ANALISIS SADD-DZARI' AH TERHADAP PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH DI KOTA MADIUN

SKRIPSI

Oleh

Nadhifah Dzihni Fadillah

NIM. C72214049

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2018

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Nadhifah Dzihni Fadillah
NIM	:	C72214049
Fakultas/Jurusan/Prodi	:	Syariah dan Hukum/hukum Perdata/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	:	Analisis Sadd-Dzari'ah Terhadap Pendaftaran Sertifikat Tanah di Kota Madiun

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 9 Juli 2018

Saya yang menyatakan,

Nadhifah Dzihni Fadillah

NIM. C72214049

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Srkipsi ini ditulis oleh Nadhifah Dzihni Fadillah NIM. C72214049 telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 4 Mei 2018

Prof. Dr. H. Abd Hadi, M.Ag

NIP. 195511181981031001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nadhifah Dzihni Fadillah NIM C72214049 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, 01 Agustus 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,	Penguji II,
Prof. Dr. H. Abd Hadi, M.ag. NIP. 195511181981031001	Dr. H. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag. NIP: 196303271999032001
Penguji III,	Penguji IV.
A. Mufti Khazin, MHI NIP. 197303132009011004	Ahmad Fathan Aniq, S.SI, MA. NIP. 198401072009011006

Surabaya, 7 Agustus 2018

Mengesahkan,

Fakultas Sayriah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan.

Dr. H. Masruhan, M.Ag

NIP. 195904041988031003

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : *NADHIFAH DZIHNI FADILLAH*
NIM : *C72214049*
Fakultas/Jurusan : *SYARIAH DAN HUKUM / HUKUM PERDATA ISLAM*
E-mail address : *fadillafa28@gmail.com*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☑ *Sekripsi* ☐ *Tesis* ☐ *Desertasi* ☐ *Lain-lain (.....)*
yang berjudul :
ANALISIS SADD-DZARI'AH TERHADAP PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH DI KOTA MADIUN

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara fulltext untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 14 Agustus 2018

Penulis

(Nadhifah Dzihni Fadillah)

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul **"Analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun".** Untuk menjawab bagaimana praktik pendaftaran sertifikat tanah di Kota Madiun dan Analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun.

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan (field research) di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun dengan metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan wawancara dan Observasi. Penelitian ini menggunakan metode penelian kualitatif. Selanjutnya data yang berhasil di kumpulkan dianalisis dengan tehnik deskriptif kualitatif dengan menggunakan teori-teori yang berkaitan dengan Sadd-Dzari'ah untuk selanjutnya ditarik sebuah kesimpulan.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun merupakan praktik yang sesuai dengan Undang-undang dan peraturan yang berlaku dan sesuai dengan hukum islam. Praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional di Kota Madiun yang terjadi seperti pendaftaran sertifikat tanah pada umumnya, sertifikat tanah pengganti yang diterbitkan sesuai dengan syarat yang terdapat pada Undang-undang dan peraturan, ada bukti yang kuat bahwa sertifikat tersebut hilang dan sudah di iklankan selama 30 hari (tiga puluh hari). Dalam *Sadd-Dzari'áh* praktik pendaftaran sertifikat tanah ini memang diperbolahkan, namun dalam hasil penelitian yang diperoleh adalah si pemohon ini sertifikat tanahnya tidak hilang tetapi sudah ditanggungan ke bank sebagai jaminan atau agunan pinjaman. Dalam *Sadd-Dzari'áh* praktik pendaftaran sertifikat tanah tersebut tidak diperbolehkan karena akan membawa kemafsadatan bagi pihak bank karena tidak bisa dijadikan agunan lagi.

Sejalan dengan hasil penelitian di atas, Penulis dapat memberikan saran kepada pihak kreditur atau bank agar lebih berhati-hati meskipun debitur melakukan pinjaman sedikit dan dengan menanggungkan sertifikat tanah tetap harus diproses sampai APHT agar tercantum dalam Badan Pertanahan Nasional untuk menhindari kejadian-kejadian itikad tidak baik dari debitur. Selanjutnya saran kepada debitur hendaknya menghindari itikad tidak baik seperti ini karena berdampak buruk bagi pihak bank jika tidak melunasi semua pinjaman dan bisa diproses sesuai perundang-undangan dan peraturan yang berlaku.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENGESAHAN iv

ABSTRAK v

KATA PENGANTAR vi

DAFTAR ISI vii

TRANSLITERASI xi

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi dan Batasan Masalah 7

C. Rumusan Masalah 7

D. Tujuan Penelitian 8

E. Kegunaan Hasil Penelitian 8

F. Kajian Pustaka 9

G. Definisi Operasional 11

H. Metode Penelitian 12

I. Sistematika Pembahasan 17

BAB II *SADD-DZARI'ÁH* 19

A. Pengertian *Sadd-Dzari'áh* 19

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Pengertian *Fatḥ-Dzari'áh* 22

C. Dasar Hukum..... 23

D. Macam-macam *Sadd-Dzari'áh* 27

E. Syarat-syarat *Sadd-Dzari'áh* 30

F. Kedudukan *Sadd-Dzari'áh* dalam Penetapan Hukum..... 32

BAB III PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN KOTA MADIUN..... 36

A. Profil Badan Pertanahan Nasional..... 36

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional 36

2. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional 39

3. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional..... 40

4. Tugas Badan Pertanahan Nasional 41

B. Sekilas Sertifikat Tanah di Kota Madiun 44

C. Pengertian Sertifikat Tanah 46

D. Tujuan Pendaftaran Tanah 47

E. Objek dan Syarat-syarat Pendaftaran Tanah 51

F. Kegiatan Pendaftaran Tanah 53

G. Penerbitan Sertifikat Tanah 56

BAB IV ANALISIS *SADD-DZARI'AH* TERHADAP PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH DI KOTA MADIUN 61

A. Analisis terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertahan Nasional Kota Madiun 61

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Analisis *Sadd-Dzari'ah* terhadap sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun 66

BAB V PENUTUP..... 71

A. Kesimpulan..... 71

B. Saran..... 72

DAFTAR PUSATAKA..... 73

LAMPIRAN-LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dapat dikatakan bahwa pendaftaran Hak Milik Atas Tanah merupakan suatu hal yang mutlak dilakukan. Bahkan terhadap setiap bentuk peralihan, hapusnya, maupun pembebanan terhadap Hak Milik juga wajib didaftarkan.[1]

Hak milik dalam ekonomi Islam , baik hak milik khusus maupun hak milik umum, tidaklah mutlak, tetapi terikat oleh ikatan-ikatan untuk merealisasikan kepentingan orang banyak dan mencegah bahaya, yakni hal yang membuat hak milik menjadi tugas masyarakat.

Alqur'an surah Ṭaha : 6

لَهُۥ مَا فِى ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَمَا فِى ٱلْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا وَمَا تَحْتَ ٱلثَّرَىٰ

> KepunyaanNya-lah semua yang ada di langit, semua yang ada di bumi, semua yang di antara keduannya dan semua yang ada di bawah tanah.[2]

Dalam surat diatas dijelaskan bahwa semua yang ada dibumi adalah milik Allah, berada dalam genggaman kekuasaan-Nya, dan berada dalam pengaturan-Nya, kehendak dan keinginan serta hukum-Nya, Dialah yang menciptakan semuanya dan yang memiliki semuanya.

Persyaratan permohonan sertifikat hak atas tanah yang ditentukan

---

[1] Kartini Muljadidan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah* (Jjakarta: Prenada Media), 85.
[2] Departemen Agama RI.Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia. Kudus: Menara Kudus, 2006.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional telah dibuat sesuai konstelasi hukum positif, terutama Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaannya, baik diproses secara sistematik melalui panitia ajudikasi ataupun sporadic melalui inisiatif pemilik tanah sendiri di Kantor Pertanahan.[3]

Dalam hal ini negara tidak bertindak sebagai pihak yang memiliki tanah (pemilik tanah). Tetapi negara,diberi kuasaatau wewenang yang pada hakikatnya merupakan pembatasan kekuasaan negara atas tanah yang diberikan oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini disebutkan dalam Pasal 12 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa negara bersama pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam bidang pertanahan tersebut dilakukan oleh badan penyelenggara negara yaitu badan-badan pemerintahan dari pusat hingga ke daerah sedanngkan sifat kekuasaannya adalah bersifat umum semata-mata. Beberapa prinsip pelaksaan delegasi kekuasaan adalah prinsip keadilan, kecakapan, dan pelaksanaan, penyampaian aspirasi, dan prinsip mempertimbangkan keadaan dan situasi daerah. Kesemua prinsip tersebut dilakukan sebagai upaya pencapaian tugas-tugas negara kepada masyarakat.

---

[3] S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*(Jakarta : Grasindo), 4.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketentuan pencatatan hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dalam bentuk akta tanah secara metodologis berdasarkan pada peraturan bahwa transaksi kepemilikan tanah merupakan perbuatan hukum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikkannya juga harus mendasarkan pada bukti hukum. Adanya bukti hukum memberikan jaminan terlindunginya hak-hak hukum bagi bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak tersebut, dan landasan sekaligus rujukan dalam memutuskan sengketa tersebut.[4]

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentinngan dengan tanah. Dengan melakukan pendaftaraan dan kemudian mendapatkan sertifikat, maka memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Sehingga tidak ada persoalan-persoalan yang dapat menimbulkan perselisihan.

Di Indonesia, ketentuan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan keluarnya pemerintah Nomor 24 tahun1997 dan berlaku efektif pada 8 Oktober tahun 2007. Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah merupakan perintah UUPA pasal 19 yang menyatakan, " Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, maka dilakukan

---

[4]Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam*,(Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010 , 299.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pendaftaran meliputi kegiatan pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah, peralihan hak atas tanah, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak atas tanah"[5]

Tujuan pendaftaran tanah, disamping untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi pemiliknya, juga dimaksudkan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum terhadap tanah dan san satuan-satuan rumah susun yang ada diatasnya.[6]

Dalam ilmu ushul fiqih, ketentuan pencatatan transaksi pertanahan di hadapan hukum negara didasarkan pada argumentasi hukum *Sadd-Dzari'áh* yaitu menutup lahirnya kemudharatan dengan berpegang pada kaidah fikih :

دَرْءُالْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

yang berarti mencegah dampak negatif lebih didahulukan daripada menarik kemaslahatan. Dengan adanya pendafataran hak kepemilikan atas tanah, maka kemungkinan lahirnya sengketa kepemilikan hak akan bisa diminimalisir dan landasan sekaligus rujukan dalam memutuskan sengketa tersebut.[7]

al-Baqarah ayat 104

---

[5] Andrian Sutedi, *Pemilikan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 114.
[6] Ibid., 117.
[7] Ridwan, *Pemilikan Rakyat...*, 299.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَقُولُواْ رَٰعِنَا وَقُولُواْ ٱنظُرۡنَا وَٱسۡمَعُواْ وَلِلۡكَٰفِرِينَ عَذَابٌ أَلِيمٞ

> Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu katakan (kepada Muhammad): "Raa'ina", tetapi Katakanlah: "Unzhurna", dan "dengarlah". dan bagi orang-orang yang kafir siksaan yang pedih.[8]

Pada surat di atas dapat dipahami adanya suatu bentuk pelarangan karena adanya kekhawatiran terhadap dampak negatif yang akan terjadi. Kekuatan ekonomi di negara kita semakin lama semakin meningkat, sehingga diperlukan modal dalam jumlah yang sangat besar yang umumnya tidak dipunyai sendiri oleh Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum. Maka sangat diperlukan peningkatan kegiatan ekonomi yang selalu dibarengi dengan kegiatan di bidang perbankan. Dalam hal ini sangat diperlukan sebuah jaminan untuk melancarkan kegiatan tersebut.

Guna menunjang kehidupan masyarakat serta guna mengembangkan kegiatan usaha yang dikembangkan secara mandiri. Masyarakat memerlukan dana yang cukup besar, dimana dana besar tersebut bisa diperoleh melalui pinjaman kredit di bank. Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit

---

[8] Departemen Agama RI.*Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia*.(Kudus: Menara Kudus, 2006),

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan berperan penting bagi kegiatan perekonomian, karena pemberian kredit ini bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat.[9]

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah. Karena tanah merupakan barang jaminan yang paling disukai oleh pemberi fasilitas kredit/bank (kreditur). Sebab, tanah pada umumnya mudah dijual, memiliki nilai dan harga yang tinggi serta terus meningkat, mempunyai tanda bukti, hak yang berupa sertifika, sulit digelapkan,dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.[10]

Dengan jaminan sebagai sertifikat tanah, maka jika ingkar janji Kreditur mempunyai hak melelang tanah itu dan mengambil hasil seluruhnya atau sebagian untuk pelunasan hutangnya. Sertifikat tanah sebagai jaminan pembayaran utang tersebut, mengandung arti bahwa sertifikat tanah tersebut untuk dapat lebih meyakinkan bahwa kredit tersebut akan dilunasi pada waktu yang telah diperjanjikan. Namun jika mengingkari, maka pihak bank tersebut berhak untuk menjual tanah itu secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi seluruh pinjaman beserta bunganya, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.

---

[9] Martha Noviaditya, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta), 1,
[10] Effendi Perangin, *Praktek penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), 1,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Identifikasi Batasan Masalah

Sesuai dengan paparan latar belakang masalah di atas dapat diketahui timbulnya masalah sebagai berikut :

1. Definisi sertifikat tanah menurut UUPA.
2. Prosedur pendaftaran sertifikat tanah menurut UUPA.
3. Prosedur sertifikat tanah sebagai jaminan utang.
4. Tata cara Praktik pendaftaran Sertifikat tanah pengganti.
5. Dampak pendaftaran sertifikat tanah pengganti pada BPN.
6. Analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

Agar pokok permasalahan diatas lebih terarah, maka batasan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Praktik pendaftaran sertifikat tanah di Kota Madiun.
2. Analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Praktik pendaftaran sertifikat tanah di Kota Madiun.
2. Bagaimana Analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah titik akhir yang akan dicapai dalam sebuah penelitian dan juga menentukan arah penelitian agar tetap dalam koridor yang benar hingga tercapai sesuatu yang dituju.[11] Adapun tujuan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan bagaimana ketentuan Praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.
2. Untuk mengetahui dan mendekripsikan bagaimana analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Adapun kegunaan penelitian sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis
   a. Dapat menambah pengetahuan dalam praktik pendafataran sertifikat tanah pengganti.
   b. Dapat menambah wawasan dan memahami teori-teori yang telah diperoleh selama proses perkuliahan.
   c. Menambah pengetahuan terkait prosedur pendaftararan sertifikat tanah pengganti dan analisis *sadd-dzari'áh*.
2. Kegunaan praktis
   a. Bagi masyarakat Kota Madiun dan sekitarnya, penelitian ini

[11] Haris Herdiansyah, *Metode penelitian kualitatif,* (Jakarta Selatan: Salemba Humanika, 2010), 89.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diharapkan dapat memberikan informasi mengenai bagaimana analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap pemberian sertifikat tanah pengganti.

F. Kajian Pustaka

Penelitian terdahulu sangat penting sebagai dasar dalam rangka menyusun dan melengkapi penelitian ini. Kegunaannya adalah untuk mengetahui hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu. Selain itu untuk menentukan posisi pembeda dari penenlitian yang dilakukan saat ini baik dari segi aspek objek yang diteliti maupun lokasi yang diteliti. Dalam penelitian ini peneliti akan melakukan Analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun. Dengan kajian pustaka ini diharapkan mendapatkan suatu informasi tentang teori yang ada kaitannya dengan judul dalam penelitian ini. Beberapa kajian pustaka tersebut diantarannya :

1. Skripsi yang ditulis oleh Rekanita Rima Jibdyah, (2007) yang berjudul " Penolakan Sertifikat Wakaf Tanah Milik LDII (Lembaga Dakwah Islam Indonesia) di Kecamatan Balong Panggang Kabupaten Gresik (Tinjauan Undang-Undang Nomor. 41 Tahun 2004)" skripsi ini membahas apa yang meyebabkan pendaftaran sertifikat tanah tersebut tidak bisa diterima dan hanya diberikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

manfaatnya saja sikap penolakan ini dipandang sebagai bukti ketidakpatuhan terhadap kebijakan pemerintah.[12]

2. Skripsi yang ditulis oleh Reni Widiastuti, (2009) yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor.10/pdt.G/1999/PN Kray)". Skripsi ini membahas tentang kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah yang diberikan sertifikat.[13]
3. Skripsi yang ditulis oleh Fina intan Fauziyah, (2012) yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Penolakan pendaftaran sertifikat tanah wakaf oleh BPN: studi kasus di Yayasan Darul Hikmah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Jambangan Surabaya". Skripsi ini membahas mengenai penyelesaian penolakan sertifikat tanah wakaf oleh BPN karena lurah Kebonsari menyalahi perundang-undangan wakaf. [14]

Perbedaan penelitian saya dengan penelitian yang sebelumya, yang telah saya paparkan di atas adalah mengenai tentang pendaftaran sertifikat tanah dengan analisis *Sadd-Dzariah* yang dimana Badan Pertanahan Kota Madiun menerbitkan sertifikat tanah yang sudah tanggungkan.

---

[12] Jibdyah, Rekanita Rima, "Penolakan Sertifikat Wakaf Tanah Milik LDII (Lembaga Dakwah Islam Indonesia) di Kecamatan Balong Panggang Kabupaten Gresik (Tinjauan Undang-Undang Nomor. 41 Tahun 2004)", (skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya,2007)

[13] Reni Widiastuti,Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor.10/pdt.G/1999/PN Kray), (skripsi - UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009)

[14] Fauziyah, Fina Intan, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf Oleh BPN"., (skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya, 2012)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

G. Definisi Operasional

Sebagai gambaran di dalam memahami suatu pembahasan maka perlu sekali adanya pendefinisian terhadap judul yang bersifat operasional dalam penulisan skripsi ini agar mudah dipahami secara jelas tentang arah dan tujuannya.

Adapun judul skripsi ini adalah "Analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun". Dan agar tidak terjadi kesalahpahaman di dalam memahami judul skripsi ini, maka perlu adanya penulis menguraikan tentang pengertian judul tersebut sebagai berikut :

a. *Sadd-Dzari'áh* adalah menetapkan hukum larangan atas suatu pendaftaran tanah yang pada dasarnya diperbolehkan tetapi akhirnya dilarang untuk mencegah terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang kemudian berdampak pada pihak lain.[15]
b. Pendaftaran Sertifikat Tanah adalah melakukan pengajuan ulang untuk menerbitkan sertifikat tanah hak milik yang sudah pernah diterbitkan dan sedang ditanggungkan di sebuah bank.[16]
c. Badan Pertanahan adalah Lembaga Pemerintah non Kementrian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.[17]

---

[15] Hasbiyallah, M.AG, *Fiqh dan Ushul Fiqh*, (Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2013), hal 188
[16] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia,* (Jakarta : Arkola Surabaya, 2003), 10.
[17] http://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan-Nasional

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

H. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Secara umum tujuan penelitian ada tiga macam yaitu yang bersifat penemuan, pembuktian dan pengembangan. Penemuan berarti data yang diperoleh itu adalah data yang betul-betul baru yang sebelumnya belum pernah diketahui. Pembuktian berarti data yang diperoleh itu digunakan untuk membuktikan adanya keraguan-keraguan terhadap informasi atau pengetahuan tertentu, dan pengembangan berarti memperdalam dan memperluas pengetahuan yang telah ada.[18] Untuk mendapatkan data yang tepat, maka data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini diperoleh dengan cara melakukan kegiatan-kegiatan yang mendukung.

1. Jenis penelitian

   Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunkan penelitian lapangan (*field research*) yaitu memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi sesuai dengan objek yang peneliti pilih.

2. Pendekatan penelitian

   Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif karena dimaksudkan untuk memahami fenomena objek penelitian dan memaparkan data-data yang dibutuhkan dalam bentuk deskriptif.

---

[18] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D,* (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2010), 3

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Objek penelitian

Dalam hal ini, peneliti mengkaji tentang pendaftaran sertifikat tanah , khususnya di Badan Pertanahan Kota Madiun.

4. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Badan Pertanahan Kota Madiun yang berada di Jl. Dr. Soetomo No. 11, Madiun Lor, Mangu Harjo, Kota Madiun, Jawa Timur 63152

5. Data yang dikumpulkan

Data adalah semua keterangan seseorang yang dijadikan penelitian maupun yang berasal dari dokumen-dokumen baik dalam bentuk deskriptif atau dalam bentuk lainnya guna keperluan penelitian yang dimaksud. Data-data yang dapat dihimpun untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah, yaitu :

a. Data primer

Dalam penelitian ini mengenai proses pendaftaran sertifikat tanah data langsung diperoleh dari pihak-pihak yang terkait.

b. Data sekunder

Data tentang teori Sad-Dzari'ah yang diambil dari buku, kitab, artikel, jurnal, dan skripsi terdahulu.

6. Sumber data

Sumber data adalah subjek dimana data dapat diperoleh dari tempat, orang atau benda yang dapat memberikan suatu data sebagai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penyususunan informasi bagi penelitian. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua jenis sumber data yaitu :

a. Sumber primer

Dalam penelitian ini yang berkaitan dengan pendaftaran sertifikat tanah data diperoleh langsung dari Ibu Nunuk Sugipatmintari, S.H., selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun.

b. Sumber sekunder

Data sekunder atau data pendukung dalam penelitian ini adalah buku Dokumen Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun.

7. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa menegtahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.[19]

a. Observasi

Observasi adalah salah satu teknik pengumpulan data yang menggunakan pertolongan indra mata. Observasi juga merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang sangat lazim dalam metode penelitian kualitatif. Observasi hakikatnya merupakan kegiatan dengan menggunakan panca indera, bisa

[19] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D.*, (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2010), hal 224

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penglihatan, penciuman, pendengaran, untuk memperoleh informasi yang diperlukan untuk menjawab masalah penellitian. Hasil observasi berupa aktivitas, kejadian, peristiwa, objek, kondisi atau suasana tertentu, dan perasaan emosi seseorang. Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran riil suau peristiwa atau kejadian untuk menjawab pertanyaan penelitian. Penulis melakukan observasi secara langsung di Badan Pertanahan Kota Madiun.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melihat atau mencatat suatu laporan yang telah tersedia. Dengan kata lain, proses penyampaiannya dilakukan melalui data tertulis yang memuat garis besar data yang akan dicari dan berkaitan dengan judul penelitian. Dokumen ini merupakan data kongkrit yang bisa penulis jadikan acuan untuk menilai adanya data pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

c. Wawancara

Wawancara dilakukan terhadap sumber informasi yang dianggap memiliki kompetensi dalam masalah yang diteliti. Dengan demikian dapat diperoleh informasi yang lebih mendalam mengenai objek yang diteliti. Adapun dalam penenlitian ini peneliti akan melakukan wawancara secara langsung kepada pihak-pihak yang terkait dengan Pendaftaran sertifikat tanah di Badan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pertanahan Kota Madiun.

8. Teknik pengolaha data

Setelah data berhasil dihimpun dari lapangan, peneliti menggunakan teknik pengolahan data dengan tahapan sebagai berikut.

a. *Organizing*

Pada tahapan ini peneliti melakukan pengelompokan data atau menyusun kembali data-data yang telah di dapat dalam peneltian yang dibutuhkan untuk dianalisis dan menyusun data-data pendaftaran sertifikat tanah tersebut dengan sistematis untuk memudahkan peneliti dalam menganalisis data.

b. *Editing*

Pada tahap ini peneliti melakukan pemeriksaan kembali semua data yang diperoleh terutatama dari segi kelengkapannya, kejelasan makna, keselarasan antara data yang ada dan relevansi penelitian. Dalam hal ini peneliti mengambil data-data Pendaftaran sertifikat tanah yang akan dianalisis dengan rumusan maslah dan melakukan validasi ulang terkait data yang diperoleh penenliti dengan fakta yang terjadi di lapangan.

c. *Analizing*

Pada tahapan ini peneliti menganalisis data-data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan pada Badan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pertanahan Kota Madiun, dengan data-data yang diperoleh selama penelitian berlangsung, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.

9. Teknik analisis data

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun. Maka dalam penelitian ini peneliti menggunakan analisis data secara deskriptif analisis yaitu penelitian ini bertujuan untuk meneliti dan menemukan informasi sebanyak-banyaknya dari suatu fenomena kemudian di analisis dengan teori tertentu. Teknik analisis deskriptif data yang didapat disampaikan dengan cara menggambarkan kondisi objektif dari objek penelitian dan kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat atau suatu pernyataan berdasarkan sumber primer dan sumber sekunder.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan ini bertujuan agar penyusunan penelitian terarah sesuai dengan bidang kajian untuk memperoleh pembahasan, dalam penelitian ini terbagi atas lima bab, dari kelima bab tersebut terdiri dari sub bab, dimana antara satu dengan yang lain saling berkaitan sebagai pembahasan yang utuh.

Bab pertama merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kajian pustaka, definisi operasional, metode

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua memuat landasan teori tentang *Sadd-Dzari'áh*, dalam bab ini memuat teori *Sadd-Dzari'áh* dalam hukum islam yang di dalamnya membahas tentang pengertian, dasar hukum, syarat-syarat, kedudukan *Sadd-Dzari'áh* dalam penetapan hukumnya.

Bab ketiga merupakan laporan hasil penelitian tentang pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.dalam hal ini penulis akan membagi dalam pokok bahasan, yaitu Profil Badan Pertanahan Kota Madiun, Profil penduduk Kota Madiun, Sekilas sertifikat tanah di Kota Madiun, Tujuan pendaftaran tanah, Objek dan Syarat-syarat pendaftaran tanah, Kegiatan pendaftaran tanah, Penerbitan sertifikat tanah dan dampaknya.

Bab keempat memaparkan analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap implikai pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

Bab kelima merupakan bab penutup dari keseluruhan isi pembahasan skripsi, pada bab ini meliputi kesimpulam dan saran dari penulis.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

SADD-DZARI'AH

A. Pengertian *Sadd-Dzari'áh*

Dilihat dari segi bahasa kata (سد الذريعة) terdiri dari dua kata, yaitu (سد) artinya menutup dan kata (الذريعة) berarti wasilah atau jalan ke suatu tujuan. Dengan demikian, *Sadd-Dzari'áh* secara bahasa berarti "Menutup jalan kepada suatu tujuan".[20]

Sedangkan secara terminologi *Sadd-Dzari'áh* berarti menutup jalan atau menghambat jalan kepada suatu tujuan. Maksudnya yaitu menutup jalan yang tujuannya menuju kepada kerusakan. Sesuai dengan tujuan syara menetapkan hukum para mukallaf, agar mencapai kemaslahatan dan menjauhkan diri dari kerusakan.

Beberapa pendapat menyatakan bahwa *Dzari'áh* adalah perantara (jalan) yang menyampaikan kepada tujuan baik yang halal ataupun yang haram. Maka jalan/cara yang menyampaikan kepada yang haram hukumnya haram, sedangkan jalan/cara yang menyampaikan kepada yang halal hukumnyapun halal. Begitu juga jalan/cara yang menyampaikan kepada sesuatu yang wajib

---

[20] Satria Efendi, *Ushul Fiqh*, (Jakarta, Prenada Media, 2005), 172.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maka hukumnya wajib.[21]

Definisi lain dikemukakan Abdul Karim Zaidan dikutip Satria Efendi, *Sadd-Dzari'áh* berarti:

إِنَّهُ مِنْ بَابِ مَنْعِ الْوَسَائِلِ الْمُؤَدِّيَةِ إِلَى الْمَفَاسِدِ

Menutup jalan yang membawa kepada kebinasaan atau kejahatan.[22]

Sadd-Dzari'áh adalah melakukan pekerjaan yang semula mengandung kemaslahatan untuk menuju kepada suatu kemafsadatan, artinya seseorang yang melakukan suatu pekerjaan yang pada dasarnya dibolehkan karena mengandung suatu kemaslahatan tetapi tujuan yangakan dicapai berakhir pada suatu kemafsadatan.[23]

Sadd-Dzari'áh juga diartikan sebagai upaya mujtahid untuk menetapkan larangan terhadap suatu kasus hukum yang pada dasarnya mubah. Larangan itu dimaksudkan untuk menghindari perbuatan atau tindakan lain yang dilarang, *Sadd-Dzari'áh* lebih bersifat preventif atau pencegahan.[24] Beberapa pendapat ulama tentang *Sadd-Dzari'áh* antara lain :

Menurut Muhammad Abu Zahrah *Sadd-Dzari'áh* adalah sesuatu yang menjadi perantara ke arah perbuatan yang dilarang atau dianjurkan.[25] menurut As-Syaukani dalam Nasrun Rusli memberi definisi *Sadd-Dzari'áh* dengan masalah (sesuatu) yang dilihat secara lahir adalah mubah (boleh),

---

21 Djaazuli, H.A, *Ilmu Fiqh*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2005), 98.
22 Satria Efendi, Ushul Fiqh (Jakarta: Kencana, 2005), 172.
23 Sidi Nazar Bakry, *Fiqih dan Ushul Fiqih*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 243.
24 Asnawi, *Perbandingan Ushul dan Ushul Fiqih,* (Jakarta: Amzah, 2011), 142.
25 Djaazuli. H.A, *Ilmu Fiqih*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2005), 98.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tetapi membawa kepada perbuatan yang terlarang. Definisi tersebut mirip dengan definisi yang dirumuskan oleh asy-Syatibi dalam Narun Rusli, yakni : "segala yang membawa kepada sesuatu yang terlarang, yang mengandung mafsadah (kerusakan)." dari definisi ini muncul istilah *Sadd-Dzari'âh* (menutup sarana kepada kejahatan).[26] Menurut Imam al-Syatibi *Sadd-Dzari'áh* seperti yang dikuti oleh Adrewi yaitu melakukan suatu pekerjaaan yang semula mengandung kemsalahatan untuk menuju kemafsadatan.[27] misalnya perbuatan yang dilakukan seseorang yang sebelumnya mengandung kemaslahatan, tetapi berakhir dengan suatu kerusakan. Contohnya, seseorang yang telah dikenai kewajiban membayar zakat, namun sebelum haid (genap satu tahun) ia menghibahkan hartanya kepada anaknya sehingga dia terhindar dari kewajiban zakat.

B. Pengertian *Fatḥ-Dzari'áh*

Secara etimologi *Fatḥ-Dzari'áh* merupakan dua kata, yaitu *Fatḥ* dan *Dzari'áh*. Kata *Fatḥ* merupakan bentuk masdar yangberarti membuka sedangkan *Dzari'áh* merupakan kata benda atau isim bentuk tunggal yang berarti perantara (*wasilah*) atau jalan ke suatu tujuan.

Misalnya, jika mengerjakan shalat Jum'at adalah wajib, maka wajib pula berusaha untuk sampai ke masjid dan meninggalkan perbuatan lain. Contoh lain adalah jika menuntut ilmu adalah sesuatu yang diwajibkan,

---

[26] Nasrun Rusli, *Konsep Ijtihad Al-Syaukani; Relevansinya Bagi Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Logos, 2009), 142

[27] Andrewi Suhartini, *Ushul Fiqih*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Islam Kementerian Agama RI, 2012), 156.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maka wajib pula segala hal yang menjadi sarana untuk tercapai usaha menuntut ilmu, seperti membangun sekolah dan menyusun anggaran pendidikan yang memadai.

Fatḥ-Dzari'áh menurut terminologi adalah menetapkan hukum atas suatu perbuatan tertentu yang pada dasranya diperbolehkan, baik dalam bentuk membolehkan (*ibaháh*), menganjurkan (*istiháb*), maupun mewajibkan (*ijáb*).[28]

Kebalikan dari *Sadd-Dzari'áh* adalah *Fatḥ-Dzari'áh*. Hal ini karena titik tolak yang digunakan adalah *Dzari'áh*. Dalam bentuk Maliki dan Hambali, *Dzari'áh* memang ada yang dianjurkan. Hal ini diungkapkan oleh al-Qarafi yang notabene dari mazhab Hambali. *Dzari'áh* adakalanya dilarang sehingga pelarangan itu disebut *Sadd-Dzari'áh*; adakalanya dianjurkan atau diperintahkan ssehingga anjuran atau perintah itu disebut *Fath Dzari'áh*.[29]

C. Dasar Hukum

Pada dasarnya, tidak ada yang jelas dan pasti baik menurut nash maupun ijmak ulama tentang boleh atau tidaknya menggunakan Sadd-Dzari'ah. Namun demikian, beberapa nash yang mengarah kepadanya, baik alqur'an maupun Hadis, juga kaidah fikih, di antaranya yaitu:

a. Alqur'an

Surah al-an'am [6]: 108

وَلَا تَسُبُّوا۟ ٱلَّذِينَ يَدْعُونَ مِن دُونِ ٱللَّهِ فَيَسُبُّوا۟ ٱللَّهَ عَدْوًۢا بِغَيْرِ عِلْمٍ كَذَٰلِكَ زَيَّنَّا لِكُلِّ

---

[28] Rachmat Syafe'i. *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 1998), 139.

[29] https://rachhedus.wordpress.com/makalah-nyoba/ diakses pada tanggal 22 November 2017

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

أُمَّةٍ عَمَلَهُمْ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّهِم مَّرْجِعُهُمْ فَيُنَبِّئُهُم بِمَا كَانُوا۟ يَعْمَلُونَ

Artinya:" Dan janganlah kamu memaki sembahan-sembahan yang mereka sembah selain Allah SWT, karena mereka nanti akan memaki Allah SWT dengan melampaui batas tanpa pengetahuan. Demikianlah kami jadikan setiap umat menganggap baik pekerjaan mereka. Kemudian kepada Tuhan merekalah kembali mereka, lalu Dia memberitakan kepada mereka apa yang dahulu mereka kerjakan".[30]

Dalam ayat ini Allah Swt. melarang kaum muslimin memaki-maki orang atau Tuhan yang mereka sembah. Pada dasarnya mencaci maki dan menghina penyembah selain Allah itu boleh dilakukan, bahkan boleh memeranginya.namun karena perbuatan mencaci dan menghina itu akan menyebabkan penyembah selain Allah itu akan mencaci dan menghina Allah Swt. maka perbuatan itu menjadi dilarang.

Surah Al-Núr [24]: 31

وَقُل لِّلْمُؤْمِنَٰتِ يَغْضُضْنَ مِنْ أَبْصَٰرِهِنَّ وَيَحْفَظْنَ فُرُوجَهُنَّ وَلَا يُبْدِينَ زِينَتَهُنَّ إِلَّا مَا ظَهَرَ مِنْهَا

وَلْيَضْرِبْنَ بِخُمُرِهِنَّ عَلَىٰ جُيُوبِهِنَّ وَلَا يُبْدِينَ زِينَتَهُنَّ إِلَّا لِبُعُولَتِهِنَّ أَوْ ءَابَآئِهِنَّ أَوْ ءَابَآءِ بُعُولَتِهِنَّ أَوْ

أَبْنَآئِهِنَّ أَوْ أَبْنَآءِ بُعُولَتِهِنَّ أَوْ إِخْوَٰنِهِنَّ أَوْ بَنِىٓ إِخْوَٰنِهِنَّ أَوْ بَنِىٓ أَخَوَٰتِهِنَّ أَوْ نِسَآئِهِنَّ أَوْ مَا مَلَكَتْ أَيْمَٰنُهُنَّ

أَوِ ٱلتَّٰبِعِينَ غَيْرِ أُو۟لِى ٱلْإِرْبَةِ مِنَ ٱلرِّجَالِ أَوِ ٱلطِّفْلِ ٱلَّذِينَ لَمْ يَظْهَرُوا۟ عَلَىٰ عَوْرَٰتِ ٱلنِّسَآءِ وَلَا يَضْرِبْنَ

بِأَرْجُلِهِنَّ لِيُعْلَمَ مَا يُخْفِينَ مِن زِينَتِهِنَّ وَتُوبُوٓا۟ إِلَى ٱللَّهِ جَمِيعًا أَيُّهَ ٱلْمُؤْمِنُونَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

[30] Depag RI, *Al-Qur'an* ...., 190.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> Artinya : Katakanlah kepada wanita yang beriman: "Hendaklah mereka menahan pandangannya, dan memelihara kemaluannya, dan janganlah mereka menampakkan perhiasannya, kecuali yang (biasa) nampak daripadanya. Dan hendaklah mereka menutupkan kain kudung ke dadanya, dan janganlah menampakkan perhiasannya, kecuali kepada suami mereka, atau ayah mereka, atau ayah suami mereka, atau putra-putra mereka, atay putra-putra suami mereka, atau saudara-saudara laki-laki mereka atau putra-putra sudara-saudara mereka, atau putra-putra saudara perempuan mereka, atau wanita-wanita islam, atau budak-budak yang mereka miliki, atau pelayan-pelayan laki-laki yang tidak mempunyai keinginan (terhadap wanita) atau anak-anak yang belum mengertia aurat wanita. Dan janganlah mereka memukulkan kakinya agar diketahui perhiasan yang mereka sembunyikan. Dan bertobatlah kamu sekalian kepada Allah Swt. Hai orang-orang yang beriman supaya kamu beruntung".[31]

Maksud dari ayat yang dikutip diatas ialah, sebenernya memukulkan kaki itu boleh-boleh saja bagi perempuan, namun karena menyebabkan perhiasannya yang tersembunyi dapat diketahui orang sehingga akan menimbulkan perhatian bagi yang mendengar, maka menghentakan kaki itu menjadi terlarang. Dari penjelasan dua ayat diatas terlihat jelas adanya larangan bagi perbuatan yang dapat menyebabkan sesuatu yang terlarang, meskipun pada dasarnya perbuatan itu hukumnya boleh. Karena pada dasarnya ketetapanhukum itu dilihat dari akibat suatu perbuatan. Apabila perbuatan itu menjurus kepada suatu kewajiban maka wasilahnya menjadi wajib, bila akan menimbulkan kerusakan, keburukan, atau kejahatan, maka perantaranyaharus dihindari atau dilarang.

---

[31] Depag RI, *Al-Qur'an* ...., 493

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Hadis Nabi

عن عبدالله بن عمرورصي الله عنه قال رسوالله صلي الله عليه و سلام ان من اكبرالكبانر ان يلعن الر جل و الديه قيل يا رسول الله و كيف يلعن الر جل و الديه قال يسب الر جل ابا لر جل فيسب اباه ويسب امه

Artinya : dari Abdullah bin Amr RA, ia berkata, Rasulullah SAW bersabda: "Termasuk di antara dosa besar seorang lelaki melaknat kedua orang tuanya. " Beliau kemudian ditanya, "Bagaimana caranya seorang lelaki melaknat kedua orang tuanya?"Beliau menjawab, "Seorang lelaki mencaci maki ayah orang lain, kemudian orang yang dicaci itu pun membalas memcaci maki ayah dan ibu tua lelaki tersebut."

Hadis tersebut menurut ulama fikih Ibnu Tamiyyah dalam Nasrun Haroen, menunjukan bahwa *Sadd-Dzari'áh* termasuk salah satu alasan untuk menetapkan hukum syara' karena sabda Rasulullah Saw diatas masih bersifat dugaan, namun atas dasar dugaan ini Rasulullah Saw melarangnya[32]. Para ulama Usul Fikih memandang *Sadd-Dzari'áh* ada dua sisi, yaitu:

1) Dari sisi motivasi yang mendorong seseorang melakukan suatu pekerjaan, baik bertujuan untuk yang halal maupun yang haram. Seperti seseorang yang menikahi seorang wanita yang telah dicerai oleh suaminya sebanyak tiga kali, dengan tujuan agar wanita boleh nikahi kembali oleh suami pertamanya. Pada dasarnya nikah menurut islma dianjurkan, tetapi motivasinya mengandung tujuan yang tidak sejalan dengan tujuan Islam, maka nikah seperti ini

[32] Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh 1*, (Jakarta: Logos, 1996), 164.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dilarang.

2) Dari sisi suatu perbuatan seseorang yang membawa dampak negatif misalnya, seseorang Muslim yang mencaci maki sesembahannya kaum musyrik. Niatnya mungkin untuk menunjukan kebenaran aqidahnya yang menyembah Allah yang Maha Benar. Tetapi akibat caciannya ini bisa membawa dampak negatif yang lebih buruk lagi yaitu munculnya cacian yang serupa atau lebih buruk lagi yaitu munculnya cacian yang serupa atau lebih dari itu maka perbuatan ini dilarang.[33]

C. Kaidah Fikih

مَاَادَى الِيَ اأَحَرَ امٍ فَهُوَ حَرَامٌ

Apa yang membawa kepada yang haram maka hal tersebut juga haram hukumnya.[34]

Kaidah di atas adalah bahwa segala perbuatan dan perkataan yang dilakukakan mukallaf yang dilarang syara'. Selain itu terkadang juga menyampaikan dengan sendirinya kepada kerusakantanpa perantara, seperti zina, pencurian dan pembunuhan. Namun terkadang tidak menyampaikan kepada kerusakan tersebut, seperti khalwat yang baik menjadi sebab terjadinya percampuran keturunan, tetapi dia menjadi perantara kepada zina yang menimbulkan kerusakan.[35]

دَرْءُالْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

---

[33] Ibid, 165.

[34] A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana, 2011), 32.

[35] M. Hasbi Ash-Shiddicqy, *Falsafah Hukum Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1990), 322.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menolak keburukan (mafsadah) lebih diutamakan daripada meraih kebaikan (maslahah)

Kandungan kaidah fikih ini menjelaskan bahwa jika terjadi pertentangan antara maslahah dan mafsadah pada suatu perbuatan atau jika satu perbuatan ditinjau dari segi terlarang, karena mengandung kaeruskan dan ditinjau daris egi yang lain mengandung kemaslahatan, maka menolak kerusakan yang harus didahulukan. Hal ini di sebabkan karena perintah meninggalkan larangan lebih kuat daripada perintah menjalankan kebaikan.[36]

D. Macam-macam *Sadd-Dzari'áh*

Wahbah al-zuhaili membagi *Sadd-Dzari'áh* menjadi empat kategori. Pembagian ini mempunyai ketentuan-ketentuan yang jika dihubungkan kemungkinan membawa dampak mafsadah dan membantu tindakan yang diharamkan hukumnya. Pembagian tersebut adalah sebagai berikut :

1. *Dzari'áh* yang secara pasti dan meyakinkan akan membawa kepada mafsadah. Terhadap *Dzari'áh* yang semavam ini, para ahli ushul fiwh sepakat untk mengharamkannya.[37] Contohnya adalah menggali sumur saat malam hari saat pemilik rumah tidak mengetahuinya, perbuatan ini dilarang karena juka pemilik rumah jatuh kedalam sumur maka penggali sumur tersebut yang dihukum
2. *Dzari'áh* yang berdasarkan dengan kuat akan membawa kepada

[36] H. Ach. Fajruddin Fatwa dkk, *Ushul Fiqh dan Kaidah Fiqhiyah* (Surabaya: IAIN SA Press,2013), 172.
[37] Satria Effendi, Ushul Fiqh ...., 173

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mafsadah. *Dzari'áh* semacam ini juga ahli fikih sepakat untuk mengharamkannya. Contohnya adalah menjual anggur kepada seseorang yang akan dijadikan minuman keras. Pembagian ini didasarkan kepada dua prinsip yaitu :

a. Dugaan yang kuat dapat dianggap sebagai ilmu pengetahuan.
b. Upaya membendung ja;an adalah upaya dalam rangka untuk berhati-hati ini dihasilkan dari dugaan yang kuat.

3. *Dzari'áh* yang kecil kemungkinannya untuk membawa kepada kemafsadatan. Perbuatan sperti ini tetap pada hukum asalnya yaitu mubah (boleh), karena yang dilarang itu adalah yang diduga keras membawa kemafsadatan sedangkan di dalam kasus ini jarang terjadi kemafsadatan. Misalnya yaitu menjual sejenis makanan kepada seseorang yang tidak membawa keburukan jika memakannya.
4. *Dzari'áh* yang berdasarkan asumsi biasa (bukan dugaan yang kuat) akan membawa kepada mafsadah. Mengenai *Dzari'áh* semacam ini para ulama berbeda pendapat. Ada yang berpendapat perbuatan tersebut harus dilarang karena *Sadd-Dzari'áh* dan ada juga yang berpikiran sebaliknya. Comtohnya adalah transaksi jual beli secara kredit, berdasarkan asumsi biasa transaksi yang semacam ini akan memebawa kepada mafsadah terutama kepada debitur.[38]

Menurut Ibn Qayyim al-Jauziyyah, *dzari'áh* jika dilihat dari segi kemafsadatan yang akan ditimbulkannya terbagi menjadi beberapa bagian

[38] Satria Effendi, *Ushul Fiqh* ..., 174

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yaitu :

a. *Dzari'áh* yang memang pada dasarnya membawa kepada kerusakan seperti minum minuman yang memabukkan atau perbuatan zina yang membawa pada keruskan tata keturunan.

b. *Dzari'áh* yang ditentukan untuk sesuatu yang mubah, namun ditujukan untuk perbuatan buruk yang merusak. Misalnya, mencaci sesembahan agama lain dasarnya adalah mubah, namun perilaku tersebut dapat menjadi jalan bagi agama lain untuk mencaci Allah dan hal tersebut menjadi terlarang untuk dilakukan.

c. *Dzari'áh* yang semula sesuatu yang mubah, tidak ditujukan untuk kerusakan, namun biasanya sampai juga pada kerusakan, namun biasanya sampai juga pada kerusakan yang mana kerusakannya lebih besar dari kebaikannya. Contohnya adalah seorang perempuan yang berhias setelah kematian suaminya dan dalam proses masa 'iddah.

d. *Dzari'áh* yang semula ditentukan untuk mubah namun terkadang membawa kepada kerusakan sedangkan kerusakannya lebih kecil dari kebaikannya. Contohnya adalah melihat wajah perempuan saat dipinang.[39]

E. Syarat-syarat *Sadd-Dzari'áh*

Sadd-Dzari'áh sebagai salah satu piranti ijtihad memiliki peran yang sangat besar dalam perkembangan fikih Islam. Meski demikian, *sadd*

[39] Amir Syariffudin, *Ushul Fiqh,jilid 2,* (Jakarta: Kencana, 2011), 204

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dzari'áh tidak dapat diterapkan dengan hanya bersandar pada hawa nafsu. Ada standar dan batasan-batasan yang harus diperhatikan sehingga piranti tersebut tetap sejalan dengan tujuan dasar diturunkannya hukum syariah. Setidaknya ada lima poin yang dianggap sebagai standar atau syarat realisasi *sadd-dzari'áh* yaitu:[40]

a. Mafsadah yang ditimbulkan jauh lebih besar dibandingkan dengan maslahat yang didapatkan. Karena jika tidak, maka akan membawa umat pada kerugian dan kehancuran. Namun jika mafsadah yang ditimbulkan lebih rendah dari maslahat yang mungkin dihasilkan, maka tidak boleh menggunakan kaidah *Sadd-Dzari'áh*. Jika mafsadah dan maslahat berada pada satu tingkatan, maka *dzari'áh* dapat ditutup atau dibuka sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat.

b. Tidak bertentangan dengan maqashid syariah. Syariah Islam datang dengan membawa maslahat bagi umat manusia.jika dikaji lebih mendalam mengenai tujuan dasar diturukannya hukum syari'at, maka akan diketahui bahwa segala perintah Allah selalu membawa maslahat bagi umat manusia, sementara semua larangan-Nya demi menjaga umat manusia agar tidak jatuh pada kerusakan dan kebinasaan. Penerapan Sadd-Dzari'ah tidak boleh keluar dari tujuan dasar diturunkannya syari'ah. Jika tidak, justru akan membawa mudharat bagi umat manusia.

c. Tidak bertentangan dengan prinsip dasar dan kaidah umum syari'ah.

---

[40] Wahyudi, http:://almuflihun.com/syarat-realisasi-kaidah-sadd-al-dzari 'ah/ diakses pada tanggal 29 November 2003.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syariat sebagai hukum Allah memiliki prinsip-prinsip dasar yang bermuara pada maslahat bagi umat manusia. Prinsip dasar tersebut di antaranya bersifat universal, moderat dan adil. Syariah Islam akan selalu sesuai dengan ruang waktu. Penerapan *Sadd-Dzari'áh* harus selalu mengacu pada prinsip dan kaidah umum ini agar tidak terjadi ketimpangan dalam masyarakat.

d. Tidak menggugurkan hak yang telah ditetapkan syari'ah. Hak dalam Islammerupakan anugerah Tuhan yang dapat diketahui melalui berbagai sumber hukum yang mengacu pada nash Syari'ah. Dengan demikian, hak secara syariah hanya dapat diketahui melalui dalil, meski demikian, Islam tetap memberikan batasan-batasab tertentu terhadap individu dalam menggunakan hak yang dimilikinya. Batasan tersebut berkisar seputar maslahat dan mafsadah akan ditimbulkan pada masyarakat sekitar. Tidak diperkenankan menggunakan hak, jika dapat berakibat pada timbulnya madharat pada orang lain.

e. Ketetapan hukum pada sarana tersebut tidak menjurus pada keterbelakangan an kumunduran umat. Efektifitas suatu hukum dalam upaya membangun suatu tatanan masyarakat sangat berkaitan erat dengan sarana yang digunakan. Suatu sarana dibolehkan jika menjurus pada tujuan yang dapat membawa maslahat, dan dilarang jika berdampak pada mafsadah. Jika seorang mujtahid sudah mengetahui secara pasti mengenai maslahat yang akan ditimbulkan, maka ia sudah dapat memberikan ketetapan hukum hukum pada sarana yang akan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

digunakan. Jika suatu perbuatan tidak mengandung nilai maslahat, atau dapat menggugurkan maslahat lain yang lebih penting atau dapat berakibat pada madharat yang lebih besar, maka seorang mujtahid harus melarang sarana yang akan digunakn. Secara sederhana, Sadd-Dzari'ah tidak dapat diterapkan jika berdampak pada kemunduran dan keterbelakangan umat islam.

F. Kedudukan *Sadd-Dzari'áh* dalam penetapan hukum

Telah dikemukakan sebelumnya bahwa tidak ada dalil yang jelas mengenai boleh tidaknya menggunakan *Sadd-Dzari'áh*, oleh karena itu dasar pengambilannya berdasarkan tindakan berhati-hati dalam beramal dan jangan sampai melakukan perbuatan yang menimbulkan kerusakan. Kemudian yang dijadikan pedoman dalam tindakan hati-hati tersebut adalah faktor manfaat dan mudharat atau baik dan buruk.[41]

Sebagaimana halnya dengan qiyas, dilihat dari aspek aplikasinya, *Sadd-Dzari'áh* merupakan salah satu metode pengambilan keputusan hukum (*istinbáth al-hukm*) dalam islam. Namun dilihat dari sisi di produk hukumnya, *Sadd-Dzari'áh* adalah salah satu sumber hukum.

Tidak semua ulama sepakat dengan *Sadd-Dzari'áh* sebagai metode dalam menetapkan hukum. Secara umum berbagai pandangan ulama tersebut bisa diklasifikasikan dalam tiga kelompok, yaitu:

a) Yang menerima sepenuhnya

[41] Amir Syariffudin, *Ushul Fiqh* ...429

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Yang tidak menerima sepenuhnya

c) Yang menolak sepenuhnya.

Kelompok pertama, yang menerima sepenuhnya sebagai metode dalam menetapkan hukum, adalah mazhab Maliki dan mazhab Hambali. Para ulama di kalangan Mazhab Maliki bahkan mengembangkan metode ini dalam berbagai pembahasan fikih dan ushul fikih mereka sehingga bisa diterapkan lebih luas. Imam al-Qarafi (w. 684 H), misalnya mengembangkan metode ini dalam karyanya *Anwar al-Buruq fi Anwa' al-Furuq*. Begitu pua Imam asy-Syatibi 9w. 790 H) yang menguraikan tentang metode ini dalam kitabya *al-Muwafaqat*.

Kelompok kedua, yang tidak menerima sepenuhnya sebagai metode dalam menetapkan hukum, adalah mazhab Hanafi dan mazhab Syafi'i. Dengan kata lain, kelompok ini menolak *Sadd-Dzari'áh* sebagai metode *istinbat* pada kasusu tertentu, namun menggunakannya pada kasus-kasus yang lain. Contoh kasus Imam Syafii menggunakan *Sadd-Dzari'áh*, adalah ketika beliau melarang seseorang mencegah mengalirnya air ke perkebunan atau sawah. Hal ini menurut beliau akan menjadi sarana (*Dzari'áh*) kepada tindakan mencegah memperoleh sesuatu yang dihalalkan oleh Allah dan juga *Dzari'áh* kepada tindakan mengharamkan sesuatu yang dihalalkan oleh Allah dan juga *Dzari'áh* kepada tindakan mengharamkan sesuatu yang dihalalkan oleh Allah. Padahal air adalah rahmat dari Allah yang boleh diakses oleh siapapun.

Kelompok ketiga, yang menolak sepenuhnya sebagai metode dalam

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menetapkan hukum, adalah mazhab Zahiri. Hal ini sesuai dengan prinsip mereka yang hanya menetapkan hukum berdasarkan makna tekstual (*zahir al-lafzh*) sementara *Sadd-Dzari'áh* adalah hasil penalaran terhadap sesuatu perbuataan yang masih dalam tingkatan dugaan, meskipun sudah sampai tingkatan dugaan yang kuat. Dengan demikian, bagi mereka konsep *Sadd-Dzari'áh* adalah semata-mata produk akal dan tidak berdasarkan pada *nas* secara langsung.[42]

Dinamika hukum Islam memiliki kemampuan untuk berubah menurut batas-batas kemaslahatan, dalam menghadapi perubahan waktu dan tempat, perubahan situasi dan kondisi. Di samping itu juga dapat menerima unsur-unsur luar salam batas-batas tertentu yaitu selama tidak bertentangan dengan kaidah-kaidah dasar, prinsip-prinsip umum, dan semangat hukum islam itu tersendiri.

Metode penetapan hukum menjadi penting untuk menemukan hukum yang lebih mendekati kepada kebenaran, kebaikan dan keadilan, demi untuk kebahagiaan hidup di dunia dan di akhirat. Tanpa metode penetapan hukum, sebuah hukum akan sangat diragukan kebenerannya.[43] Untuk menetapkan hukum jalan (sarana) yang mengharamkan kepada tujuan, perlu diperhatikan:

1. Tujuan. Jika tujuaanya dilarang, maka jalannya juga dilarang dan jika tujuaannya wajib, maka jalannya juga diwajibkan.

---

[42] Sapiudin Shidiq, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Logus, 2009), 119.

[43] Syarminn Syukur, *Sumber-sumber Hukum Islam*, (Surabaya: Al-Ikhlas, 1993), 122.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Niat (motif). Jika niatnya untuk mencapai yang halal, maka hukum sarananya halal, dan jika niat yang ingin dicapai haram, maka sarananya juga haram.
3. Akibat dari suatu perbuatan. Jika akibat suatu perbuatan menghasilkan kemaslahatan seperti yang diajarkan syari'ah, maka wasilah hukumnya boleh dikerjakan, dan sebaliknya jika akibat perbuatan adalah kerusakan, walaupun tujuaannya demi kebaikan, maka hukumnya haram.

Metode penetapan hukum *Sadd-Dzari'áh* juga diartikan dengan cara kerja teori *Sadd-Dzari'áh* dalam menetapkan sebuah hukum, cara kerja teori *Sadd-Dzari'áh* adalah dengan mencari kesamaan nilai (kemafsadatan) antara contoh-contoh klasik dari teori *Sadd-Dzari'áh* yang dikembangkan oleh ulama ushul dengan sebuah perbuatan yang akan ditetapkan hukumnya melalui teori *Sadd-Dzari'áh*, yang kemudian disesuaikan dengan tingkatan yang ada pada teori *Sadd-Dzari'áh*.[44]

[44] Mukhtar Yahya, Dasar-dasar Pembinaan Hukum Islam, (Bandung: PT Alma'arif, 1986), 350.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

PENDAFTARAN SERTIFIKAT TANAH DI BADAN PERTANAHAN KOTA MADIUN

A. Profil Badan Pertanahan Kota Madiun

1. Sejarah Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah suatu lembaga non departemen yang dibentuk pada tanggal 19 Juli 1998 berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1998. Badan ini merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen. Peningkatan status tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah tidak lagi merupakan masalah agraria yang selama ini lazimnya di identifikasikan sebagai pertanahan, namun tanah setelah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi pertanahan dan keamanan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas yang demikian luas tersebut terlalu besar untuk ditangani suatu Doirektoral Jenderal pada suatu departemen, oleh karena itu diperlukan suatu badan yang lebih tinggi dibawah Presiden agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas seimbang.[45]

Dibentuknya Badan Pertanahan Nasional dengan tugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi peraturan-peraturan penggunaan, pengguasaan, pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah kebijaksanaan yang ditetapkan presiden.

Sesuai dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006 maka dirancang struktur organisasi Kantor Pertanahan yang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor yang bertanggungjawab kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional. Kepala Kepala Kantor Pertanahan, membawahi :

1. Kepala sub bagian tata usaha

   Sub bagian tata usaha terdiri dari Kepala urusan umum dan kepegawaian dan Kepala urusan perencanaan dan keuangan yang mempunyai tugas menyiapkan pelaporan pengelolaan data informasi, menyusun rencana program anggaran dan akuntabilitas

[45] Tim penulis Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun, *Dokumen BPN Kota Madiun*, (Madiun : Tim kreatif BPN Kota Madiun), 3,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pemerintah dan melaksanakan urusan umum kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana serta berkoordinasi pelayanan pertanahan.[46]

2. Kepala seksi Survei

Seksi survei, pengukuran dan pemetaan terdiri dari Kepala sub seksi pengukuran dan pemetaan dan Kepala sub seksi tematik dan potensi tanah yang mempunyai tugas mengkoordinasikan dan melaksanakan survei, pengukuran, dan pemetaan bidang tanah, ruang, dan perairan; perapatan kerangka dasar,pengukuran batas kawasan/wilayah, pemetaan, dan survei potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi.

3. Kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah

Seksi hak tanah dan pendaftaran tanah terdiri dari Kepala sub seksi penetapan hak tanah, Kepala sub seksi pengaturan tanah pemerintah, Kepala sub seksi pendaftaran tanah dan Kepala sub seksi peralihan, pembebanan hak dan pembinaan pembuat akta tanah (PPAT). Yang mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian perpanjangan dan pembaharuan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan pendataan dan penertiban berkas tanah hak, pendaftaran peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan pembuat akta tanah

[46] Tim Penulis, *Dokumen Badan ....*, 4

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(PPAT).[47]

4. Kepala seksi pengaturan dan penataan pertanahan

Seksi pengaturan dan penataan pertanahan terdiri dari Kepala sub seksi penatagunaan tanah dan kawasan tertentu dan Kepala sun seksi landeform dan konsolidasi tanah yang mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan penatahgunaan tanah, landeform konsolidasi tanah, penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.

5. Kepala seksi pengendalian dan pemberdayaan

Seksi pengendalian ddan pemberdayaan terdiri dari kepala sub seksi pengendalian pertanahan dan kepala sub seksi pemberdayaan masyarakat mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanaah terlantar, tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.

6. Kepala seksi sengketa, konflik dan perkara

Seksi sengketa, konflik dan perkara terdiri dari kepala sub seksi sengketa dan konflik pertanahan dan kepala sub seksi perkara pertanahan mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.[48]

2. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional

[47] Tim Penulis, *Dokumen Badan ....*, 4
[48] Tim Penulis, *Dokumen Badan ....*, 5

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, terakhir dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di daerah Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota di daerah Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Badan Pertanahan nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi. Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang kepala yang berstatus sebagai pegawai negeri sipil.

3. **Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional**

Adapun visi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yaitu : "Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia." untuk mencapai visi tersebut, maka Badan Pertanahan Nasional membuat misi, yaitu mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:[49]

a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber batu kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan

[49] Abdurrahman. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni Bandung, 1983), 111

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.

b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah (P4T).

c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.

d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.

e. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

4. Tugas Badan Pertanahan Nasional

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.[50] Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, tang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Untuk melaksanakan ketentuan diatas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal iniberdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan

[50] Ibid, 112

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral[51]. Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsinya sebagai:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khsusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengadilan penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerjasama denga lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.

---

[51] Ibid, 112

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

14. Pengkajian dan penanganan msalah, sengketa, perkara dan konflik, di bidang pertanahan.
15. Penelitian dan pengembangam di bidang pertanahan.
16. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
17. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan
18. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
19. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketetntuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
20. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tersebut, maka kewenangan pemberian hak atas tanah yang dilakukan secara individual dan secara kolektif, serta pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah dilimpahkan sebagian kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupataen/Kota. Pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dalam peraturan ini meliputi pula kewenangan untuk menegaskan bahwa tanah yang akan diberikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan sesuatu hak atas tanah adalah tanah negara.[52]

B. Sekilas Sertifikat Tanah di Kota Madiun

Kota Madiun adalah bagian dari Wilayah Provinsi daerah Tingkat 1 Jawa Timur bagian barat, terletak pada antara 7 sampai dengan 8 derajat lintang selatan atau sepanjang lebih kurang 7,5 Km bentang arah selatan dan antara 111 sampai dengan 112 derajat bujur timur atau sepanjang kurang 6 Km bentang arah Barat Timur, dengan luas wilayah yang kurang 33,23 Km , Kota Madiun terletak pada daerah rendah, pada daerah aliran sungai Madiun dengan ketinggian antara 63 - 66 M di atas permukaan laut.

Terletak pada simpul jaringan jalan raya regional yang menghubungkan daerah-daerah di Jawa Timur dengan Jawa Tengah dan juga dilewati jaringan jalan Kereta Api Utama pulau Jawa bagian Selatan dari Surabaya-Jakarta/Bandung lewat Yogyakarta.

Secara administratif Kota Madiun terdiri dari 3 Kecamatan dengan 27 Kelurahan yaitu :

a. Kecamatan Taman
b. Kecamatan Manguharjo
c. Kecamatan Kartoharjo

Dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

---

[52] Ibid, 113

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Madiun (Kabupaten Madiun)
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan wungu (Kabupaten Madiun)
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Geger (Kabupaten Madiun)
- Sebelah Barat berbatasan denganKecamatan Jiwan (Kabupaten Madiun)

Jumlah bidang tanah yang sudah terdaftar di Kota Madiun sebanyak 63.785 bidang dan estimasi jumlah bidang sebanyak 64.284 bidang atau mencapai 99,22. 3

Kantor Pertanahan di Kota Madiun, sesuai dengan kewenangannya yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1999 tentang pelimpahan wewenang pemberian dan pembatalan keputusan pemerintah berdasarkan hak atas tanah Negara, juga telah beberapa al menerima laporan kasus hilangnya sertifikat hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah terhadap adanya kasus kehilangan sertifikat hak atas ini, maka Kantor Pertanahan Kota Madiun secara tehnis berhak untuk menerbitkan pengganti sertifikat hak milik yang hilang.

Di Kantor Pertanahan Kota Madiun banyak pemohon karena sertifikat tersebut hilang atau rusak karena bencana, namun belakangan ketika penerbitan sertifikat tanah ada sebuah lembaga bank mengajukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

keberatan karena sertifikat tersebut ditanggungkan ke sebuah bank. Kasus tersebut sudah terjadi 3x selama 1 tahun ini.[53]

C. Pengertian Sertifikat Tanah

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "certificat" yang artinya surat bukti atas surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang inilah yang disebut sertifikat tanah tadi.[54]

Sertifikat hak atas tanah menurut PP 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas suatu satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana dengan hal tersebut diatas dapat diketahui bahwa sertfikat tanah adalah tanda bukti yang paling kuat atas pemilik hak atas tanah tersebut, sebagaimana dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah tersebut.

---

[53] Nunuk Sugipatmintari, SH, Wawancara, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, 17 Mei 2018

[54] Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011) 204

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sertifikat tanah dapat dijadikan juga sebagai hak tanggungan atau dijadikan sebagai jaminan atau tanggungan untuk peminjaman di sebuah bank atau lembaga. Dengan demikian sertifikat tanah dapat membantu kegiatan ekonomi masyarakat perkotaan maupun pedesaan.

D. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah.[55]

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang atas hak tanah, maka pemerintah menyediakan suatu lembaga pendaftaran. Pendaftaran tanah dilakukan untuk memperoleh bukti kepemilikan hak dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pada dasarnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah di tetapkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Menurut J.B. Soesanto, dalam diktanya Hukum Agraria I menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:

---

[55] Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Depok: Penebar Swadaya Group,2012), 9

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Memberikan kepastian hukum, yaitu kepastian mengenai bidang teknis (kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari, baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah.
2) Memberikan kepastian hak, yaitu ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukum, siapa yang berhak atas nya (siapa yang mempunyai) dan atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan bermacam-macam status hukum, yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyai halmana yang akan terpengaruh pada harga tanah.
3) Memberikan kepastian subyek yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga, diperlukan untuk mengetahui tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.[56]

Disamping itu juga pendaftraan tanah berfungsi sebagai untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum

[56] J.B Soesanto, Hukum Agraria I, (Semarang: Penerbit Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang), 90.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengenai tanah, tetapi untuk perbuatan hukum tertentu pendaftaran mempunyai fungsi lain yaitu umtuk memenuhi sahnya perbuatan itu, artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum ini misalnya berlaku bagi pendaftaran hak tanggungan, peralihan hak dan lain sebagainya.[57]

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia[58], yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
   a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
   b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
   c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial eknomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria

---

[57] Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia. Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 95

[58] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2005), 470

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayar biaya-biaya tersebut.

Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam pasal 3, yaitu:

1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rymah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2) