**PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PALEMBANG NOMOR 103/PDT/2017
PT PLG DALAM KASUS KEPEMILIKAN SERTIFIKAT
GANDA**

Henny Hermawati¹

Atika²

Fatroyah Ars Himsyah³

¹²³Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang,

ABSTRAK

Tujuan Utama Pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak dengan diberikan suatu tanda bukti kepemilikan hukum bagi pemegang hak dengan diberikan suatu tanda bukti kepemilikan hak berupa sertifikat. Penerbitan sertifikat seringkali membawa akibat hukum bagi pihak yang dituju maupun pihak-pihak yang merasa kepentingan dirugikan. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam perkara sertifikat ganda dalam kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2017/PT PLG serta untuk mengetahui faktor-faktor yang mengakibatkan terbitnya sertifikat ganda oleh kantor Pertanahan

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan mengkaji Peraturan Perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurispendensi yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, dan penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji isi putusan pengadilan negeri nomor 9/Pdt.G/2017/PN.Plg, Pengadilan tinggi nomor 103/PDT/2017/PT PLG.

Pertimbangan Hukum Hakim dalam putusannya sudah sesuai dengan peraturan yaitu UUPA dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan UU No. 5 Tahun 1986 dan ketentuan Pasal 16 UU no 4 Tahun 2004. Hasil pemeriksaan pengadilan diketahui faktor penyebabnya terjadinya sertifikat ganda yaitu Kepada Kantor Pertanahan kota Palembang dalam menerbitkan sertifikat terbukti tidak teliti karena letak objek sama, adanya pemberian hak baru oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Baru.

Kesimpulan dari penelitian ini bahwa pertimbangan hakim telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut, maka pihak yang dikabulkan permohonan pembatalan atas sertifikat objek sengketa, dapat mengajukan permohonan pembatalan dikantor pertanahan kota Palembang.

Kata Kunci ; Penyelesaian Sengketa, Sertifikat Ganda, Putusan Pengadilan

***THE DECISION OF THE PALEMBANG HIGH COURT NUMBER
103/PDT/2017 PT PLG IN THE CASE OF DOUBLE CERTIFICATE
OWNERSHIP***

Henny Hermawati¹

Atika²

Fatroyah Ars Himsyah³

¹²³Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang,

ABSTRACT

The main purpose of land registration is to provide legal certainty for the right holder by being given a proof of legal ownership for the right holder by being given a proof of ownership in the form of a certificate. Publishing often brings legal consequences for the intended party as well as the parties who feel aggrieved. The purpose of this study was to determine the considerations in the case of double certificates in the case of the High Court Decision Number 103/PDT/2017/PTPLG and to determine the factors that resulted in the issuance of double certificates by the Land Office.

This study uses a normative juridical research method, namely by reviewing the legislation, legal theories and jurisprudence related to the issues discussed, and this research was conducted by assessing the content of the decision of the district court number 9/Pdt.G/2017/PN. Plg, High Court number 103/PDT/2017/PT PLG. Legal Considerations The judge in his decision was in accordance with the regulations, namely UUPA and PP 24 of 1997 concerning Land Registration, the provisions of Law no. 5 of 1986 and the provisions of Article 16 of Law No. 4 of 2004. The results of the examination found that the factors causing the double occurrence were the Palembang City Land Office in issuing certificates that proved to be inaccurate because of the same object, the issuance of new rights by the Palembang City Land Office by issuing a Rights Certificate. Newly Owned

The conclusion of this study is that the judge's considerations are in accordance with the applicable regulations. Based on the Court's decision, the party whose application is granted above the submission of a dispute can submit an application to the land office of the city of Palembang.

Keywords : Dispute Resolution, Multiple Certificates, Court Decisions

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, kebutuhan lain maupun sebagai sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidup¹. Kepemilikan atas tanah dan jaminan negara terhadapnya sudah diatur dalam konstitusi Negara Republik Indonesia, sebagaimana yang termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”².

Keberadaan kepemilikan hak atas tanah perlu dibuktikan dengan bukti otentik atau bukti yang sah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah dimana pemilik tanah dengan sertifikat tersebut merupakan hal yang mutlak harus dipenuhi. Dewasa ini banyak masyarakat yang belum menyadari pentingnya kepemilikan tanah dengan sertifikat hak atas tanah, sehingga pembuktian sangat sulit dilakukan karena masih banyak yang dalam bentuk petok atau kepemilikan hak atas tanah yang lama³.

Pendaftaran hak atas tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN diberikan wewenang untuk pendaftaran semua tanah di wilayah Indonesia atas dasar ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa: pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional⁴. Namun demikian, dikenal pula adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang lain disamping sertifikat tanah yang dapat diterima sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, yaitu petok atau girik yang diterbitkan sebelum tahun 19606.

Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, selaku ada dimanamana dimuka bumi dan secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan dikarenakan luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya terus bertambah. Persoalan-persoalan yang banyak dijumpai dalam masalah sertifikat tanah dewasa ini adalah adanya sertifikat hak atas tanah nama orang yang tidak berhak, dan sebagainya

¹ Teguh Susanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya Cetak Pertama*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014), 55.

² Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).

³ Herman Hermit, *Cara memproleh sertifikat tanah hak milik, tanah negara dan tanah pmda*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), 23.

