat ganda dapat dilihat dari perkara Nomor 443/K/TUN/2020 yang terjadi di Desa Tangkil Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor. Kepala BPN Kabupaten Bogor sudah memberikan Sertifikat Hak Milik No. 153/Tangkil SU No. 37/Tangkil/2008 Desa Tangkil Kec. Citeureup Kab. Bogor seluas 7.150 m<sup>2</sup>, terbit sertifikat pada tanggal 28 November 2008 atas nama Erwin A. Pohe. Kepala BPN juga menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 940/Tangkil SU No. 23/Tangkil/2013 Desa Tangkil Kec. Citeureup Kab. Bogor seluas 4.050 m<sup>2</sup>, terbit sertifikat pada tanggal 13 Januari 2014 atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia. Namun terbitnya SHM No. 153/Tangkil dan SHGB No. 940/Tangkil menimbulkan sengketa pertanahan yang merugikan pihak lain yaitu Christine Oentoro yang merasa memiliki hak nya untuk tanah tersebut.

Setiap masyarakat baik individu maupun kelompok dapat mengajukan gugatan ke pengadilan apabila mengalami kerugian atas munculnya sertifikat ganda yang berujung pada sengketa kepemilikan tanah dan selanjutnya akan dibuktikan di pengadilan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Dalam kasus Nomor 443/K/TUN/2020 penggugat atas nama Christine Oentoro merasa dirugikan karena sebagian objek tanah dari kedua sertifikat (SHM atas nama Erwin A. Pohe dan SHGB atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia) berada didalam tanah milik penggugat.

---

<sup>8</sup> Anggiat PP dan Sudjito, "Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Banjarbaru," *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 1(2019): 130.  
<https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>



Penelitian ini akan dikaji dengan perspektif *maqashid syariah* karena dalam Islam kepemilikan tanah termasuk dalam konteks individu sosial yang diakui secara yuridis dan mempunyai kewenangan atas kepemilikan harta yang dimilikinya.<sup>9</sup> Dalam kaidah hukum Islam tanah memiliki kandungan sosial ekonomi (*hifz al-mal*) dan Islam melarang terjadinya persaingan harta. Salah satunya adalah mengenai hukum *maqashid syari'ah*.

Pengertian mengenai *Maqashid syari'ah*, merupakan cara yang Allah SWT berikan dalam setiap aturan hukum dari keseluruhan hukum-Nya untuk memberikan kemashlahatan kepada hambanya di duni dan akhirat.<sup>10</sup> Fokus dari *maqashid syari'ah* pada sebuah masalah hukum yang terjadi untuk didapatkan hasil yakni kemaslahatan umat. Meskipun terjadi perbedaan di kalangan ulama tentang konsep *maqashid syariah*, namun tetap memiliki tujuan yang sama yakni untuk mencapai kemaslahatan.<sup>11</sup> Hal ini dibuktikan dalam firman Allah :

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ (Aku tidak mengutusmu kecuali untuk memberi rahmat bagi alam semesta).

*Maqashid syariah* terkandung lima pembelajaran yaitu Pertama, perlindungan dalam menjaga agama (*hifdz din*). Agama merupakan pedoman hidup seorang muslim yang memiliki tiga komponen, berupa akidah (keyakinan), akhlak (sikap), dan syar'ah (jalan yang ditempuh untuk hubungan antar manusia

---

<sup>9</sup> Ridwan, "Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia," *Al-Manahij*, no. 2(2015): 258 <https://doi.org/10.24090/mnh.v7i2.568>

<sup>10</sup> Moh. Toriquddin, "Teori Maqashid Syari'ah Perspektif Al-Syatibi," *de Jure Jurnal Syariah dan Hukum*, no. 1(2014):35. <https://doi.org/10.18860/j-fsh.v6i1.3190>

<sup>11</sup> Noer Yasin, "Implementasi Kebijakan Pemenuhan Hak Beragama Penyandang Disabilitas oleh Negara Perspektif Maqashid Syariah," *de Jure Jurnal Syariah dan Hukum*, no. 2(2021):177. <https://doi.org/10.18860/j-fsh.v13i2.14462>

dengan Tuhan).<sup>12</sup> Sehingga pedoman ini harus dijaga dengan baik, serta harus seimbang untuk mencapai kebahagiaan dunia maupun akhirat. Kedua, menjaga nyawa (*hifdz al-nafs*) yang berkaitan langsung dengan jati diri, kesehatan, maupun hidup manusia. Dalam Islam melarang untuk melakukan pembunuhan, bunuh diri, penganiayaan, karena hal itu dapat mengganggu kelangsungan hidup manusia serta dapat mengancam nyawa. Ketiga, menjaga keturunan (*hifdz an-nasl*). Dalam hal ini, Islam mensyariatkan melakukan perkawinan guna memelihara keturunan.

Keempat, menjaga harta (*hifdz maal*). Dalam mempertahankan hidupnya manusia perlu untuk makan, minum serta pakaian dengan demikian manusia perlu untuk memperoleh harta yang didapatkannya dengan cara yang baik serta halal. Kelima, memelihara akal (*hifdz aql*), karena ini merupakan anugrah dari Allah SWT sebagai pembeda manusia dan binatang. Manusia diharuskan untuk menjaga akalnya untuk dapat berfikir dan berjiwa besar.<sup>13</sup> *Maqashid syari'ah* dapat menjadi tolak ukur dalam sengketa tanah yang akan dibahas, karena adanya sengketa yang membahas harta dan untuk kemaslahatan umat.<sup>14</sup>

Berdasarkan uraian diatas ntuk mengetahui dan serta melakukan analisa terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020 dalam menangani sengketa pertanahan dalam hal ini terjadinya tumpang tindih tanah bersertifikat serta dilihat dari tinjauan *maqashid syari'ah*, oleh sebab itu pembahasan ini berjudul “Penyelesaian Perkara Sengketa Sertifikat Ganda Pespektif Maqashid

---

<sup>12</sup> Suhaimi, “Al-Maqashid Al-Syari,ah; Teori dan Implementasi,” *Sahaja*, no. 2(2023):162. <https://ejournal.darunnajah.ac.id/index.php/sahaja>

<sup>13</sup> Suhaimi, Al-Maqashid Al-Syari,ah; Teori dan Implementasi, 164.

<sup>14</sup> Muhammad Syukri Albani dan Rahmat Hidayat, *Filsafat Hukum Islam & Maqashid Syariah* (Jakarta: Kencana, 2020), 43.

Syari'ah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020).”

## **B. Rumusan Masalah**

Untuk menelaah lebih dalam mengenai penulisan penelitian ini, adalah sebagai berikut yaitu :

1. Bagaimana akibat hukum tanah yang memiliki sertifikat ganda khususnya di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020?
2. Bagaimana tanah yang bersertifikat ganda dalam tinjauan hukum *maqashid syariah* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tujuan meliputi :

1. Mengetahui dan menganalisa akibat hukum dari tanah yang bersertifikat ganda khususnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020.
2. Mengetahui dan menganalisa tinjauan terkait tanah yang bersertifikat ganda dalam perspektif *maqashid syariah* yang terdapat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Secara Teoritis

Penelitian diharapkan memberikan informasi mengenai tumpang tindih tanah bersertifikat serta dilihat dari perspektif *maqashid syari'ah*.

2. Manfaat Secara Praktis

- a. Bagi masyarakat

Penulisan yang dilakukan ini dapat memberi pengetahuan untuk masyarakat untuk memahami pentingnya pendaftaran kepemilikan hak atas tanah agar tidak terjadi tumpang tindih tanah.

b. Bagi pemerintah

Bermanfaat memberikan masukan dalam membentuk regulasi terkait tumpang tindih tanah dan selanjutnya dapat digunakan sebagai kepastian hukum kepada semua orang.

## **E. Definisi Operasional**

Penelitian ini hal yang meliputi ruang lingkup judul penelitian ini. Pemberian batasan istilah dalam topik penelitian yang diambil juga penulis lakukan dengan tujuan untuk menghindari kesalahpahaman makna dalam penelitian. Adapun definisi operasional yang penulis lakukan meliputi:

### **1. Sengketa Sertifikat Ganda**

Fenomena ini merupakan permasalahan yang terjadi pada pertanahan dimana adanya bidang tanah yang mempunyai sertifikat ganda atau lebih dari satu dengan nama pemilik sertifikat yang berbeda.<sup>15</sup>

### **2. Putusan Pengadilan**

Merupakan sebuah pernyataan berkekuatan hukum yang diputuskan oleh hakim dalam sidang. Putusan ini dapat berupa ancaman pidana atau

---

<sup>15</sup> Annisa, "Cara Cek Sertifikat Tanah Ganda dan Ketentuan Hukumnya," 2 April 2024, diakses 27 Agustus 2024, <https://fahum.umsu.ac.id/cara-cek-sertifikat-tanah-ganda-dan-ketentuan-hukumnya/#:~:text=Sertifikat%20tanah%20ganda%20merupakan%20situasi,dan%20permasalahan%20hukum%20yang%20rumit.>

putusan bebas dan lepas dan segala tuntunan sesuai dengan undang-undang yang berlaku.<sup>16</sup>

### **3. Tata Usaha Negara**

Merupakan sistem hukum administrasi negara dengan fungsi untuk melaksanakan penyelenggaraan negara serta segala sesuatu yang berkaitan dengan urusan pemerintahan dari tingkat pusat hingga daerah.<sup>17</sup>

### **4. Maqashid Syariah**

Adalah proses atau tujuan yang ingin diwujudkan sebagai jalan menuju penetapan suatu hukum.<sup>18</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian studi pustaka dengan menggunakan bahan-bahan pustaka seperti putusan pengadilan, peraturan perundangan-undangan, teori hukum maupun pendapat dari para ahli. Jenis yuridis normatif ini tepat dilakukan dalam penelitian ini terutama untuk menganalisis putusan mahkamah agung nomor 443/K/TUN/2020,.

### **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian merupakan cara untuk mendapatkan informasi guna mencari jawaban atas penelitian yang dilakukan. Dalam jenis penelitian yuridis normatif digunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), disertai

---

<sup>16</sup> Pasal 1 ayat 11 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1982 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana

<sup>17</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

<sup>18</sup> Toriquddin, Teori Maqashid Syari'ah Perspektif Al-Syatibi, 33.

dengan pendekatan secara konseptual (*Conceptual Approach*), dan juga pendekatan lebih dalam terkait kasus yang terjadi (*Case Approach*).

Pendekatan perundangan-undangan (*Statute Approach*) terlaksana dengan proses telaah terhadap peraturan perundang-undangan maupun yang bersangkutan dengan isu yang sedang diteliti.<sup>19</sup> Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui dasar hakim untuk memberikan pertimbangan dan memutuskan permasalahan tumpang tindih tanah bersertifikat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020. Sementara itu pendekatan secara konseptual (*Conceptual Approach*) digunakan untuk memberikan pandangan yang berkembang di ilmu hukum<sup>20</sup>. Dalam penulisan penelitian, teori *maqashid syariah* adalah pendekatan konseptual yang digunakan.

Pendekatan kasus (*Case Approach*) adalah dengan melihat kejadian atau kasus yang telah menjadi putusan pengadilan.<sup>21</sup> Pendekatan kasus ini digunakan untuk melihat alasan hakim dalam sampai terjadi putusan dengan memperhatikan fakta materiil berupa waktu, tempat, orang, serta semua yang menyertai kasus dalam putusan nomor 443/K/TUN/2020

### 3. Bahan Hukum

Bahan hukum penelitian yuridis normatif didapatkan untuk mencari informasi dari sumber-sumber hukum yang sudah ada. Dan dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan ialah:

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2007), 94.

<sup>20</sup> Marzuki, *Penelitian Hukum*, 137.