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenadagroup, 2010), 2.

⁵ Ali Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2004), 70.

sehingga diperlukan pembuktian hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum⁶.

Tujuan pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadis⁷.

Sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa⁸: Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan atas azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Dalam praktik sering terjadi adanya sertifikat palsu atau sertifikat ganda dimasyarakat, sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dikantor pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui adanya sertifikat ganda, yaitu untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertipikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih, karena pemegang sertifikat yang bersangkutan akan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan dari uraian di atas, penulis bermaksud untuk meneliti lebih dalam mengenai putusan pengadilan tinggi negeri tentang sengketa tanah yang bersertifikat ganda masih sangat terjadi dan tetap menarik untuk dibahas. Maka masalah tersebut akan penulis bahas dengan judul sebagai berikut **“PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PALEMBANG NOMOR 103/PDT/2017 PT PLG DALAM KASUS KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA.”**

⁶Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan*, (Surabaya: Refika Aditama, 2016), 186.

⁷S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*, (Jakarta: Grasindo, 2005), 56.

⁸Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), 158.

PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Adanya Sertifikat Ganda dalam Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2017 PT PLG

Setiap manusia mempunyai kebutuhan sehingga sering terjadi pertentangan-pertentangan kehendak. Dalam menjaga keperluan masing-masing harus ada aturan-aturan yang mengatur kebutuhan manusia agar manusia itu tidak melanggar hak-hak orang lain. Maka, timbullah Hak dan Kewajiban diantara sesama manusia. Apabila seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut syara', orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun akan digadaikan, baik milik sendiri maupun dengan perantara orang lain.

Berdasarkan Pasal; 1244, 1245 dan 1246 KUH Perdata , apabila salah satu pihak melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) atau perbuatan melawan hukum, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi yang berupa pemulihan prestasi, ganti rugi, biaya dan bunga. Dalam aqad perjanjian Islam tidak dikenal adanya bunga yang menjadi bagian dari tuntutan ganti rugi. Oleh karena ketentuan ganti rugi harus sesuai dengan hukum Islam.

Jika salah satu pihak tidak melakukan prestasi, dan itu dilakukan bukan karena terpaksa (*overmach*), maka ia dipandang ingkar janji (*wanprestasi*) yang dapat merugikan pihak lain. Penetapan wanprestasi ini bisa berbentuk putusan hakim atau atas dasar wanprestasi ini bisa berbentuk putusan hakim atau atas dasar kesepakatan bersama atau berdasarkan ketentuan aturan hukum Islam yang berlaku⁹.

Faktor-faktor penyebab terjadinya kasus sertifikat ganda antara lain dalam kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2017 PT PLG yaitu Kepada Kantor Pertanahan kota Palembang dalam menerbitkan sertifikat bukti tidak teliti karena letak objek sama, adanya Pemberian hak baru oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.7095, SHM No.7239, SHM No.7240, SHM No.7515, SHM No.7516 atas nama Tergugat. Sertifikat Hak Milik tersebut diperoleh melalui keterangan kehilangan ke polresta Palembang dengan Nomor; 2255-C/IX/2012/SUMSEL/RESTA tanggal 10 September 2012 dan berdasarkan Keterangan Kehilangan Tersebut turut Tergugat Mengeluarkan SHM 7095/Bukit Lama Surat Ukur No.139/Bukit Lama / 2011 atas nama Tergugat¹⁰.

⁹Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara dan Tanah Permuda*, (Bandung: Mandar maju, 2004), 64.

¹⁰ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

Dasar gugatan penggugat dalam perkara ini yaitu, penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas ± 7923 M2 (tujuh ribu Sembilan ratus dua puluh tiga) yang terletak di Jl. Srijaya Negara Bukit Besar RT 72 Kelurahan Bukit Lama Kecamatan Ilir Barat 1 Palembang sebagaimana diterangkan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 02 tanggal 5 Oktober 2010 yang dibuat di hadapan Zulkifli Rassy, S.H. M.Kn, Notaris/PPAT Palembang.

Sebelah utara berbatasan dengan tanah ahli waris halimah, sebelah timur berbatas dengan tanah ahli waris halimah, sebelah selatan berbatas dengan tanah kgs M. Thoyib, Sebelah barat berbatas dengan jalan srijaya Negara, Ruko dan tanah Kgs. H. Duad Dahlan. Tanah tersebut Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Hj. Nannie Hardiyanti, SH secara bertahap, tahap pertama Penggugat melakukan Pengikatan Jual Beli atas tanah seluas ± 564 M2 sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 17 tanggal 28 Agustus 2009 dihadapan Dra. Meilitina Lawrence, SH. Notaris / PPAT di Palembang, Kemudian Penggugat beli lagi seluas 7359 M2, sehingga seluruhnya berjumlah ± 7923 M2 yang merupakan tanah berdasarkan GS No. 1400 / 1986 sesuai dengan Akte Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 02 tanggal 5 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Zulkifli Rassy, SH.M.Kn, Notaris/PPAT¹¹.

Setelah penggugat melakukan jual beli dengan Hj. Nannie Hardiyanti, SH Penggugat menerima surat- surat kepemilikan berupa surat pengoperan Hak No. 494/PH/IB.I Tanggal 14 Desember 2007, Surat jual beli Bahasa Arab tanggal 9 April 1932, terjemahan surat jual beli berbahsa arab tanggal 19 september 1972, penetapan Pengadilan Agama Palembang No. 359 / 1985 tanggal 28 september 1985, salinan Akta pengoperan Hak No. 02 tanggal 5 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Zulkifli Sitompul, S.H. M.ka Notaris/PPAT dipalembang¹².

Tetapi pada saat penggugat hendak menguasai tanah tersebut ternyata mendapat halangan dari tergugat karena sebagian tanah tersebut seluas ± 6000 M2 dikuasai oleh tergugat dengan alasan bahwa tergugat adalah merupakan ahli waris dari pemilik tanah asal. karena sudah terlanjur beli dari Hj. Nannie Hardiyanti SH dan tidak mau ribut-ribut dengan tergugat, akhirnya Penggugat membeli lagi tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut secara dibawah tangan dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)¹³.

Pada waktu penggugat menyerahkan uang kepada tergugat, tergugat menyerahkan surat-surat asli yang dimilikinya berupa; Surat keterangan ahli Waris tanggal 19 Januari 2009 yang di daftarkan di kantor lurah bukit lama No.

¹¹ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

¹² Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

¹³ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

04/WRS/BL/2009 tanggal 19 Januari 2009 dan di kantor Camat Ilim Barat 1 No.04/WRS/IB.I tanggal 20 Januari 2009. Penetapan pengadilan agama sebagai ahli waris No.309/1983 tanggal 31 Oktober 1983 dan surat kuasa waris dibawah tangan tanggal 22 Maret 2010¹⁴.

Kemudian terhadap tanah tersebut tanah penggugat tingkatan kepemilikannya menjadi SHM di Kantor Turut Tegugat yang terdiri dari SHM No. 7109/ Bukit Lama SU No.430 dengan luas 1401 M2, SHM No. 7110/ Bukit Lama, SU No 429 dengan luas 1441 M2, SHM No. 7111/ dengan luas 1407 M2, SHM No.426 dengan luas 1407 M2, SHM No. 428 dengan luas 1409 M2. Sebagian tanah yang penggugat beli kembali dari tergugat yaitu seluas 441 m2 masih dikuasai oleh tergugat dan tanah tersebut merupakan akses jalan utama untuk menuju lokasi tanah milik Penggugat, karena dikuasai oleh Tergugat, maka Penggugat sangat kesulitan untuk menuju lokasi tanah tersebut¹⁵.

Pada waktu penggugat complain kepada penggugat complain kepada tergugat, tergugat tetap bersikeras bahwa tanah tersebut adalah miliknya, dan tanah tersebut tidak termasuk bagian dari tanah yang 6000 M2. Dan kalau Penggugat mau memiliki tanah tersebut, maka harus kerjasama bagi bangun dengan Tergugat. Pada waktu pengurusan SHM atas tanah ternyata tergugat tidak memiliki alas hak untuk penerbitan SHM atas tanah tersebut, sehingga pengurusan nya berjalan lambat, karena penerbitan SHM tidak dapat dilanjutkan karena alas haknya tidak ada, maka secara diam-diam tergugat membuat surat keterangan kehilangan ke Polresta Palembang dengan nomor ; 2255 - C / IX / 2012 / SUMSEL / RESTA tanggal 10 September 2012 dan berdasarkan surat keterangan kehilangan tersebut turut tergugat mengeluarkan SHM No. 7095 / Bukit Lama Surat Ukur No. 139 / Bukit Lama / 2011 atas nama tergugat. Penggugat juga melakukan pemecahan atas SHM No. 7095 / Bukit Lama Surat Ukur No.139 / Bukit Lama /2011, SHM No 7240 / Bukit Lama SU No. 60 / Bukit Lama /2013, SHM No 7240 / Bukit Lama 2013, SHM No.7239 / Bukit Lama dipecah lagi menjadi SHM No.7515 / Bukit Lama , SU No.60 / Bukit Lama dan SHM No.7516 Bukit Lama, SU No.61 / Bukit Lama atas nama tergugat. Tergugat juga mendirikan 3 (tiga) pintu bangunan ruko diatas tanah tersebut tanpa persetujuan penggugat¹⁶.

Kantor pertanahan sebagai tergugat sebelum melakukan proses pensertifikatkan seharusnya melakukan penyelidikan yang cukup terhadap riwayat tanah yang akan disertifikatkan tersebut, karena data yang ada dikantor kelurahan bukit lama menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik penggugat. Tegugat

¹⁴ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

¹⁵ Pengadilan Tinggi Negeri Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

¹⁶ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

dalam hal ini seharusnya tidak menerbitkan sertifikat atas nama tergugat dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali. Apa yang dilakukan tergugat adalah bertentangan dengan hukum atas dasar alasan tersebut¹⁷.

Atas dasar alasan tersebut penggugat mengajukan tuntutan antara lain;

- a) Mengabulkan dan menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- b) Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
- c) Menyatakan SHM No.7095 / Bukit Lama Surat Ukur No. 139 / Bukit Lama/ 2011 tidak sah dan tidak berlaku sebagai tanda bukti hak dengan segala akibat hukumnya.

d) Menghukum tergugat untuk membayar kerugian materil yang diderita penggugat.

e) Menghukum tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Banyak terjadi kasus sertifikat ganda di bidang pertanahan yang berawal dari pendaftaran tanah yang secara sistematis, sebagaimana yang terjadi pada kasus yang terjadi di jalan Srijaya Negara Bukit Besar RT 72 kelurahan Bukit Lama Kecamatan Ilir Barat 1 Palembang yang upaya penyelesaian melalui Pengadilan Tinggi Palembang dalam Perkara nomor 103/PDT/ 2017 PT PLG¹⁸.

Bukti keterangan saksi Menimbang, bahwa Penggugat juga menyempurnakan pembuktiannya dengan alat bukti saksi sebagai berikut.

1) Saksi Nannie Hardiyantie, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan, bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan diantara penggugat dan tergugat ada masalah sengketa tanah, dan tanah yang bersengketa itu berada di jalan Srijayanegara Bukit Besar, bahwa saksi mengetahui lokasi tanah karena tanah yang bersengketa tersebut dulunya merupakan miliksaksi, bahwa tanah tersebut telah saksi jual kepada penggugat, bahwa tanah saksi awalnya beluas ±10.000M2 yang mana tanah tersebut saksi beli secara bertahap dari ahli waris Halimah dan Abubakar, awalnya saksi diminta tolong oleh ahli waris tersebut menjualkan tanah milik mereka, tetapi di karenakan tidak laku-laku maksa saksi di minta untuk membelinya, bahwa saksi masih ingat, ahli waris dari Halimah dan Abu bakar adalah anak dari Tjikisah binti Abubakar yaitu R.Muhammad, R.A.Ning, R.A. Non, R.A. Enah¹⁹.

Tjikisah bukan anak dari pernikahan antara Halimah dan Abubakar, bahwa sebelum menikah dengan Halimah, Abubakar telah mempunyai anak yaitu Tjikisah dari pernikahannya dengan Halimah ia tidak mendapatkan anak. Mengenai tanah

¹⁷ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

¹⁸ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

¹⁹ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

yang di wariskan Tjikisah mendapatkan bagian dari Bapaknya yaitu Abu Bakar, sedangkan Halimah memberikan jatah bagiannya kepada Tjikisah secara Hibah, sehingga tanah Milik Halimah dan Abubakar tersebut sepenuhnya milik Tjikisah²⁰.

Bahwa saksi membeli tanah dari ahli waris Tjikisah tersebut dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, yaitu pertama saksi membeli tanah seluas 1.000 m², kedua saksi membeli tanah seluas ±500m², ketiga saksi membeli seluas ± 8.000 m² semua tanah tersebut ada dilakukan pengoperan Hak dari 4 (empat) orang ahli waris kepada saksi. Bahwa yang saksi jual kepada penggugat hanya ±8.5000²¹.

Sedangkan sisanya tidak saksi jual dan saksi pergunakan sendiri. Saksi dikenal dengan Tergugat dikarenakan Tergugat merupakan keponakan dari Ahmad Anang yang merupakan penjaga tanah dari pemilik tanah sebelumnya, bahwa saksi mengetahui ketika pasar 26 terbakar Tergugat meminta kepada saksi agar bisa menggunakan tanah warisan milik Tjikisah untuk mendirikan rumah. Bahwa tanah yang dipergunakan oleh Tergugat untuk mendirikan rumah tersebut merupakan bagian tanah dari tanah yang saksi jual kepada Penggugat. Bahwa tanah milik ahli waris seluruhnya ± 13.000 m² tapi yang saksi beli hanya ± 9.500 m²²².

Saksi mengetahui Tergugat merupakan anak dari Ning yu dan Ibrahim yang mana Ning yu merupakan saudara dari Ahmad Anang penjaga tanah/kebun milik Halimah. Bahwa hibah dilakukan ketika Halimah dan Abubakar masih hidup, tetapi pembuatan surat hibah dilakukan setelah Abubakar meninggal. bahwa saksi mengetahui dari penggugat bahwa untuk tanah yang penggugat beli dari saksi tersebut, penggugat juga ada melakukan pembayaran kepada tergugat²³.

Uang yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat untuk pembayaran tanah sejumlah Rp 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah). Bahwa tanah saksi seluas ±1.000 m² tersebut sudah saksi jualkan kepada bapak Yakub (developer). Bahwa saksi mengetahui, Tergugat dilaporkan oleh Penggugat dikarenakan memberikan keterangan palsu, bahwa saksi tidak tau pasti apa yang menjadikan sengketa antara penggugat dan tergugat, saksi hanya menjelaskan asal usul yang dibeli Penggugat dari saksi²⁴.

2) Saksi Muntaha di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan, bahwa saksi kenal dengan penggugat dikarenakan saksi dulunya merupakan karyawan penggugat, sedangkan saksi kenal Tergugat sejak saksi menjadi pengawas lapangan dalam pembangunan ruko dan ruko yang hendak di bangun ada 3 (tiga) pintu. Bahwa saksi mengetahui tentang sengketa antara Penggugat dan Tergugat yaitu

²⁰ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

²¹ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

²² Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

²³ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

²⁴ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

mengenai pembangunan ruko, bahwa pembangunan ruko tersebut merupakan milik penggugat, tetapi dalam pembangunan ruko tersebut di lakukan pada tahun 2010 sedangkan pembangunannya di lakukan pada tahun 2011. Bahwa setahu saksi tanah tersebut merupakan milik penggugat, tetapi dalam pembangunan ruko tersebut penggugat dan tergugat melakukan perjanjian bagi hasil dalam pembangunannya. Bahwa tanah tersebut di beli Penggugat dari ibu Nannie²⁵.

Pembangunan pondasi Tergugat masih tinggal didekat pembangunan ruko, dan rumah ditanjung rawa sedang di bangun dengan menggunakan bahan untuk pembuatan ruko. Bahwa saksi mengetahui di karenakan saksi merupakan pengawas dilapangan dan bahan bangunan tersebut diambil dari 3 tempat yaitu 2 (dua) tempat dari gudang milik Penggugat dan satu tempatnya dari toko bangunan²⁶.

Sekarang ruko telah di bangun tetapi pembangunan ruko tersebut di buat oleh tergugat dengan orang lain bukanlah dengan Penggugat. Bahwa setahu Tergugat ada mengancam Penggugat dan mengatakan bahwa tanah tersebut merupakan milik Tergugat dan ia mempunyai Surat tanah yang lain. Bahwa saksi mengetahui Tergugat di penjara di karenakan kasus penipuan yaitu menggandakan surat²⁷.

Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah yang dijadikan untuk pembangunan ruko tersebut. Bahwa saksi tidak mengetahui berapa kerugian yang dialami oleh Penggugat. Bahwa saksi mengetahui rumah yang dibeli. Putusan dari kasus ini menyatakan tanah seluas ± 7923 M2 yang terletak di Jl. Srijaya Negara Bukit Besar RT. 72 Kelurahan Bukit Lama Kecamatan Ilir Barat I Palembang dalam Akte Pindahan dan Penyerahan Hak No. 02 tanggal 5 Oktober 2010 yang dibuat dihadapan Zulkifli Rassy, S.H, M.Kn, Notaris/PPAT di Palembang dengan batas-batas : Sebelah utara berbatas dengan tanah ahli waris Halimah, Sebelah timur berbatas dengan tanah ahli waris halimah, sebelah selatan berbatas dengan tanah Kgs. M. Thoyib, Sebelah Barat berbatas dengan jalan srijaya Negara, Ruko dan tanah Kgs H. Daud Dahlan²⁸.

Termasuk tanah seluas luas ± 441 M2 yang merupakan bahagian dari tanah 6000 M2 adalah sah milik penggugat. Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum untuk membayar kerugian materil yang diderita penggugat. Setelah pengadilan tinggi memeriksa dan mempelajari Memori banding dari tergugat tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, maka Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 9/Pdt.G/2017/pn.Plg. tanggal 3 Agustus 2017 beralasan hukum untuk

²⁵ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

²⁶ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

²⁷ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

²⁸ Pengadilan Tinggi Palembang, Putusan No. 103/PDT/2017 PT PLG.

dipertahankan dan dikuatkan²⁹.

Disisi lain, terjadinya sertipikat-sertipikat ganda mengakibatkan cacat hukum seperti sertipikat palsu dan sertipikat ganda dipengaruhi boleh faktor-faktor intern dan ekstern³⁰. Faktor-faktor intern antara lain:

- 1) Tidak dilaksanakannya undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaan secara konsekuen dan bertanggung jawab di samping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
- 2) Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
- 3) Ketidak telitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen- dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak teliti dengan seksama yang mungkin saja dokumendokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana di tentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor-faktor ekstern antara lain:

1. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pendaftaran tanah.
2. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian mengakibatkan harga Tanah naik.

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2017 PT PLG

Ulama berpendapat bahwa asal mula semua transaksi adalah halal akan tetapi asal dari persyaratan memang masih di perselisihkan, mayoritas para ulama berpendapat bahwa persyaratan itu harus di ikat dengan nash-nash dan kesimpulan-kesimpulan dari nash berdasarkan ijtihad. Kalangan Hambaliyah dan Ibnu Syurmah serta sebagian para pakar hukum Islam dikalangan Malikiyah berpendapat lain. Mereka menyatakan bahwa transaksi dan persyaratan itu bebas. Namun demikian telah disepakati bahwa asal dari perjanjian itu adalah keridhaan kedua belah pihak, konsekuensinya apa yang telah disepakati bersama harus dilaksanakan.

Sementara hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitanya dengan hak kepemilikan

²⁹ Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2017 PT PLG.

³⁰ Lubis, Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandung: CV. Mandar maju, 2012), 68.

(*milikyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah.

Menurut Taufiq dalam mengadili perkara sengketa ekonomi syariah, sumber hukum utama adalah perjanjian, sedangkan yang lain merupakan pelengkap saja. Oleh karena itu, hakim harus memahami apakah suatu *aqad* perjanjian itu sudah memenuhi syarat dan rukun sahnya perjanjian. Apakah suatu *aqad* perjanjian itu sudah memenuhi azas kebebasan berkontrak, azas persamaan dan kesetaraan, azas keadilan, azas kejujuran dan kebenaran serta azas tertulis. Hakim juga harus meneliti apakah akad perjanjian itu mengandung hal-hal yang dilarang oleh syari'at Islam, seperti mengandung unsur riba dengan segala bentuknya, ada unsur gharar atau tipu daya, unsur maisir atau spekulatif dan unsur dhulm atau ketidakadilan. Jika unsur-unsur ini terdapat dalam *aqad* perjanjian itu maka hakim dapat menyimpang dari isi *aqad* perjanjian itu³¹

Dalam Islam penyelesaian sumber hukum yang dapat menyelesaikan sengketa ekonomi syari'ah adalah fiqih. Sebagian besar kitab-kitab fiqih yang muktabar berisi berbagai masalah muamala yang dapat dijadikan acuan dalam menyelesaikan masalah ekonomi syari'ah. Namun dalam Islam tidak menjelaskan semua persoalan hukum, terutama dalam bidang muamalah didalam al Quran dan al Sunnah.³²

Hal-hal yang baik menjadi kebiasaan, berlaku dan diterima secara umum serta tidak berlawanan dengan prinsip-prinsip syari'ah itulah *Urf*. Para ahli Hukum Islam sepakat bahwa *Urf* semacam ini dapat dijadikan pertimbangan dalam menetapkan hukum. Dapat diketahui bahwa *Urf* itu telah diamalkan oleh semua apara ahli hukum Islam, terutama dikalangan mazhab Hanafiah dan Malikiyyah. Ahli hukum dikalangan Hanafiah menggunakan Istihsan dalam menetapkan hukum dan salah bentuk istihsan ini adalah istihsan *Urf*.

Dalam Islam terdapat beberapa penyelesaian konflik sengketa antara lain^{33 34}:

1. Perdamaian (*ishlah*)

Ishlah merupakan mekanisme penyelesaian konflik yang ditawarkan oleh Al-Qur'an. Pada dasarnya setiap konflik yang terjadi antara orang-orang yang beriman harus diselesaikan dengan damai. *Ishlah* adalah suatu cara penyelesaian konflik yang dapat menghilangkan dan menghentikan segala bentuk permusuhan dan pertikaian antara manusia. Namun kata *ishlah* lebih menekankan arti suatu proses perdamaian antara dua pihak.

³¹ Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 45.

³² Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, 57.

³³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 87.

³⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, 90.

Sedangkan kata *shulh* lebih menekankan arti hasil dari proses islah tersebut yaitu berupa *shulh* (perdamaian/kedamaian). Allah berfirman dalam surat Al-Hujurat ayat 9-1048:

Artinya: *“Dan jika ada dua golongan dari mereka yang berimanitu berperang maka damaikanlah anatara keduanya. Jika salah satu dari golongan itu berbuat aniaya terhadap golongan yanag lain maka parangilah golongan yang berbuat aniaya itu sehingga golongan iti kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah jembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah antara keduanya dengan adil dan berlaku adillah Sesungguhnya Allah menyukai orang-oranh yang berlaku adil. Sesungguhnya orang-orang mukmin bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu dan bertakwalah kepada Allah supaya kamu mendapat rahmat”*

Bila dikaitkan dengan bentuk penyelesaian sengketa pada umumnya, maka *islah* biasa dikategorikan sebagai bentuk mediasi. Secara etimologi istilah mediasi berasal dari bahasa latin, *mediare* yang berarti berada di tengah. Makna ini menunjukkan bahwa pihak ketiga sebagai mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia hartus menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sam, sehingga menimbulkan kepercayaan (*trust*) dari para yang bersengketa³⁵.

2. Musyawarah

Pada dasarnya musyawarah digunakan untuk hal-hal yang bersifat umum atau pribadi. Oleh karena itu musyawarah sangat dibutuhkan, terutama untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi, baik oleh masyarakat secara individu maupun secara umum. Secara epistemologi musyawarah berasal dari kata *sywara*, yaitu berunding, berembuk atau mengatakan dan mengajuka sesuatu. Makna dasar dari kata musyawarah adalah mengeluarkan dan menampilkan (*al-istihkraju wa al- izhar*). Secara terminologis, musyawarah diartikan sebagai upaya memunculkan sebuah pendapat dari seorang ahli untuk mencapai titik terdekat pada kebenaran demi kemeslahatan umum. Islam telah menganjurkan musyawarah dan memerintahkannya dalam banyak ayat dalam Al-Qur'an, ia menjadikanya sesuatu hal terpuji dalam kehidupan individu, keluarga, masyarakat dan Negara serta menjadi elemen penting dalam kehidupan umat, ia di sebutkan dalam sifat-sifat dasar orang- orang beriman dimana keislaman dan keimanan mereka tidak sempurna kecuali dengannya, dan oleh karena

³⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, 97-98.

musyawarah sangat agung maka Allah SWT menyuruh rasulullah melakukannya³⁶, ini disebutkan dalam Surat As-Syura ayat 38 dan QS. Al-Imran ayat 159 Allah berfirman: As-Syura ayat 38

Artinya : “Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan tuhan dan mendirikan shalat, sedan urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka dan ,ereka menaflahkan sebagian dari rezeki yang kami berikan kepada mereka”

Perdamaian merupakan prinsip dasar dalam kehidupan (umat) Islam. Prinsip ini merupakan suatu jalan hidup yang memungkinkan seseorang atau masyarakat memecahkan dan mengatasi berbagai persoalan (termasuk persoalan di bidang tanah) dengan cara yang mudah, lancar, seimbang dan adil. Dari ayat-ayat al-Qur’an di atas memang tidak secara spesifik menjelaskan tentang penyelesaian damai sengketa tanah, namun nilai-nilai yang diajarkannya dapat diimplementasikan dalam penyelesaian semua kasus, termasuk sengketa tanah³⁷.

Prinsip pengadaan tanah dalam Islam dapat disamakan dengan prinsip *tijarah* (transaksi), yang secara sederhana dapat diartikan dengan peralihan hak dan kepemilikan dari satu tangan ke tangan lain. Prinsip *tijarah* ini harus ada unsur suka sama suka dan tidak ada unsur penipuan. Begitu juga dengan pengadaan tanah, saat tanah hak milik seseorang ini kan dialihkan, kesepakatan antara ke dua belah pihak sangat diperlukan agar tidak ada yang merasa dirugikan. Islam sangat melindungi dan menghormati hak milik seseorang. Islam juga mengharamkan jika seseorang memakan harta sesamanya dengan cara yang bathil³⁸. Seperti firman Allah dalam QS. An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

29. Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

³⁶ Supriadi, *Hukum Agraria*, 106.

³⁷ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah (Klasik dan Kontemporer)*, 108.

³⁸ Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), 65.

Pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Rasulullah dan Umar bin Khattab adalah dengan cara jual beli (*al-ba'i*). Jadi terdapat proses tukar menukar dan peralihan pemilikan tanah dengan penggantian atau ganti rugi. Ganti rugi dalam Islam ini setidaknya setimpal dengan tanah yang dijual, jadi orang tersebut dapat menutupi kerugian karena telah kehilangan tanahnya. Contohnya adalah ketika Umar bin Khattab melakukan perluasan Masjid dengan membeli tanah-tanah yang ada disekitar Masjid tersebut dengan ganti rugi yang setara dengan harga tanah yang dilepaskan. Sebagian mereka menerima dengan suka rela, namun sebagian mereka awalnya menolak sehingga Umar melakukannya dengan paksa dengan cara meletakkan uang pembayarannya di tempat ruang penjaga Ka'bah³⁹.

Islam sangat melindungi hak milik seseorang jadi pengadaan tanah itu harus benar-benar karena kondisi keterpaksaan dan tidak ada jalan lain yang tersedia, dalam artian jika tidak dilakukan maka proses pembangunan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat luas tidak mungkin terlaksana. Pelaksanaan pengadaan tanah harus didasarkan pada syara". Tidak boleh ada pihak yang merasa terzalimi dari pengadaan tanah yang dilakukan oleh siapapun. Dalam Islam, Allah telah menetapkan hukuman bagi orang yang mengambil tanah milik orang lain secara zhalim. Sesuai dengan sabda Rasulullah SAW:

"Barang siapa yang berbuat zhalim (dengan mengambil sejenkal tanah maka dia akan dikalungi (dengan tanah) dari tujuh lapis bumi. "

Oleh karena itu sebelum dilaksanakannya pengadaan tanah, musyawarah dengan pemegang hak atas tanah itu sangat diperlukan seperti yang dilakukan oleh Rasulullah dan Umar bin Khattab sebelum mengambil tanah milik masyarakatnya. Musyawarah tersebut dilakukan untuk membahas besarnya ganti rugi yang dibutuhkan pemilik sehingga antara pemilik/pemegang hak atas tanah dan pemerintah ada kata sepakat. Hal ini bertujuan agar kerugian dari pemegang hak atas tanah itu dapat tertutupi dan orang tersebut tidak merasa terzalimi dengan pemerintah yang mengambil tanahnya⁴⁰.

³⁹ Nurhayati A. "Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria", dalam Jurnal *Al-Muqaranah*, Vol. 5 No. 1, 2017, (Desember 2019), 96.

⁴⁰ M. Sulaeman Jajuli. *Ekonomi Islam Umar bin Khattab*. 89.

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya mengenai adanya Sertifikat Ganda dalam Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2017 PT PLG maka penulis mengambil beberapa kesimpulan:

- 1) Faktor Penyebab Adanya Sertifikat Ganda dalam Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2017 PT PLG secara garis besar dapat diartikan sebagai penghormatan terhadap hak-hak perorangan atas tanah. Keberadaan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 telah memberi perlindungan hukum kepada pemilik/ pemegang hak atas tanah yaitu dalam bentuk pemberian ganti rugi terhadap tanah yang diambil berdasarkan penilaian dari penilai yang ditunjuk oleh panitia pengadaan tanah. Ganti rugi tersebut juga ditetapkan dengan musyawarah antara pemilik/pemegang hak atas tanah dengan instansi yang memerlukan tanah. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat diatas tanah objek sengketa sebagai perbuatan melawan hukum. Terbukti bahwa proses penerbitan bukti P- 18 Jo bukti TT-1 telah dinyatakan cacat yuridis. Apabila ke absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain dengan cara-cara yang tidak sah dan melanggar hukum maka alat bukti surat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.
- 2) Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 103/PDT/2017 PT PLG, Perdamaian merupakan prinsip dasar dalam kehidupan (umat) Islam. Prinsip ini merupakan suatu jalan hidup yang memungkinkan seseorang atau masyarakat memecahkan dan mengatasi berbagai persoalan (termasuk persoalan di bidang tanah) dengan cara yang mudah, lancar, seimbang dan adil. Prinsip pengadaan tanah dalam Islam dapat disamakan dengan prinsip *tijarah* (transaksi), yang secara sederhana dapat diartikan dengan peralihan hak dan pemilikan dari satu tangan ke tangan lain. Prinsip *tijarah* ini harus ada unsur suka sama suka dan tidak ada unsur penipuan. Begitu juga dengan pengadaan tanah, saat tanah hak milik seseorang ini kan dialihkan, kesepakatan antara ke dua belah pihak sangat diperlukan agar tidak ada yang merasa dirugikan. Islam sangat melindungi dan menghormati hak milik seseorang. Islam juga mengharamkan jika seseorang memakan harta sesamanya dengan cara yang bathil.

DAFTAR PUSTAKA

A. AL-QUR'AN DAN HADIST

Kementrian Agama RI, Al-Qur'an surah An-Nur Ayat 42, (Jakarta: Bumi Restu,1976).Tafsir Kementerian Agama RI,Diakes pada tanggal 15 Februari 2019, Pukul 23.00 WIB.

B. BUKU

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

Bungin, M. Burhan. *Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana, 2011.

Chomazah, Ali Ahmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pusta karya, 2004.

Chomazah, Ali Ahmad. *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertahanan*. Jakarta: Pustaka Publisher, 2007.

Dahlan, Abd Ramhan. *UshulFiqh*. Jakarta: Amzah, 2014.

Dewi, I Gusti Ayu Gangga Sari. *Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020.

Hajati Sri dkk. *Politik Hukum Pertanahan, Mulyorejo*. Surabaya: Airlangga University Press, 2018.

Hak, Nurul. *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syari'ah*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tana*, Jakarta: Djambatan, 2008.

Hermit, Herman. *Cara memperoleh sertifikat tanah hak milik, tanah negara dan tanahpemda* Bandung: Mandar Maju, 2004.

H.M, Arban. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015.

Huda, Qamarul. *FiqhMuamalah*. Yogyakarta: Teras,2011.

Jajuli, M. Sulaiman. *Ekonomi Islam Umar bin Khattab*. Yogyakarta: Deepublish, 2016.

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris Edisi Pertama* Depok: Prenadamedia Grup, 2018.

Kurniati, Nia. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan*. Surabaya: Refika Aditama, 2016.

Lubis, Abd Rahim dan Lubis Yamin. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: CV Mandar Maju, 2012.

Mahasari, Jamaluddin. *Pertanahan Dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: Gama

Media, 2008

Muchsin, Imam, Koeswahyono. *Hukum Agraria Indonesia dalam Perspektif Sejarah*. Bandung: PT. Rafika Aditama, 2007.

Mujahidin, Ahmad. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.

Nawawi, Ismail. *Fiqh Muamalah (Klasik dan Kontemporer)*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.

Ridwan. *Pemikiran Rakyat dan Negara atas Tanah menurut Hukum Pertanahan Indonesia Prespektif Hukum Islam*. Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementrian Agama RI, 2010

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kanjian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.

Santoso, Urip. *Perolehan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.

Santoso, Urip. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Cimanggis Depok: Kencana, 2017.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadagroup, 2019.

Sembiring, Jimmy Joses. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta Selatan: Visianmedia, 2010.

Setiawan, Ketut Okta. *Hukum Agraria*. Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020.

S. Chandra. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Jakarta: Grasindo, 2005.

Silviana, Ana. *Teori Praktek Pendaftaran Tanah*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2012.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2015.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Munakahat*. Depok: RajaGrafindo, 2017.

Sumardi, Suryabrata. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.

- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Susanto, Teguh. *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya Cetak Pertama* Yogyakarta: Buku Pintar, 2014.
- Sutanto, Rachman. *Dasar-dasar Ilmu Tanah Konsep dan Kenyataan* Yogyakarta: Kanisius, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Syah, Mudakir Iskandar. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Malang: Bhuana Ilmu Populer, 2019.
- Pramukti, Angger, Sigit. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Medpress Digital, 2015.
- Tehupelory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Cimanggis Depok: Raih Asa Sukses, 2012.
- Z.A Sangadji. *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2003.

C. SKRIPSI

- Anshari Utami. „*Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasioanal Tapanuli Tengah*”. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Medan, 2019.
- Bahtiar Dwiky Damara. “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*”. Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri. Semarang, 2015.
- Riki Dendih Saputra. “*Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Diwilayah Tangerang Selatan*”, Skripsi, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2017.

D. JURNAL

- Amalia Rizky. “*Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”, *Jurnal Yuridika*, 2012.
- A Nurhayati. “*Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria*”, *Jurnal AL-Munaqaranah*, 2017.
- Sutawijaya, Adrian, “*Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual obyek pajak (NJOP) PBB dikota Semarang*”, *Jurnal*, Fakultas Ekonomi Universitas Terbuka, Semarang, 2015.
- Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Citra Aditya Bakti.

E. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).

Undang -Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Pembebanan Hak Tanah.

Undang-Undang Nomor 04 Tahun 1960 tentang Pembebanan Hak Tanah.

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

Pengadilan Tinggi Putusan No.103/PDT/2017 PT PLG