<sup>21</sup> Marzuki, *Penelitian Hukum*, 94.

a. Sumber Hukum Primer

Sumber hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini ialah :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 atau UUPA
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Nasional yang terdapat pada Nomor 11 Tahun 2016
- 3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999
- 4) UU Nomor 4 Tahun 2004 t yang mengatur tentang Kekuasaan Kehakiman
- 5) Perma tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Setelah Menempuh Upaya Administrasi No 6 Tahun 2018
- 6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN
- 7) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997
- 8) Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020.

b. Sumber Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder yang penulis gunakan meliputi :

- 1) Buku-Bukut mengenai teori hukum
- 2) Jurnal-jurnal dan publikasi ilmiah terkait hukum
- 3) Kasus-kasus hukum khususnya mengenai sengketa tanah

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian yuridis normatif digunakan dengan melakukan penentuan bahan hukum yang relevan, kemudian melakukan pengkajian lebih dalam melalui proses membaca, dan mencatat serta menelaah sumber hukum yang relevan.

## 5. Teknik Analisa Hukum

Teknik analisa bahan hukum dilakukan melalui cara deduktif untuk menjelaskan mengenai hal yang bersifat umum dan kemudian ditarik menjadi hal khusus. Dalam penelitian ini akan dijelaskan secara umum mengenai Putusan MA Nomor 443/K/TUN/2020 kemudian ditarik menjadi lebih khusus dan melihat bagaimana akibat hukum dari adanya sengketa tumpang tindih bersertifikat.

## G. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini berdasarkan pada uraian informasi dari penelitian-penelitian terdahulu dari penulis lain. Dimana penelitian tersebut mempunyai keterkaitan dengan masalah pada penelitian yang akan digunakan. Penelitian terdahulu ini berguna untuk menghindari adanya duplikasi pada penelitian yang kemudian menjelaskan keorisinilan penelitian dan perbedaannya dengan penelitian sebelumnya.<sup>22</sup>

Beberapa penelitian terdahulu yang dapat penulis jadikan pedoman penulisan penelitian ini sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Reni Jayanti (2018).<sup>23</sup> yang dilakukan melalui yuridis normatif dengan membahas bagaimana aturan yang mengatur mengenai munculnya sertifikat ganda (*overlapping*) atas penguasaan tanah oleh masyarakat dan bagaimana akibat hukumnya. Hasil penelitian Reni Jayanti ini menunjukkan bahwa aturan mengenai sertfikita ganda penguasaan terhadap tanah negara

---

<sup>22</sup> Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Skripsi* (Malang: Fakultas Syari'ah, 2019), 21,

<sup>23</sup> Reni Jayanti, "Tumpang tindih penguasaan tanah yang telah bersertifikat oleh masyarakat terhadap tanah negara ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kep. Bangka Belitung)", (Skripsi thesis, Universitas Bangka Belitung, 2018), <http://repository.ubb.ac.id/1977/>



diatur di UUD 1945 Pasal 33, kemudian Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 2 dan Peraturan pemerintah No. 8 Tahun 1953. Adanya kasus mengenai tumpang tindih penguasaan tanah belum jelas. Akibat hukumnya adalah sertifikat yang dimiliki Masyarakat dibatalkan demi hukum. Sementara itu Masyarakat yang melawan akan termasuk dalam upaya perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*). Selain itu adanya akibat hukum lain yang ditimbulkan seperti penertiban tanah negara tersebut yang dilakukan oleh pihak pemerintah.

Hal yang menjadi pembeda dari penelitian ini terhadap penelitian penulis adalah pada masalah yang diteliti. Peneliti akan lebih fokus pada aturan yang mengatur mengenai tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah termasuk akibat hukumnya. Sedangkan masalah yang diambil oleh penulis berupa akibat hukum dari sengketa sertifikat ganda yang ditinjau dengan *maqashid syariah* dari putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020.

Hasil penelitian menunjukkan belum terdapat aturan yang jelas mengenai tanah yang tumpang tindih dan bersertifikat ganda yang menjadi sengketa antara masyarakat terhadap tanah negara serta yang pada akhirnya sengketa tersebut memunculkan akibat hukum pembatalan demi hukum. Sedangkan hasil dari penelitian penulis yaitu kedua sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020 tidak berlaku kekuatan hukum serta yang dilakukan oleh penggugat dalam mempertahankan tanahnya sesuai dengan *maqashid syariah* berupa memelihara harta (*hifz mal*).

2. Penelitian oleh Noval Adhitya Ramli (2021) melalui pendekatan yuridis normatif dengan menganalisa kasus overlapping tanah beserta dampak hukum

yang ditimbulkan. Hasil penelitian didapatkan kasus sertifikat ganda ini bisa terjadi karena adanya kelalaian pencatatan dari petugas BPN sehingga dalam penerbitan sertifikat cacat hukum secara administrative. Akibat hukum yang terjadi tidak diberikanya sertifikat yang sah sebagai kepastian hukum.<sup>24</sup> Point perbedaan dalam penelitian terdahulu dengan penulis yaitu masalah yang diambil oleh peneliti yakni hal yang menjadi sebab terjadinya overlapping. Sedangkan masalah yang diambil oleh penulis berupa akibat hukum dari sengketa sertifikat ganda yang terdapat dalam putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020 serta ditinjau dengan *maqashid syariah*.

3. Penelitian oleh Rizal Hidayat (2021) yang menganalisa mengenai penyelesaian sengketa hak milik melalui mediasi secara hukum adat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Masyarakat masih melakukan penyelesaian sengketa tanah dengan hukum adat setempat yang dinamakan “Dogau” dengan alasan bahwa sudah menjadi sistem adat setempat dan penyelesaian dapat dilakukan dengan biaya yang murah. Apabila terjadi kasus sengketa dalam hak tanah ulayat dengan perusahaan tambang maka digunakan cara “uang sirih” sebagai penyelesaiannya. Penyelesaian masalah yang dilakukan masyarakat dengan cara tradisional ini merupakan penyelesaian secara non litigasi. Masyarakat biasa melakukan dengan musyawarah para tokoh adat dan agama juga melibatkan serta fungsionaris pemerintah.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Noval Adhitya Ramli, “Tumpang Tindih Tanah Bersertifikat Oleh Masyarakat Terhadap Tanah Negara Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, (Diploma thesis, Universitas Islam Kalimantan, 2021) <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/8704/>.

<sup>25</sup> Rizal Hidayat, “Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Kowitendo Atas Tanah Ditinjau Dari Perspektif Hukum Adat (Studi Kasus Desa Watorumbe Bata, Kecamatan

Penelitian yang dilakukan oleh Rizal menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Sementara penulisan yang akan dilakukan penulis akan menggunakan metode penelitian yang digunakan oleh penulis berupa metode penelitian yuridis normatif) dengan pendekatan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya.

4. Penelitian oleh Harry Jaya Utama Purba (2022) yang menganalisis faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih tanah HGU dengan masyarakat dan kehutanan di Kabupaten Langkat dan menganalisis upaya penyelesaian sengketa tersebut. Hasil didapatkan bahwa faktor penyebab terjadinya tumpang tindih wilayah hutan dengan masyarakat dan PT. Putri Hijau dikarenakan dimana pada tahun 1986 terbitnya sertipikat HGU tersebut tidak adanya indikasi tumpang tindih dengan kawasan hutan dikarenakan Peta TGHK di kantor pertanahan belum ada karena hanya dikerjakan di atas meja tidak melihat keadaan eksisting di lapangan yang selama ini sudah dikuasai dan diusahakan PT. Putri Hijau. Penyelesaian Sengketa tumpang tindih kawasan hutan dengan masyarakat telah dilalui dengan non litigasi melalui negoisasi dan musyawarah dimana Kehutanan menyatakan dalam surat Dirjen Palanologi Kehutanan dan Tata Lingkungan Nomor 5.111/pun/uun/pun.2/2/2016 bahwa tanah HGU milik PT. Putri Hijau tersebut dikeluarkan dari kawasan hutan, dan untuk masyarkat pihak PT. Putri Hijau melepaskan seluas 522 Ha dengan surat pernyataan dan Direktur Utama PT. Putri Hijau selanjutnya atas dasar tersebut dilakukan tata batas antar pihak.<sup>26</sup>

---

Mawasangka Tengah)”, (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Malang, 2021),

<http://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/4323>

<sup>26</sup> Harry Jaya Utama Purba, “Analisis Penanganan Masalah Tumpang Tindih Penguasaan Pemilikan Tanah di Kawasan Hutan, Hak Guna Usaha(HGU) dan Perhutani / Kehutanan di

Point Pembeda antara penelitian terdahulu dengan apa yang akan penulis lakukan yaitu masalah yang diambil oleh peneliti berupa faktor penyebab terjadinya tumpang tindih tanah HGU dengan masyarakat dan kehutanan di Kabupaten Langkat serta upaya penyelesaiannya. Sedangkan masalah yang diambil oleh penulis berupa akibat hukum dari sengketa sertifikat ganda yang terdapat dalam putusan MA No. 443/K/TUN/2020 serta ditinjau dengan *maqashid syariah*. Termasuk juga metode yang digunakan oleh peneliti terdahulu adalah dengan penelitian kualitatif. Dan Hasil dari penelitian peneliti yaitu yang menjadi faktor penyebab terjadinya tumpang tindih tanah HGU dengan masyarakat dan kehutanan di Kabupaten Langkat dikarenakan pada awal terbit sertifikat HGU tidak terdapat indikasi terjadi tumpang tindih tanah dan penyelesaian sengketa dilakukan dengan non litigasi melalui negoisasi dan musyawarah. Sedangkan hasil dari penelitian penulis yaitu kedua sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam putusan MA No. 443/K/TUN/2020 sesuai dengan *maqashid syariah* berupa memelihara harta (*hifz mal*).

5. Penelitian oleh Nur Alleka Lafipah (2022) yang menganalisa penyebab adanya fenomena tumpang tindih lahan khususnya di Desa Sungai Sipai serta proses penyelesaian sengketa dari hal tersebut. Penelitian terdahulu ini memunculkan hasil bahwa sengketa tanah yang terjadi akibat baru diketahui oleh penggugat setelah melihat adanya pembangunan perumahan Citra Lestari di atas tanah milik penggugat. Surat protes telah dilayangkan pemohon ke kantor BPN Kab.

---

Kabupaten Langkat, Sumatera Utara”, (Diploma Thesis, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2022), <http://repository.stpn.ac.id/3878/>

Banjar untuk selanjutnya difasilitasi adanya proses mediasi antara kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Kejadian adanya tumpang tindih ini adalah karena factor kurang tidak teliti dan tidak cermatnya pihak pemerintah dalam upaya melakukan pengecekan riwayat tanah beserta dengan batas-batas bidang kepemilikan dari tanah sengketa tersebut. Proses mediasi yang antara kedua belah pihak dilaksanakan selama tiga kali. Namun dalam tiga kali mediasi yang telah dilakukan belum menemukan kesepakatan sehingga kasus diserahkan kepada pengadilan.<sup>27</sup> Sedangkan hasil yang ingin dicapai dari penelitian penulis yaitu kedua sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam putusan MA No. 443/K/TUN/2020 sesuai dengan *maqashid syariah* berupa memelihara harta (*hifz mal*).

Poin perbedaan dilihat dari Metode yang digunakan dalam penelitian terdahulu ini merupakan penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif empiris dalam penelitian ini dengan penulis yaitu masalah yang diambil oleh peneliti berupa penyebab terjadinya tumpang tindih tanah pada satu lahan di Desa Sungai Sipai serta penyelesaiannya. Sedangkan masalah yang diambil oleh penulis berupa akibat hukum dari sengketa sertifikat ganda yang terdapat dalam putusan MA No. 443/K/TUN/2020 serta ditinjau melalui *maqashid syariah*.

---

<sup>27</sup> Nur Alleka Lafipah, “Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar (Studi Kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar)”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2022), <https://idr.uin-antasari.ac.id/19902/>

**Tabel 1.1**

Tabel Penelitian Terdahulu

No	Nama/Judul/ Tahun	Rumusan Masalah	Hasil	Kesamaan	Perbedaan
1.	Reni Jayanti, <i>Tumpang tindih penguasaan tanah yang telah bersertifikat oleh masyarakat terhadap tanah negara ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kep. Bangka Belitung)</i> , 2018,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pengaturan mengenai tumpang tindih penguasaan tanah yang telah bersertifikat oleh masyarakat terhadap tanah negara?</li> <li>2. Bagaimana akibat hukum jika terjadi tumpang tindih penguasaan tanah yang telah bersertifikat oleh masyarakat terhadap tanah negara?</li> </ol>	<p>Proses penyelesaian sengketa overlapping sudah diatur dalam UUPA serta peraturan pemerintah No.8 Tahun 1953. Penelitian ini mengungkapkan Akibat hukum terjadi adanya sengketa ini menjadikan, pengadilan mengeluarkan putusan bahwa penguasaan Masyarakat akan tanah itu batal demi hukum Masyarakat menjadi subjek dengan melakukan penguasaan atas tanah tersebut diputuskan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatigedaad). Akibat hukum yang terjadi yakni langkah penertiban oleh pemerintah terhadap tanah yang dikuasai Masyarakat tersebut</p>	Sama-sama membahas sengketa tanah yaitu tumpang tindih tanah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam penelitian ini membahas tumpang tindih tanah bersertifikat hak milik</li> <li>2. Penulis mengembangkan penelitian dengan menambahkan unsur hukum Islam yaitu <i>maqashid syariah</i></li> </ol>

2.	<p>Noval Adhitya, <i>Tumpang Tindih Tanah Bersertifikat Oleh Masyarakat Terhadap Tanah Negara Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria</i>, 2021.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa penyebab terjadinya tumpang tindih tanah bersertifikat oleh manusia (masyarakat) terhadap tanah negara dilihat dari undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian?</li> <li>2. Apa akibat hukum jika terjadi tumpang tindih tanah bersertifikat oleh manusia (masyarakat) terhadap tanah negara?</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kasus munculnya sertifikat ganda disebabkan oleh factor kekeliruan pada saat proses , penerbitan sertifikat tanah</li> <li>• Adanya pengaruh factor internal dan factor eksternal</li> <li>• Akibat hukum yang terjadi tidak diterbitkannya sertifikat untuk kepastian hukum yang sah untuk tanah yang di daftarkan</li> </ul>	<p>Sama sama membahas sengketa tanah yaitu tumpang tindih tanah</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penelitian ini terfokus pada tumpang tindih tanah hak milik</li> <li>2. Penulis mengembangkan penelitian dengan menambahkan unsur hukum Islam yaitu <i>Maqashid Syariah</i></li> </ol>
3.	<p>Rizal Hidayat, <i>Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Kowitendo Atas Tanah DiTinjau Dari Perspektif Hukum Adat (Studi Kasus Desa Watorumbe Bata, Kecamatan Mawasangka Tengah)</i>, 2021.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Proses penyelesaian sengketa hak milik melalui mediasi secara adat di masyarakat Adat Watorumbe Bata?</li> <li>2. Apa hambatan atau kendala dalam penyelesaian sengketa hak milik di masyarakat Adat</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adanya proses penyelesaian sengketa tanah yang masih bersifat tradisional di Watorumbe Bata dengan nama “Dogau”. Cara ini dipilih dengan alasan bahwa sudah menjadi kebiasaan bagi masyarakat setempat.</li> </ul>	<p>Sama sama membahas perihal sengketa tumpang tindih tanah</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam penelitian ini membahas tumpang tindih tanah bersertifikat hak milik.</li> <li>2. Penulis mengembangkan penelitian dengan menambahkan unsur hukum Islam yaitu <i>Maqashid Syariah</i></li> </ol>

		Watorumbe Bata?			
4.	Harry Jaya Utama Purba, <i>Analisis Penanganan Masalah Tumpang Tindih Penguasaan Pemilikan Tanah di Kawasan Hutan, Hak Guna Usaha(HGU) dan Perhutani / Kehutanan di Kabupaten Langkat, Sumatera Utara, 2022.</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana permasalahan tumpang tindih penguasaan pemilikan tanah antara HGU milik PT. Putri Hijau dengan masyarakat dan Kehutanan?</li> <li>2. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya permasalahan tumpang tindih penguasaan pemilikan tanah HGU dengan masyarakat dan Kehutanan di Kabupaten Langkat?</li> <li>3. Bagaimana upaya penyelesaian permasalahan tumpang tindih penguasaan pemilikan tanah HGU milik PT. Putri Hijau dengan masyarakat dan Kehutanan yang berada di Kabupaten Langkat?</li> </ol>	<p>Faktor penyebab terjadinya overlapping kawasan hutan dengan masyarakat dan PT. Putri Hijau dikarenakan dimana pada tahun 1986 terbitnya sertipikat HGU tersebut tidak adanya indikasi tumpang tindih dengan kawasan hutan dikarenakan Peta TGHK di kantor pertanahan belum ada dikarenakan Peta TGHK hanya dikerjakan di atas meja tidak melihat keadaan eksisting di lapangan yang selama ini sudah dikuasai dan diusahakan PT. Putri Hijau. Penyelesaian Sengketa tumpang tindih kawasan hutan dengan masyarakat telah dilalui dengan non litigasi melalui negoisasi dan musyawarah dimana Kehutanan menyatakan dalam surat Dirjen Palanologi Kehutanan dan Tata Lingkungan Nomor</p>	Sama sama membahas perihal sengketa tumpang tindih tanah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam penelitian ini membahas tumpang tindih tanah bersertifikat hak milik.</li> <li>2. Penulis mengembanngkan penelitian dengan menambahkan unsur hukum Islam yaitu <i>Maqashid Syariah</i></li> </ol>



			5.111/pun/uun/pun. 2/2/2016 bahwa tanah HGU milik PT. Putri Hijau tersebut dikeluarkan dari kawasan hutan, dan untuk masyarakat pihak PT. Putri Hijau melepaskan seluas 522 Ha dengan surat pernyataan		
5.	NurAlleka Lafipah, <i>Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar (Studi Kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar)</i> , 2022.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa penyebab terjadinya dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih hak atas tanah pada satu lahan di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar?</li> <li>2. Bagaimana penyelesaian sengketa atas tumpang tindih hak atas tanah pada satu lahan di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar?</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyebab terjadinya sengketa baru diketahuinya adanya bangunan lain diatas tanah pemohon oyang dibangun oleh termohon</li> <li>• Hal ini berpengaruh pada proses tumpang tindih sertifikat tanah</li> <li>• Ini terjadi karena Kantor BPN tidak cermat dalam melakukan pemetaan batas-batas tanah</li> <li>• Penyelesaian dilaksanakan diupayakan melalui proses mediasi, yang dilaksanakan selama tiga kali, namun gagal sehingga diserahkan ke pengadilan</li> </ul>	Sama sama membahas perihal sengketa tumpang tindih tanah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam penelitian ini membahas akibat hukum dari tumpang tindih tanah bersertifikat hak milik.</li> <li>2. Penulis mengembangkan penelitian dengan menambahkan unsur hukum Islam yaitu <i>Maqashid Syariah</i></li> </ol>

Dilihat dari substansi dan pembahasan dari lima penelitian diatas, dapat dikatakan berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Dalam kajian bahasan yang diangkat oleh penulis mengarah kepada Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020 tentang sengketa sertifikat ganda, dimana penulis menganalisis bagaimana akibat hukum dari tanah yang bersertifikat ganda berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020 serta pandangan *maqashid syariah*.

## **H. Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Menjabarkan latar belakang, rumusan masalah dan tujuan masalah berbentuk pertanyaan yang untuk kemudian dijawab dalam penelitian. Kemudian manfaat dalam penelitian ini yang diuraikan secara teoritis dan praktik. Selanjutnya menjabarkan tentang metode penelitian dan memaparkan penelitian terdahulu yang menjelaskan penelitian yang sudah dilakukan untuk menghindari duplikasi.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Guna memperkuat argument penelitian, penelitian ini perlu meninjau mengenai teori yang dibutuhkan peneliti untuk menganalisa permasalahan yang akan dibahas.

### **BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan dijelaskan mengenai analisis data yang diperoleh dari hasil penelitian,

### **Bab IV PENUTUP**

Berisi kesimpulan dan saran sesuai penelitian untuk dapat digunakan oleh penelitian yang akan mendatang.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Tinjauan Umum Sertifikat Tanah**

##### **a. Pengertian Sertifikat Tanah**

Pengertian mengenai Sertifikat tanah merujuk pada PP No.4 Tahun 1997, adalah surat resmi yang sah atas kepemilikan tanah. Rincian dari sertifikat tanah dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA yang terdiri yang menyatakan bahwa, baik secara kepemilikan dan pengelolaan yang masing-masing atas tanah haruslah sudah tercatat dan dibukukan dalam buku tanah. Dengan demikian dapat juga diartikan bahwa sertifikat tanah tersebut adalah sebagai penjamin kepentingan seseorang yang memiliki hak atas tanah secara yuridis dan fisik yang tercatat di buku tanah.<sup>28</sup>

##### **b. Fungsi Sertifikat Tanah**

Di dalam UUPA disebutkan bahwa sertifikat mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian resmi yang sah dari data fisik dan yuridis yang tertulis dianggap dianggap benar jika tidak ditemukan alat bukti atau hukum yang dapat membuktikan hal yang berlawanan sebaliknya.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia* (Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2004), 130.

<sup>29</sup> Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 315.

Selain sebagai alat pembuktian yang sah, sertifikat juga memiliki fungsi lain yaitu :

- 1) Sebagai kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat baik individu maupun kelompok yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut
- 2) Sebagai media informasi untuk pihak-pihak terkait guna memperoleh informasi yang dibutuhkan dan
- 3) Terselenggaranya tertib administrasi di bidang pertanahan Indonesia.

### **c. Penerbitan Sertifikat**

Bagi para pemilik tanah, penerbitan sertifikat menjadi hal yang penting sesuai dengan aturan azas pendaftaran tanah yaitu dilakukan secara sederhana dan mudah dijangkau. Sertifikat tanah dapat diterbitkan melalui dua cara yaitu :

- 1) Pendaftaran tanah secara sporadik

Yaitu pemilik tanah mendatangi kantor BPN kemudian mengajukan permohonan penerbitan sertifikat dengan biaya dari pemilik tanah. Biaya yang dipungut mencakup biaya pengukuran dan petugas pengukuran, sementara permohonan pendaftarannya tidak dikenai biaya apapun.<sup>30</sup>

- 2) Penerbitan sertifikat tanah secara Sistematis

Pendaftaran sistematis ini merupakan program dari kantor pertanahan untuk mengunjungi pemilik tanah.<sup>31</sup> Pendaftaran tanah melalui sistematis

---

<sup>30</sup> Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, 64.

<sup>31</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), 6.

ini dirancang melakukan pelayanan secara cepat dan sederhana serta juga murah dari segi biaya.

**d. Syarat Penerbitan Sertifikat**

Syarat penerbitan sertifikat tanah diberikan kepada masyarakat atas :

1) Hak atas tanah perseorangan

Hak perseorangan yaitu Masyarakat WNI yang memiliki tanah dengan persyaratan: (1) Mengisi formulir permohonan; (2) Surat kuasa apabila dikuasakan; (3) Fotokopi KTP dan KK pemohon dan kuasa kepada pihak yang diberi kuasa; (4) Bukti asli perolehan tanah; (5) surat-surat pelepasan hak dan pelunasan tanah yang asli (6) Fotokopi (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Setoran Bea (SBB), Bea Perolahan atas tanah dan bangunan (BPHTB); dan (7) Melampirkan Surat Setoran Pajak sebagai lampiran.

2) Hak atas tanah badan hukum

Ini merupakan tanah yang dimiliki oleh instansi atau badan hukum yang berkedudukan di Indonesia. Persyaratannya antara lain: (1) adanya Formulir permohonan dari masyarakat; (2) Surat Kuasa; (3) Fotokopi KTP dan KK dari pemohon dan surat kuasa; (4) Fotokopi AHU atau pengesahan badan hukum; (5) Bukti asli perolehan tanah; (6) SK penunjukan badan hukum yang dapat memperoleh kewenangan dari Kepala BPN; (7) Surat izin untuk memperoleh hak tanah dari Kepala BPN; (8) Fotokopi SPPT, PBB, dan Surat Setoran Bea , Bea Perolahan atas tanah

dan bangunan (9) lampiran bukti Surat Setoran Pajak (SSP) atau Pajak Penghasilan (PPh).<sup>32</sup>

### 3) Terjadinya Sertifikat Ganda

Sertifikat tanah adalah tanda kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Namun masih banyak terjadi penerbitan dua sertifikat tanah (tumpang tindih) dimasyarakat yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah yaitu sertifikat ganda. Hal ni dapat terjadi karena beberapa penyebab yaitu,

- a) Tanah disewakan terlalu lama oleh pemilik tanah ,dengan demikian dapat menimbulkan pengakuan hak atas tanah tersebut oleh penyewa,<sup>33</sup>
- b) Database pertanahan yang dimiliki di Kantor Badan Pertanahan Nasional tidak valid
- c) Terdapat pemilik tanah yang dengan sengaja untuk mendaftarkan lagi sertifikat tanahnya
- d) Adanya kelalaian dari dari Badan Pertanahan Nasional terutama ketika melakukan pengukuran tanah ;
- e) Tidak lengkapnya peta tanah di wilayah tersebut sehingga banyak terdapat gambar bidang tanah yang tidak terpetakan.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Juosfiel Sadpri Pansariang, "Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik Atas tanah di Indonesia", *Lex Privatum*, no. 3(2014): 32.

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6156>

<sup>33</sup> Rendra Onny Fernando Chandra, "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Dinamika*, no. 3(2020): 361.

<https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/5480>

<sup>34</sup> Mudakir Iskandar Syah, "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan", *Hukum Dirgantara*, no. 2(2014): 53. <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.97>

## **2. Tinjauan Umum Sengketa Pertanahan**

### **a. Pengertian Sengketa Pertanahan**

Proses penyelesaian sengketa tanah seperti yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2016, merupakan perselisihan antara perseorangan atau individu dengan lembaga mengenai permasalahan pertanahan. Munculnya fenomena terjadinya sengketa tanah ini, menyimpulkan perlu dilakukan perbaikan terutama dalam bidang pertanahan yang meliputi penataan dan penggunaan tanah sehingga muncul kepastian hukum yang berguna untuk pemilik hak atas tanah.<sup>35</sup>

### **b. Macam-macam Sengketa Pertanahan**

Kurniati (2016) menmbagi kasus sengketa tanah menjadi tiga yakni:<sup>36</sup>

#### **1) Sengketa yang bersifat keperdataan**

Sengketa tanah bersifat perdata berkaitan dengan bersumber pada data yuridis dan fisik berkaitan dengan kepastian hak atas tanah yang disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan oleh penerima hak. Selain itu, sengketa tanah dengan sifat perdata berkaitan dengan para pihak berkepentingan terhadap subjek dan objek tanah.

#### **2) Sengketa pertanahan bersifat administratif**

Sengketa tanah ini terjadi dengan adanya Keputusan PTUN yang mengenai kekeliruan prosedur dalam proses pendaftaran dan penetapan

---

<sup>35</sup> Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, no. 2(2022): 90. <https://doi.org/10.23887/jih.v2i2.1015>

<sup>36</sup> Nia Kurniati, "*Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*", (Bandung: Refika Aditama, 2016), 166.

hak atas tanah, seperti kekeliruan dalam menetapkan subjek hak, kekeliruan penetapan objek hak, serta lain sebagainya.

### **3) Sengketa pertanahan dengan indikasi unsur pidana**

Sengketa tanah dengan unsur pidana ini dapat diketahui melalui celah tindak pidana umum dalam, seperti penggelapan akta tanah, pemalsuan akta tanah, menggunakan data palsu untuk memperoleh hak atas tanah, dan sebagainya.

## **c. Penyelesaian Sengketa Tanah**

Penyelesaian permasalahan yang terjadi dalam sengketa tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan mengadu ke BPN untuk mediasi secara damai dan melalui pengadilan.

### **1) Mediasi**

Mediasi merupakan penyelesaian yang dilakukan diluar pengadilan dengan menggunakan pendampingan oleh mediator untuk mencapai mufakat. Tahapan penyelesaian sengketa melalui mediasi dijalankan melalui proses mediasi diharapkan pihak-pihak yang bersengketa terjalin hubungan yang baik,

### **2) Pengadilan**

Permasalahan sengketa pertanahan sejatinya dapat dibawa ke pengadilan baik ke pengadilan umum maupun PTUN. Keputusan yang diambil dari pengadilan nantinya benar-benar ketetapan hukum yang



mengikat dalam bentuk keadilan bagi semua pihak yang membutuhkan keadilan atas sengketa yang terjadi.<sup>37</sup>

### **3. Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

#### **a. Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Yakni sebuah instansi pemerintahan yang berwenang menangani hal-hal terkait pertanahan yang dibentuk melalui Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Didirikan dengan tugas yaitu dalam mengelola dan menangani perihal administrasi pertanahan. Tugas BPN ini Menurut UUPA yakni semua hal yang mencakup penggunaan dan pengaturan, penguasaan, kepemilikan tanah, pengukuran sertapendaftaran tanah serta hal-hal lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan sesuai dengan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Presiden.<sup>38</sup>

#### **b. Fungsi Badan Pertanahan Nasional (fungsi)**

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki fungsi untuk :

- 1) Melakukan penetapan penyusunan kebijakan berkaitan dengan pertanahan
- 2) Merumuskan serta melaksanakan kebijakan lembaga meliputi survei tanah, hingga melakukan pemetaan dan pengukuran tanah
- 3) Merumuskan serta melaksanakan kebijakan dalam hal menetapkan hak atas tanah, tanah yang didaftarkan dan juga sampai pada pemberdayaan Masyarakat

---

<sup>37</sup> Putu Diva Sukmawati, Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia, 93.

<sup>38</sup> Meita Djohan Oe, "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah," *Pranata Hukum*, no. 1(2015): 64.

- 4) Fungsi perumusan dan pelaksanaan kebijakan terutama dalam pengaturan dan penataan hingga pada pengendalian kebijakan mengenai pertanahan
- 5) Perumusan dan melaksanakan kebijak pengadaan tanah
- 6) Serta juga kebijakan penanganan dan pengendalian sengketa pertanahan
- 7) Menerapkan fungsi pengawasan atas pelaksanaan tugas sesuai SOP di lingkungan badan pertanahan
- 8) Melaksanakan tugas pembinaan yang terkoordinasi serta pemberian support administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN
- 9) Melaksanakan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan
- 10) Melaksanakan penelitian serta pengembangan di dalam bidang pertanahan dan,
- 11) Melaksanakan fungsi pengembangan SDM khususnya di bidang pertanahan.<sup>39</sup>

#### **4. *Maqashid Syari'ah***

##### **a. *Pengertian Maqashid Syari'ah***

Maqashid syariah menurut Asyurur (dalam Syukri,2020) dapat didefinisikan sebagai hikmah yang menjadi pijakan ketentuan mayoritasnya dalam hukum agama. Sementara itu pendapat lain memberikan pengertian bahwa *maqashid syariah* sebagai hal umum yang ditujukan dalam pemberlakuan syariat dan aturan-atura khusus dalam setiap produk hukum.<sup>40</sup> Dari definisi tersebut kita

---

<sup>39</sup> Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

<sup>40</sup> Muhammad Syukri Albani dan Rahmat Hidayat, *Filsafat Hukum Islam & Maqashid Syariah* (Jakarta: Kencana, 2020), 41.

dapat memahami dan menyimpulkan bahwa *maqashid syariah* adalah tujuan dibuatnya hukum untuk proses kemaslahatan kehidupan manusia di dunia maupun diakhirat.

**b. Konsep *Maqashid Syari'ah***

Terdapat lima hal dalam *maqashid syari'ah* yang diberlakukan untuk bisa mewujudkan kemaslahatan hidup umat manusia yakni:

**1) Memelihara agama (*hifzh ad-din*)**

Pemeliharaan yang dimaksudkan adalah memberikan kebebasan dalam berkeyakinan dengan tanpa paksaan.<sup>41</sup> Dalam surat al-Baqarah ayat 256 yang menjelaskan tidak ada paksaan dalam beragama”. Untuk menjamin tidak adanya paksaan dalam beragama. Contoh dalam memelihara agama dalam peringkat *adh-dharuriyyah* (primer) adalah dilaksanakannya kewajiban sholat lima waktu, sebab jika diabaikan maka agamanya akan terancam eksistensinya. Peringkat *al-hajjiyat* (sekunder) yaitu sholat jamak dan qashar bagi musafir, mereka tidak mendapatkan kesulitan dalam melaksanakan ketentuan agama. Sedangkan dalam peringkat *at-tahsiniyyah* (tersier) yaitu dianjurkan mandi dan memakai wangi-wangian sebelum pergi sholat jum'at, hal ini apabila tidak dilaksanakan tidak mengancam eksistensi beragama.

---

<sup>41</sup> Zaprul Khan, *Rekonstruksi Paradigma Maqashid Asy-Syari'ah* (Yogyakarta: Ircisod, 2020), 84.

## 2) Memelihara Jiwa (*hifzh an-nafs*)

Dalam Islam tidak dibenarkan untuk memperlakukan jiwa diri sendiri dan terlebih jiwa orang lain. Karena pada dasarnya tidak ada seorangpun yang memiliki hak untuk melepaskan diri dari seseorang kecuali Allah SWT.<sup>42</sup> Contoh memelihara jiwa dalam tingkat *adh-dharuriyyah* adalah Islam mengharamkan Tindakan penganiayaan, bunuh diri maupun pembunuhan walaupun tidak sampai pembunuhan. Dalam tingkat *al-hajiyyah* adalah diperbolehkan aurat Perempuan untuk dilihat dalam konteks untuk pengobatan jika memang sangat penting dibutuhkan. Pada peringkat *at-tahsiyyah* adalah diatur cara makan dan minum untuk menjaga kesopanan dan etika.

## 3) Memelihara Akal (*hifzh al-'aql*)

Salah satu ciri khas dari manusia yang menjadi pembeda dengan Binatang adalah akal. Ketika seseorang tidak memelihara akalnya maka akan terganggu dalam melakukan perjalanan hidupnya sebagai manusia.<sup>43</sup> Contoh memelihara akal dalam tingkat *adh-dharuriyyah* adalah diharamkan meminum minuman keras karena sudah tertulis jelas dalam nash Allah, sehingga apabila dilakukan akan mendapatkan ancaman siksa di akhirat. Dalam tingkat *al-hajiyyah* adalah tidak diperbolehkan merusak sarana-sarana yang disiapkan untuk belajar dan menuntut ilmu, apabila dilakukan akan menghalangi seseorang untuk mendapatkan ilmu dan

---

<sup>42</sup> Zaprul Khan, *Rekonstruksi Paradigma Maqashid Asy-Syari'ah*, 87.

<sup>43</sup> Zaprul Khan, *Rekonstruksi Paradigma Maqashid Asy-Syari'ah*, 92.

berakibat pada kesulitan dalam hidup. Dalam tingkat *at-tahsaniyyah* adalah ajaran menuntut ilmu yang berkualitas yang nantinya akan berakibat pada terwujudnya akal yang berkualitas.

#### **4) Memelihara Keturunan (*hifzh an-nasl*)**

Dalam hal keturunan dalam Islam memerintahkan untuk melaksanakan perkawinan yang sah. Lebih lanjut upaya yang dilakukan untuk memelihara keturunan seperti salah satu contohnya adalah dilarang melakukan penguguran atas janin yang berada di dalam rahim tidak kecuali dalam keadaan darurat, yang dapat berakibat fatal serta mengancam jiwa Ibu.<sup>44</sup>

#### **5) Memelihara Harta (*hifzh al-mal*)**

Salah satu titipan Allah kepada kita adalah harta. Harta diberikan kepada manusia untuk digunakan dan dimanfaatkan dengan baik.<sup>45</sup> Contoh dari memelihara harta *adh-dharuriyyah* adalah diwajibkan membayar zakat apabila harta sudah mencapai nisab dan haulnya. Pada tingkat *al-hajiyyah* adalah diperbolehkan melakukan transaksi sewa menyewa dan dilarang melakukan monopoli atau menimbun barang dagangan. Sedangkan pada tingkat *at-tahsiniyyah* adalah mendorong seseorang untuk bersedekah walaupun hartanya belum mencapai nisab dan haul.

---

<sup>44</sup> Zaprul Khan, *Rekonstruksi Paradigma Maqashid Asy-Syari'ah*, 99.

<sup>45</sup> Zaprul Khan, *Rekonstruksi Paradigma Maqashid Asy-Syari'ah*, 106.

## 5. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan ketentuan atau ketetapan, sedangkan menurut istilah adalah perangkat hukum suatu negara yang dapat memberikan jaminan hak dan kewajiban bagi setiap warga negara. Kepastian hukum juga diartikan berlakunya hukum secara tegas ditengah masyarakat.

Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch bahwa hukum wajib memenuhi unsur kepastian yaitu:

- a. Hukum positif maksudnya adalah Perundang-undangan
- b. Hukum harus berdasarkan oleh fakta dan kenyataan
- c. Fakta harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dilaksanakan
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Ayu Shafira Puspitasari, "Pengajuan Pembatalan Perkawinan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kec. Gedeg Kab. Mojokerto Perspektif Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch (Studi Putusan Nomor 1014/Pdt.G/2022/PA.Mr)," (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2024), 42. <http://etheses.uin-malang.ac.id/62395/1/200201110151.pdf>

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN**

##### **A. Akibat hukum dari tanah yang bersertifikat ganda dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020**

Upaya memberikan jaminan atas kepastian hukum pertanahan, Masyarakat dapat melakukan pendaftaran tanah seperti telah diatur oleh pemerintah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan hal tersebut maka penting untuk dilakukan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional pada semua wilayah. Hal ini dikarenakan masih kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat terhadap pentingnya administrasi pertanahan di Indonesia yang pada akhirnya menyebabkan munculnya masalah sengketa pertanahan.

Aturan ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 1 yang telah disebutkan bahwa proses pendaftaran tanah merupakan proses yang berjalan secara berkelanjutan dan teratur serta berkesinambungan oleh pemerintah.<sup>47</sup> Proses pendaftaran tanah ini didalamnya juga termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 khususnya di pasal (3) telah dijelaskan bahwa tujuan dari adanya kegiatan pendaftaran tanah antara lain: *pertama*, guna adanya kepastian hukum berupa perlindungan kepada pemilik tanah terutama untuk satuan yang terdaftar. Hal ini dilakukan supaya

---

<sup>47</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

mudah membuktikan bahwa seseorang tersebut sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang telah didaftarkannya. *Kedua*, guna menyediakan informasi untuk pihak yang memiliki kepentingan secara kredibel dan ketiga adalah agar proses administrasi pertanahan dapat terselenggara dengan tertib.<sup>48</sup>

Guna untuk tercapainya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah Sebagaimana tertulis Pasal 19 ayat 1 UUPA maka pemerintah harus melakukan hal-hal antara lain :

1. Menentukan dengan cermat kepastian status hal yang didaftarkan. Tujuannya untuk mengetahui secara pasti hak atas tanah yang didaftarkan memenuhi kualifikasi.
2. Memberikan kepada subjek hak kepastian hukum, dalam hal ini adalah individu, kelompok maupun lembaga hukum. Ini dilakukan untuk mengetahui siapa pemilik hak, apakah perorangan atau sekelompok orang, atau instansi berbadan hukum
3. Kepastian tanah yang di daftarkan, untuk mengetahui Dimana letak tanah, batas tanah, dan luas tanah.<sup>49</sup>

Setelah melakukan proses tadi, BPN mengeluarkan sertifikat tanah sebagai jaminan kepastian hukum kepada yang berhak. Sertifikat ini menjadi tanda bukti hak atas tanah tersebut. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terutama dalam Pasal 32 telah menjelaskan bahwa sertifikat tanah ini sebagai tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik maupun data yuridis.

---

<sup>48</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>49</sup> Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, 293.



Penulisan penelitian ini akan menganalisa lebih lanjut mengenai putusan peradilan yang relevan dengan proses hak tanah dengan penjabaran sebagai berikut:

**a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 74/G/2019/PTUN.BDG**

**Duduk Sengketa**

Penggugat (Christine Oentoro) mengajukan gugatan kepada Tergugat I kepala kantor pertanahan Kab. Bogor dan Tergugat II Intervensi (Yayasan Baswara Dharma Indonesia) untuk dibatalkan dan dicabut Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 153/Tangkil/ SU No. 37/Tangkil/2008, Tanggal: 07-11-2008, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Sepanjang seluas : 7.150 m<sup>2</sup>, Terbit sertipikat Tanggal : 28 November 2008, Atas nama : Erwin A. Pohe dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 940/Tangkil SU No.23/Tangkil/2013, Tanggal:20-11-2013, Desa Tangkil Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat. Sepanjang seluas : 4.050 m<sup>2</sup>, Terbit Sertipikat Tanggal : 13 Januari 2014, Atas nama : Yayasan Baswara Dharma Indonesia.

Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tdan memiliki sertifikat hak milik (SHM) Nomor 216 / Tangkil (d/h SHM 545 An. Ny. G.Y. Hartini S) SU No.53/ Tangkil /2017 (d/h GS 4109/1979), Tanggal: 11-07- 2017 yang berada di RT.005 RW.002 Kampung Tangkil, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kab. Bogor, Propinsi Jawa Barat. Sepanjang seluas : 3.660 m<sup>2</sup>, Terbit sertipikat Tanggal: 22 Januari 2002, Atas nama Christine Oentoro. Yang tercatat didalam Leter C

dengan No. 867/216, Persil 151 D.I. atas nama Ny. Hartini Sudjayadi, dengan batass-batas perkara yang dijelaskan sebagai berikut :

Utara : Tanah milik SHM 547 G.S. B. 703/1996

Timur : Tanah milik Yayasan Baswara

Selatan : Tanah Milik Jalan

Barat : Tanah Milik SHM. 546 GS. 4107 / 1997<sup>50</sup>

Penggugat melakukan ajuan untuk mengukur ulang tanah kepada Kepala BPN Kab. Bogor dengan daftar nomor berkas :116434/2017, 302:31975/2017 untuk kegiatan pengembalian batas tanah. Setelah dilakukan Plotting, ternyata di area tanah milik Penggugat, ada pula bagian tanah milik pihak lain yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153/Tangkil SU No.37/ Tangkil/2008, Tanggal : 07-11-2008, Atas nama : Erwin A. Pohe, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 940/Tangkil SU No.23/Tangkil/2013, Tanggal : 20-11-2013, Atas nama : Yayasan Baswara Dharma Indonesia.

### **Eksepsi**

Dalam Eksepsi persidangan Tergugat II melakukan tenggang waktu pengajuan gugatan/daluarsa bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan di PTUN iatur dalam ketentuan UU No. 5 tahun 1986 khususnya Pasal 55 yakni 90 hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkanannya Keputusan tersebut”. Sehingga dinyatakan penggugat telah lewat waktu mengajukan gugatannya yang terdaftar di kepaniteraan PTUN Bandung tanggal 10 Juli 2019, yang seharusnya diajukan

---

<sup>50</sup> Putusan Pengadilan Nomor 74/G/2019/PTUN.BDG, halaman 13.

Penggugat sebelum tanggal 18 Juni 2019 karena batas akhir 90 hari sejak diketahuinya oleh Penggugat obyek sengketa aquo.

### **Mengadili**

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Tenggang Waktu/Daluarsa guna pengajuan gugatan.

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)
2. Memberikan hukuman terhadap berupa membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.814.000,- (empat juta delapan ratus empat belas ribu rupiah) kepada penggugat.<sup>51</sup>

#### **b. Putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020**

Pemohon kasasi (Christine Oentoro) kewarganegaraan Indonesia, yang beralamat di Jl. Mangga Besar V, No.41, RT001/RW 005, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga; Dalam hal ini diwakilkan kuasanya oleh Endang Heryana, S.H., M.Hum., Dr.C., dan kawan-kawan.

Termohon Kasasi I (Kepala BPN Kab. Bogor) yang berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat; Dalam hal diwakili oleh kuasa Jani Levinus Loupatty, A.Ptnh.

---

<sup>51</sup> Putusan Pengadilan Nomor 74/G/2019/PTUN.BDG, halaman 49.

Termohon Kasasi II (Yayasan Baswara Dharma Indonesia) tempat kedudukan di Ruko Taman Duta Mas, Jalan Kusuma Blok C1, Nomor 5, RT 010/RW 09, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang diwakili oleh Trenggana Hadian dan Nn Hiu Djiun Fun, Ketua Umum dan Sekretaris Yayasan Baswara Dharma Indonesia.

### **Objek Sengketa**

SHM dengan Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 7.150 m<sup>2</sup>, terbit Sertipikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sepanjang seluas 4.050 m<sup>2</sup>, terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia.

### **Dasar Gugatan**

PTUN Bandung menyatakan tidak menerima berdasarkan pada Putusan Nomor 74/G/2019/PTUN.BDG, tanggal 4 Desember 2019. Pada Tingkat banding putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 67/B/2020/PT.TUN.JKT, tertanggal 18 Maret 2020.

### **Alasan Gugatan**

Penggugat secara resmi mengetahui adanya kedua objek sengketa dari Tergugat yaitu melalui suratnya Nomor 1239/Ket.2004/III/2019 tertanggal 20

Maret 2019 yang memastikan tumpang tindihnya sertipikat Penggugat dengan kedua sertipikat objek sengketa.

Surat Tergugat tertanggal 20 Maret 2019 tersebut memerlukan proses pengiriman agar dapat diterima oleh Penggugat yang secara normal memerlukan waktu antara 2 atau 3 hari kalender, dan adanya upaya administrasi dari penggugat berupa keberatan kepada Tergugat yang diterima pada tanggal 20 Juni 2019 dan hingga kini tidak dijawab oleh Tergugat. Upaya keberatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diajukan terhitung masih dalam tenggang waktu 90 hari kalender sejak diketahuinya objek sengketa.

Di tahun 2008 dan 2014 Tergugat menerbitkan kedua objek sengketa yang tumpang tindih sebagian dengan Sertipikat milik Penggugat. Selain itu, Sertipikat Penggugat telah diterbitkan lebih dahulu daripada sertipikat Tergugat II Intervensi dan Sertipikat Dr. Erwin A. Pohe. Penggugat menguasai fisik tanah dengan itikad baik dan tidak terputus hingga saat ini yaitu dengan dikelola oleh saksi Oding dan saksi Iwan.

Prosedur penerbitan Sertipikat Penggugat ternyata tidak bertentangan dengan aturan undang-undang maupun asas-asas good governance Sebaliknya, penerbitan objek sengketa justru menyebabkan tumpang tindih sebagian dengan sertipikat Penggugat, sehingga bertentangan dengan asas-asas good governance, yakni meliputi asa kepastian hukum, tertib penyelenggaraan negara, dan asas kecermatan.

### **Mengadili**

1. Mengabulkan kasasi pemohon Christine Oentoro
2. Membatalkan putusan PTUN Jakarta Nomor 67/B/2020/PT.TUN.JKT, tanggal 18 Maret 2020, yang menguatkan Putusan PTUN Bandung Nomor 74/G/2019/PTUN.BDG, tanggal 4 Desember 2019.<sup>52</sup>

### **Mengadili Sendiri**

1. Gugatan dari penggugat seluruhnya dikabulkan
2. Membatalkan Keputusan PTUN yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sepanjang seluas 7.150 m2, terbit Sertipikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe.
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil, Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kab. Bogor Jawa Barat, sepanjang seluas 4.050 m2 ,terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia.
3. Kepala kantor BPN Kab. Bogor diwajibkan untuk mencabut Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, atas nama Erwin A. Pohe dan Sertipikat

---

<sup>52</sup> Putusan Pengadilan Nomor 443/K/TUN/2020, halaman 8.

Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia.

4. Memberikan hukuman kepada Termohon Kasasi I dan II dengan melakukan pembayaran biaya perkara sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah).

**Tabel 3.1**

Tabel Sengketa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020

Subjek Sengketa	Penggugat : Christian Oentoro Tergugat : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Bogor Tergugat II : Yayasan Baswara Dharma Indonesia
Objek Sengketa	1. SHM dengan Nomor 153/Tangkil atas nama Erwin A. Pohe 2. SHGB Nomor 940/Tangkil atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia
Letak Sengketa	Utara : Tanah Milik SHM 547 GS. B. 703/1996 Timur : Tanah Milik Yayasan Baswara Dharma Indonesia Selatan : Tanah Milik Jalan Barat : Tanah Milik SHM 546 GS. 4107/1997
Duduk Sengketa	Penggugat atas nama Christine Oentoro melakukan ajuan untuk mengukur ulang tanah kepada Kepala BPN Kab. Bogor dengan daftar nomor berkas :116434/2017, 302:31975/2017 untuk kegiatan pengembalian batas tanah. Setelah dilakukan Plotting, ternyata di area tanah milik Penggugat, ada pula bagian tanah milik pihak lain yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 153/Tangkil SU No.37/ Tangkil/2008, Tanggal : 07-11-2008, Atas nama : Erwin A. Pohe, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

	Nomor : 940/Tangkil SU No.23/Tangkil/2013, Tanggal : 20-11-2013, Atas nama : Yayasan Baswara Dharma Indonesia
--	---

Dasar hukum dalam mengajukan gugatan dalam sengketa TUN adalah karena Keputusan Tata Usaha Negara bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku atau Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas pemerintahan yang baik.<sup>53</sup>

Berdasarkan uraian di atas Putusan PTUN No. 74/G/2019/PTUN.BDG telah disempurnakan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020. Hal ini dikarenakan PTUN Bandung tidak cukup cermat dalam hal menerapkan hukum. Sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, khususnya Pasal 25 Ayat 1 mengenai Kekuasaan Kehakiman, selain itu terkait *Judex Facti* nya, harus dibatalkan karena telah diputuskan keliru dalam penerapan tenggang waktu gugatan. Hal ini karena penggugat mengetahui keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa pada tanggal 20 Maret 2019 melalui surat Nomor 1239/Ket.2004/III/2019 yang memastikan tumpang tindihnya sertipikat Penggugat dengan kedua sertipikat objek sengketa. Penggugat mengajukan upaya administrasi berupa keberatan kepada Tergugat yang diterima pada tanggal 20 Juni 2019, hingga 10 hari tidak ada tanggapan dari tergugat. Sehingga pada tanggal 17 Juli 2019 Penggugat mendaftarkan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung.

---

<sup>53</sup> Slamet Supriyadi, "Analisis Putusan PTUN Jakarta Nomor 82/G/PTUN-JKT dalam Sengketa Tata Usaha Negara Keputusan Presiden Nomor 34/P.Tahun 2020" (Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022), [https://repository.unissula.ac.id/26041/1/20301900188\\_fullpdf.pdf](https://repository.unissula.ac.id/26041/1/20301900188_fullpdf.pdf)



Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 khususnya di Pasal 55 telah menjelaskan bahwa tenggang waktu gugatan adalah 90 hari dihitung pada saat gugatan tersebut diterima. Ini diperkuat dalam Pasal 1 ayat 9 Perma No. 6 Tahun 2018 yang dimaksud dengan hari adalah hari kerja, sehingga ketika penggugat mengetahui keputusan Tata Usaha Negara melalui surat No. 1239/Ket.2004/III/2019 tanggal 20 Maret 2019 yang memastikan adanya tumpang tindih tanah hingga adanya upaya administratif penggugat berupa keberatan atas penerbitan objek sengketa tanggal 20 Juni 2019 masa tenggangnya dihitung 79 hari kerja.

Lebih lanjut bahwa dalam Pasal 2 ayat 1 Perma Nomor 6 Tahun 2018 menjelaskan bahwa pengadilan berwenang memutuskan perkara setelah menempuh upaya administratif untuk menyelesaikan sengketa, sehingga dapat dikatakan bahwa sebelum menempuh gugatan penggugat diwajibkan melakukan upaya administratif terlebih dahulu. Sehingga penggugat mengajukan upaya administrative kepada tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 yang hingga 10 hari tidak ada jawaban dari tergugat.

Perma No. 6 Tahun 2018 khususnya Pasal 5 ayat 1 bahwa tenggang waktunya dihitung 90 hari sejak diterima oleh badan pemerintahan yang menangani upaya administratif. Setelah penggugat menempuh upaya administrative pada tanggal 20 Juni 2019 yang setelah 10 hari tanpa jawaban dari tergugat, kemudian gugatan tersebut didaftarkan penggugat Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 17 Juli 2019 yang masa tenggangnya dihitung 23 hari kerja. Sehingga berdasarkan hal yang telah diuraikan di atas penggugat dalam

pengajuan gugatannya masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dan telah menempuh upaya administratif.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 terutama dalam Pasal 107 menjabarkan alasan bahwa sertifikat pertanahan dapat dibatalkan karena cacat administasi antara lain:

- a) Kesalahan prosedur
- b) Kesalahan diterapkannya perundang-undangan
- c) Kesalahan obyek hak
- d) Kesalahan subjek hak
- e) Kesalahan enis hak
- f) Kesalahan dalam hitungan luas
- g) Adanya overlapping
- h) Baik Data fisik dan Yuridis tak benar<sup>54</sup>
- i) Adanya salah lain sifatnya administrative

Berdasarkan amar putusan majelis membatalkan putusan PTUN yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kab. Bogor, Jawa Barat, sepanjang seluas 7.150 m<sup>2</sup>, terbit Sertifikat tanggal 28 November 2008, atas nama Erwin A. Pohe dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil, Surat Ukur Nomor 23/Tangkil/2013, tanggal 20 November 2013, Desa Tangkil, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sepanjang seluas

---

<sup>54</sup> Ni Made Silvia Gayatri, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi," *Jurnal Analogi Hukum*, no.1(2021): 81

4.050 m<sup>2</sup>, terbit Sertipikat tanggal 13 Januari 2014, atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia. Karena penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Erwin A. Pohe dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGN) atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia tersebut menyebabkan tumpang tindih sebagian dengan SHM atas nama Christine Oentoro.

Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 153/Tangkil dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940/Tangkil yang diterbitkan dikatakan bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 17 Ayat 3 yang menyatakan bahwa letak tanah tersebut yang termasuk berbatasan langsung didalamnya merupakan tanah milik Christine Oentoro.

Tanah atas nama Christine Oentoro selama ini dikelola dengan baik oleh para saksi yang turut hadir dalam persidangan yaitu saksi Oding dan saksi Iwan dengan ditanami singkong dan pisang. Dikemudian hari, para saksi mengetahui Yayasan Baswara Dharma Indonesia membuat tembok yang ternyata berada diatas tanah Christine Oentoro. Saksi juga mengatakan bahwa tanah yang di kuasai Yayasan Baswara Dharma Indonesia kurang lebih sekitar 1.500 m<sup>2</sup>.

Berdasarkan uraian diatas kedua sertifikat yang menjadi objek sengketa jika dilihat dari peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 107 yang menyebutkan tentang alasan-alasan atas sertifikat tanah yang dibatalkan termasuk dalam kecacatan administrasi yaitu adanya tumpang tindih tanah, sehingga majelis hakim menyatakan batal atas keputusan PTUN yang diterbitkan oleh Kantor BPN

yang berupa SHM atas nama Erwin A. Pohe dan SHGB atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia.

Selanjutnya, perolehan sertifikat penggugat atas nama Christine Oentoro dari Taufik Panudju, S.H dengan Akta jual beli No, 780/2011 tanggal 5 April 2011 dibuat oleh PPAT Miranti Tresnaning, S.H. Sedangkan perolehan Taufik Panudju, S.H berasal dari Ny. Gy. Hartini Sudjajadi dengan Akta No. 146/2005 tanggal 28 Juni 2005 yang dibuat oleh PPAT Hj. Purnawati, S.H. Sertifikat tersebut telah dibukukan pada tanggal 24 Maret 1980 dan Sertifikat atas nama Erwin A. Pohe terbit pada tahun 2008 sedangkan Sertifikat atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia terbit pada tahun 2014.

Berdasarkan pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yaitu tentang Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik menjelaskan bahwa asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.<sup>55</sup>

Sertifikat yang menjadi objek sengketa dalam penerbitannya, Badan Pertanahan Nasional bertentangan dengan asas kecermatan. Dilihat dari tahun terbitnya sertifikat yang menjadi objek sengketa yaitu tahun 2008 dan tahun 2014.

---

<sup>55</sup> Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Sehingga pada saat Badan Pertanahan Nasional menerbitkan kedua sertifikat tersebut terlebih dahulu terbit sertifikat atas nama Christine Oentoro pada tahun 1980. Asas Kecermatan ini mengharuskan pemerintah yang berwenang untuk teliti sebelum membuat keputusan, dalam hal ini petugas yang berwenang tidak mencari informasi terhadap dokumen yang bersangkutan secara lengkap dan akurat.

Bahwa berdasarkan putusan tersebut, tanah milik penggugat atas nama Christine Oentoro berbatasan langsung di sebelah timur dengan tanah milik Yayasan Baswara Dharma Indonesia. Sesuai dengan keterangan saksi bahwa Yayasan Baswara Dharma Indonesia membangun tembok yang berada di tanah milik penggugat. Sedangkan tanah milik Erwin A. Pohe tidak dijelaskan berada di sebelah mana. Sehingga menurut penulis, SHM atas nama Erwin A. Pohe tidak termasuk dalam objek sengketa tumpang tindih tanah dan hanya SHGB atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia yang berhak dinyatakan batal terbitnya dalam putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020, sesuai dengan Pasal 107 peraturan Menteri Negara Agraria/ Nomor 9 Tahun 1999 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940/Tangkil mengandung unsur yang termasuk dalam kecacatan administrasi, yang disebabkan karena overlapping tanah serta bertentangan dengan asas kecermatan.

Akibat hukum dari tanah yang menjadi objek sengketa dalam Putusan MA Nomor 443/K/TUN/2020 adalah hak atas tanah tersebut dikembalikan kepada pihak penggugat, karena penggugat dapat membuktikan kebenaran atas haknya di Pengadilan. Sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940/Tangkil atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia tidak memiliki kekuatan hukum sah

sehingga tidak dapat berlaku, karena telah dinyatakan batal oleh hakim sesuai dengan putusan MA No. 443/K/TUN/2020.

Berdasarkan tersebut, karena penggugat dapat membuktikan kebenaran atas haknya di Pengadilan sehingga berdampak pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 94/Tangkil atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia yaitu sertifikat yang dimilikinya tidak dapat berlaku dan mendaftarkan ulang sertifikatnya di Kantor BPN dengan pengukuran yang tepat untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kembali atas tanahnya.

Kepastian hukum dalam pertanahan berdasarkan Gustav Radbruch adalah untuk menghindarkan bidang tanah yang terdaftar dari kesewenang-wenangan.<sup>56</sup> Dalam konsepnya, menurut Gustav Radbruch terdapat 4 hal yang harus dipenuhi dalam kepastian hukum, yakni :

1. Hukum positif, yang dalam hal ini adalah perundang-undangan. Berkaitan dengan tersebut, bahwasanya penulis menggunakan peraturan perundang-undangan untuk menjawab isu hukum yang di teliti. Dalam artian peraturan perundang-undangan adalah hukum positif yang dapat dijadikan sebagai sumber hukum dalam menganalisis putusan Mahkamah Agung No.443/K/TUN/2020.
2. Hukum harus berdasarkan oleh fakta dan kenyataan, bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan. Dalam hal ini benar adanya bahwa

---

<sup>56</sup> Sulasyah Amini, "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, no. 3 (2022): 1337 <https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i3.17712>

Putusan Mahkamah Agung No.443/K/TUN/2020 didasarkan fakta dalam melakukan pembatalan terbitnya sertifikat hak atas tanah karena penerbitanya tidak didasarkan kepada kelengkapan data fisik dan data yuridis sehingga mengandung cacat hukum administrasi yaitu tumpang tindih tanah.

3. Fakta harus dirumuskan dengan jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan. Mengenai hal ini terdapat fakta bahwa keputusan tergugat telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga amar putusan hakim dalam membatalkan sertifikat hak guna bangunan (SHGB) No. 94/Tangkil.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah. Dalam hal ini dengan di keluarkannya suatu putusan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, pihak yang berperkara khususnya pada pihak yang kalah harus mentaati dan menerima putusan itu dengan baik, meskipun nantinya putusan tersebut dapat merugikan salah satu pihak.

#### **B. *Maqashid Syari'ah* terkait tanah yang bersertifikat ganda dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020**

Indonesia merupakan negara dengan penduduk mayoritas beragama Islam, sehingga hukum Islam memiliki kedudukan penting dalam tatanan hukum nasional. Hukum Islam memiliki pedoman untuk penyelesaian persoalan hukum di Indonesia. Penerapan hukum Islam harus sejalan dengan konstitusi dan hukum

nasional lainnya, serta menghormati hak-hak warga negara yang tidak beragama Islam.

Dalam Islam, tanah adalah hal penting yang harus dikelola manfaatnya secara bijak dan optimal dan diperuntukan bagi kehidupan manusia. Islam sendiri memperbolehkan seseorang memiliki tanah dan memanfaatkannya. Banyak ditemukan ayat-ayat dalam Al-Qur'an yang menjelaskan mengenai bumi/tanah dan segala macam isinya yang terkandung merupakan sebuah karunia Allah Swt kepada manusia.

Pada zaman Rasulullah semua permasalahan disandarkan kepada Rasulullah. Di era modern ini hukum Islam mengalami perkembangan, permasalahan yang terjadi tidak dapat dipecahkan dengan mengandalkan al-Qur'an serta hadits saja. Dalam hal ini Maqasyid Al-Syari'ah adalah salah satu hukum Islam, dimana di dalamnya mencakup perintah Allah yang diperintahkan kepada manusia agar kemaslahatan kepada manusia dapat tercapai *dlaruriyah*, *hajiyah* dan *tahsiniyah* agar manusia menjadi hamba yang baik dan senantiasa hidup dalam kebaikan.<sup>57</sup> Dengan adanya ketetapan suatu hukum merupakan cara Allah SWT untuk memberikan kemaslahatan kepada hambanya baik di dunia maupun diakhirat atau yang biasa disebut dengan *maqashid*. Para ulama sepakat bahwa setiap hukum pasti membawa kemaslahatan untuk umat.

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

Artinya: *Tiadalah maksud Kami mengutusmu, kecuali menjadi rahmat bagi seisi alam.* (QS. Al-Anbiya: 107)

---

<sup>57</sup> Moh. Toriquddin, Teori Maqashid Syari'ah Perspektif Al-Syatibi, 35.



Menurut al-Syathibi dalam penjelasannya, konteks *maqashid syari'ah* meliputi empat hal:

1. Syari'at untuk kemaslahatan umat di dunia dan di akhirat;
2. Syari'at merupakan hal yang perlu dipahami
3. Syari'at merupakan hukum taklifi dan harus dijalankan;
4. Membawa manusia senantiasa dinaungi hukum. Merupakan Tujuan Syariat.<sup>58</sup>

Maslahat dalam struktur *maqashid syari'ah*, dapat ditinjau dari aspek-aspek yang mempengaruhi kehidupan manusia. Dalam ini dibagi menjadi tiga tingkatan:

59

1. *Dharuriyat* (primer), merupakan tingkat masalah yang paling tinggi. Kehidupan manusia dari aspek dunia maupun aspek agama sangat bergantung padanya. Ada lima hal yang termasuk di dalamnya yaitu, menjaga agama (*hifz ad-din*), menjaga jiwa (*hifz an-nafs*), menjaga akal (*hifz al-aql*), menjaga harta (*hifz al-mal*), dan menjaga keturunan (*hifz an-nasl*).<sup>60</sup> Apabila *dharuriyat* ini tidak ada, kehidupan manusia didunia maupun diakhirat menjadi rusak.
2. *Hajiyat* (sekunder), Masalah ini dapat mempermudah manusia dalam kehidupannya dan menghilangkan kesulitan. Namun apabila ini tidak ada, tidak berakibat pada rusaknya kehidupan manusia.
3. *Tahsiniyat* (tersier), merupakan masalah yang dimaksudkan untuk memperbaiki serta meningkatkan kualitas kehidupan manusia. Jika

---

<sup>58</sup> Ghofar Shidiq, "Teori *Maqashid al-Syari'ah* Dalam Hukum Islam," *Sultan Agung*, no. 118(2009):123 <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/majalahilmiahsultanagung/article/view/15>

<sup>59</sup> Shidiq, *Teori Maqashid al-Syari'ah* Dalam Hukum Islam, 124.

<sup>60</sup> Prof. Dr. H. Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh, Jilid 2* (Jakarta: Kencana, 2011), 222.

masalah ini tidak ada, maka tidak akan merusak maupun menyulitkan kehidupan.

Tanah menjadi salah satu elemen penting bagi kehidupan, karena tanah menjadi tempat tinggal maupun menjadi sumber pangan. Pada hakikatnya, manusia akan hidup senang dan berkecukupan apabila ia memiliki tanah. Dalam hal *maqashid syariah*, kepemilikan terhadap tanah termasuk dalam menjaga harta (*hifz al-mal*).

Guna melakukan upaya mempertahankan kepemilikan tanah tersebut, maka dilakukanlah pendaftaran tanah. Hal ini rutin dilakukan oleh dinas pertanahan dengan tujuan yakni terjaminnya hukum atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Bukti dari pendaftaran tanah yaitu diterbitkannya sertifikat tanah yang menandakan seseorang memiliki hak atas tanah tersebut. Namun tidak jarang pula muncul sengketa pertanahan. Oleh karenanya yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah adalah menjaga harta (*hifz al-mal*) terhadap tanah yang dimilikinya.

Dasar yang digunakan dalam teori *maqashid syariah* adalah :

ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَىٰ شَرِيعَةٍ مِّنَ الْأَمْرِ فَاتَّبِعْهَا وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ الَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ

Artinya : *Kemudian Kami jadikan Engkau (Muhammad) mengikuti syariat dari agama itu, maka ikutilah (syariat itu) dan janganlah Engkau ikuti keinginan orang-orang yang tidak mengetahui. (QS. Al-Jatsiyah ayat 18).*<sup>61</sup>

Ayat tersebut diatas menjelaskan bahwasanya dalam agama Islam memiliki syariat atau peraturan yang bertujuan untuk menjadi suatu hukum dalam berbuat

---

<sup>61</sup> QS. Al-Jatsiyah ayat 18, diakses pada 25 Juli 2024. <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/45?from=1&to=37>.

kebaikan serta melarang dilakukannya kejahatan, agar umat manusia terhindar dari penyimpangan karena berbuat kemaksiatan atau kejahatan.

Seperti Christine Oentoro mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena merasa dirugikan atas terbitnya SHM No. 153/Tangkil dan SHGB No. 940/Tangkil pada MA Nomor 443/K/TUN/2020, merupakan upaya menjaga harta (*hifz al-mal*) yang berupa tanah.

Penggugat Christine Oentoro mengajukan gugatan ke PTUN karena merasa di rugikan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat oleh BPN Kabupaten Bogor berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil, sehingga memohon kepada hakim untuk membatalkan kedua sertifikat tersebut.

PTUN Bandung dinyatakan keliru khususnya Ketika melakukan penerapan hukum terhadap tenggang waktu gugatan.<sup>62</sup> Hal ini karena pemohon gugatan pada tanggal 20 Maret 2019 menjadi obyek sengketa melalui surat Nomor 1239/Ket.2004/III/2019 yang memastikan tumpang tindih sertifikat penggugat dengan objek sengketa. Adanya upaya administrasi dari penggugat berupa keberatan kepada tergugat pada tanggal 20 Juni 2019. Upaya keberatan tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari kalender terhitung sejak mengetahui objek sengketa. Penggugat mengajukan surat gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Bandung tertanggal 8 Juli 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan PTUN Bandung pada tanggal 10 Juli 2019.

---

<sup>62</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020, halaman 5

Dilihat dari *Judex Facti* eksepsi ini diterima Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Bandung dengan perkara No. 74/G/2019/PTUN-BDG; dengan telah melewati masa tenggang yang telah ditentukan dan hal ini akan menimbulkan kekeliruan dalam proses penerapan hukum atas perkara ini. Putusan PTUN yang menjadi objek sengketa mengalami cacat administrasi, karena tidak berdasarkan pada kelengkapan data baik fisik maupun yuridis dalam penerbitannya. Dengan hal ini dibatalkanlah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dipertimbangkan dengan tepat oleh Pengadilan Tingkat Pertama.

Hakim menjadikan hal ini sebagai bahan pertimbangan dalam memutuskan perkara pada putusan MA No. 443/K/TUN/2020. Pertimbangan hakim terhadap tenggang waktu gugatan adalah membatalkan putusan PTUN Jakarta Nomor 67/B/2020/PT.TUN.JKT menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 74/G/2019/PTUN.BDG.<sup>63</sup> Dengan melihat alasan bahwa adanya ajuan gugatan ke PTUN Bandung pada tanggal 8 Juli 2019 karena telah melakukan upaya administrasi terlebih dahulu, karena dalam melakukan upaya administrasi tersebut tidak mendapatkan jawaban dari tergugat maka penggugat mengajukan gugatan kepada PTUN.

Hakim dalam menyelesaikan perkara ini memberikan pertimbangan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020 sudah berdasarkan keadilan, karena telah menyimpulkan bahwa *judex facti* PTUN salah dalam melakukan penerapan hukum dan memeriksa bahwa terdapat kelalaian oleh BPN khususnya pada saat melakukan pengukuran tanah sehingga Keputusan BPN berupa Sertifikat

---

<sup>63</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020, halaman 7.

Hak Milik (SHM) Nomor 153/Tangkil dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 940/Tangkil tersebut harus batalkan.

Pertimbangan hakim tersebut sesuai dengan firman Allah dalam QS. An-Nisa ayat 135.<sup>64</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوَالُوا لَدِينِ وَالْأَقْرَبِينَ إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ  
فَقِيرًا فَإِنَّ لِلَّهِ أَوْلَىٰ بِهِمَا فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَن تَعْدِلُوا وَإِن تَلَوَّا أَوْ تَعَرَّضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu penegak keadilan dan saksi karena Allah, walaupun kesaksian itu memberatkan dirimu sendiri, ibu bapakmu, atau kerabatmu. Jika dia (yang diberatkan dalam kesaksian) kaya atau miskin, Allah layak tahu (kemaslahatan) keduanya. Maka, janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang (dari kebenaran). Jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau berpaling (enggan menjadi saksi), sesungguhnya Allah Maha Teliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan.

Berdasarkan uraian mengenai putusan MA Nomor 443/K/TUN/2020 dapat dikatakan berkaitan dengan *maqashid syari'ah* yaitu dalam menjaga harta (*hifz al-mal*), karena telah terjadi sengketa pertanahan dan harus diselesaikan untuk selalu menjaga hak atas tanah yang dimiliki. Dalam amar putusan hakim menyatakan batal atas terbitnya SHGB atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia, dimana hal tersebut mengakibatkan tanah yang menjadi sengketa dapat kembali dikuasai oleh penggugat karena penggugat telah mendapatkan hak atas tanahnya.

---

<sup>64</sup> QS. An-Nisa ayat 135, diakses pada 25 Juli 2024. <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/4?from=1&to=176>

Selain berkaitan dengan konsep *maqashid syariah* menjaga harta (*hifz al-mal*), sengketa tumpang tindih tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020 juga dapat berkaitan dengan konsep *maqashid syariah* lainnya. Dalam konsep menjaga agama (*hifz ad-din*), hasil dari putusan Mahkamah Agung Nomor 443/K/TUN/2020 akan mendatangkan maslahat untuk pihak yang berkepentingan. Dalam agama Islam, melindungi dan menjaga syariat Islam berakibat pada ketentraman umat. Karena penggugat telah mengetahui adanya sengketa pertanahan dan penggugat mengajukan gugatannya ke pengadilan untuk mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya. Sebaliknya, apabila penggugat telah mengetahui adanya tumpang tindih tanah namun tidak menyelesaikan sengketa tersebut itu berarti penggugat tidak mendapat maslahat namun menambah pada kerusakan.

Konsep menjaga jiwa (*hifz an-nafs*), sengketa pertanahan ini apabila tidak terselesaikan dengan baik dan mencapai mufakat dikhawatirkan antara penggugat maupun tergugat saling serang hingga terjadi penganiayaan bahkan pembunuhan. Sedangkan dalam Islam sudah menjelaskan bahwa Islam melarang untuk mempermainkan jiwa diri sendiri maupun orang lain.

Konsep *maqashid syariah* memelihara akal (*hifz al-aql*), penggugat setelah mengetahui adanya tumpang tindih tanah melakukan upaya administrative dan mendaftarkan gugatannya ke pengadilan untuk mendapatkan keadilan yang se-adil-adilnya, hal itu lebih baik dilakukan oleh penggugat karena penggugat telah menjaga akalnya untuk tidak merusak tanah milik orang lain.

Serta dalam konsep memelihara keturunan (*hifz an-nasl*), apabila kasus sengketa tersebut tidak dapat terselesaikan maka dikhawatirkan kasus tersebut berlanjut hingga ke anak cucu keturunan dari penggugat maupun tergugat. Sehingga untuk menjaga agar kasus tersebut tidak berlanjut kepada keturunannya, penggugat berusaha menyelesaikan sengketa tersebut dengan mendaftarkan gugatannya di pengadilan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh penggugat atas nama Christine Oentoro telah selaras dengan konsep *maqashid syariah*.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

- 1) Akibat hukum dari tanah yang menjadi objek sengketa dalam putusan MA No. 443/K/TUN/2020 adalah hak atas tanah tersebut kembali kepada penggugat. Serta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 940/Tangkil atas nama Yayasan Baswara Dharma Indonesia tidak ada landasan hukum yang kuat dan sah sehingga tidak dapat berlaku, karena telah dinyatakan batal oleh hakim sesuai dengan putusan Mahkamah Agung No. 443/K/TUN/2020.
- 2) Dalam perspektif *Maqashid Syari'ah*, kepemilikan tanah termasuk dalam menjaga harta (*hifz al-mal*). Sehingga sewaktu sengketa pertanahan muncul yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah dalam upaya perlindungan harta (*hifz al-mal*) adalah mengajukan gugatan ke PTUN untuk mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya. Selain itu juga berkaitan dengan empat konsep *maqashid syariah* yang lainnya yang bertujuan untuk kemaslahatan umat. Dalam putusan MA N0. 443/K/TUN/2020 hak tanah menjadi objek sengketa kembali kepada penggugat, sehingga penggugat telah sejalan dengan *maqashid syari'ah*.

#### **B. Saran**

- 1) Pemerintah khususnya pihak yang berwenang dalam bidang pendaftaran tanah diharapkan lebih teliti dalam melakukan pendataan. Sehingga kedepannya tidak menimbulkan permasalahan-permasalahan seperti yang diteliti oleh penulis.



- 2) Masyarakat diharapkan lebih berhati-hati terhadap kepemilikan tanahnya dan menjaga tanda batas tanah miliknya, serta memperjelas terkait sertifikat tanah saat membeli tanah agar hak kepemilikannya dapat dibuktikan dengan valid ke ranah hukum apabila terjadi sengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Albani, Muhammad Syukri dan Rahmat Hidayat. *Filsafat Hukum Islam & Maqashid Syariah*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*. Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2004.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Kartasapoetra, G. *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Jakarta: Bina Aksara, 1985.
- Kurniati, Nia. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2012.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Kencana, 2011
- Zaprul Khan. *Rekonstruksi Paradigma Maqashid Asy-Syari'ah*. Yogyakarta: Ircisod, 2020.

### JURNAL

- Amini, Sulasyah. "Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, no. 3 (2022): 1337  
<https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i3.17712>
- Chandra, Rendra Onny Fernando. "Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Dinamika*, no. 3(2020): 361.  
<https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/5480>
- Gayatri, Ni Made Silvia. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi," *Jurnal Analogi Hukum*, no.1(2021): 81.  
<https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.79-83>

- Herry, Musleh. "Implementasi Program Prona Bagi Masyarakat Ekonomi Lemah," *de jure Jurnal Syariah dan Hukum*, no. 2(2012): 188. <https://doi.org/10.18860/j-fsh.v4i2.2987>
- Oe, Meita Djohan. "Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah," *Pranata Hukum*, no. 1(2015): 64.
- Pansariang, Juosfiel Sadpri. "Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik Atas tanah di Indonesia", *Lex Privatum*, no. 3(2014): 32. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/6156>
- Ridwan. "Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pertanahan Indonesia," *Al-Manahij*, no. 2(2015): 258 <https://doi.org/10.24090/mnh.v7i2.568>
- Shidiq, Ghofar. "Teori Maqashid al-Syari'ah Dalam Hukum Islam," *Sultan Agung*, no. 118(2009):123 – 124. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/majalahilmiahsultanagung/article/view/15>
- Sudjito, Anggiat PP. "Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Banjarbaru," *Bhumi Jurnal Agraria dan Pertanahan*, no. 1 (2019): 130. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>
- Suhaimi. "Al-Maqashid Al-Syari'ah; Teori dan Implementasi," *Sahaja*, no. 2(2023):162 – 164. <https://ejournal.darunnajah.ac.id/index.php/sahaja>
- Sukmawati, Putu Diva. "Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, no. 2(2022): 90 - 93. <https://doi.org/10.23887/jih.v2i2.1015>
- Syah, Mudakir Iskandar. "Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan", *Hukum Dirgantara*, no. 2(2014): 53. <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.97>
- Toriquddin, Moh. "Teori Maqashid Syari'ah Perspektif Al-Syatibi," *de Jure Jurnal Syariah dan Hukum*, no. 1(2014):33 - 35 <https://doi.org/10.18860/j-fsh.v6i1.3190>
- Yasin, Noer. "Implementasi Kebijakan Pemenuhan Hak Beragama Penyandang Disabilitas oleh Negara Perspektif Maqashid Syariah," *de Jure Jurnal Syariah dan Hukum*, no. 2(2021):177. <https://doi.org/10.18860/j-fsh.v13i2.14462>

## **PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang Undang Nomor 8 Tahun 1982 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

## **SKRIPSI/WEBSITE**

Annisa. “Cara Cek Sertifikat Tanah Ganda dan Ketentuan Hukumnya,” 2 April 2024, diakses 27 Agustus 2024, <https://fahum.umsu.ac.id/cara-cek-sertifikat-tanah-ganda-dan-ketentuan-hukumnya/#:~:text=Sertifikat%20tanah%20ganda%20merupakan%20situasi,dan%20permasalahan%20hukum%20yang%20rumit.>

Hidayat, Rizal. “Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Kowitendo Atas Tanah DiTinjau Dari Perspektif Hukum Adat (Studi Kasus Desa Watorumbe Bata, Kecamatan Mawasangka Tengah)”, Undergraduate Thesis, Universitas Islam Malang, 2021. <http://repository.unisma.ac.id/handle/123456789/4323>

Jayanti, Reni. “Tumpang tindih penguasaan tanah yang telah bersertifikat oleh masyarakat terhadap tanah negara ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Studi Kasus Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kep. Bangka Belitung)”, Skripsi thesis, Universitas Bangka Belitung, 2018. [http://repository.ubb.ac.id/1977/.](http://repository.ubb.ac.id/1977/)

Lafipah, Nur Alleka. “Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar (Studi Kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar)”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2022. <https://idr.uinantasari.ac.id/19902/>

Purba, Harry Jaya Utama. “Analisis Penanganan Masalah Tumpang Tindih Penguasaan Pemilikan Tanah di Kawasan Hutan, Hak Guna Usaha(HGU) dan Perhutani / Kehutanan di Kabupaten Langkat, Sumatera Utara”, Diploma Thesis, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 2022. <http://repository.stpn.ac.id/3878/>

Puspitasari, Ayu Shafira. “Pengajuan Pembatalan Perkawinan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) Kec. Gedeg Kab. Mojokerto Perspektif Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch (Studi Putusan Nomor

1014/Pdt.G/2022/PA.Mr),” Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2024. <http://etheses.uin-malang.ac.id/62395/1/200201110151.pdf>

Ramli, Noval Adhitya. “Tumpang Tindih Tanah Bersertifikat Oleh Masyarakat Terhadap Tanah Negara Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, Diploma thesis, Universitas Islam Kalimantan, 2021. <http://eprints.uniska-bjm.ac.id/8704/>.

Supriyadi, Slamet. “Analisis Putusan PTUN Jakarta Nomor 82/G/PTUN-JKT dalam Sengketa Tata Usaha Negara Keputusan Presiden Nomor 34/P.Tahun 2020,” Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022, [https://repository.unissula.ac.id/26041/1/20301900188\\_fullpdf.pdf](https://repository.unissula.ac.id/26041/1/20301900188_fullpdf.pdf).

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Kurnia Tsuruiyahanna  
Tempat, Tanggal Lahir : Rembang, 10 November 2000  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Perum Sumbermukti Indah No.90 RT.06 / RW.07,  
Desa Sumberjo, Kec. Rembang, Kab. Rembang,  
Jawa Tengah  
Email : [kurniahanna00@gmail.com](mailto:kurniahanna00@gmail.com)  
Riwayat Pendidikan :

TK YKM 1 REMBANG	2004-2006
SD N 2 LETEH	2006-2012
SMP N 3 REMBANG	2012-2015
MAN 1 REMBANG	2015-2018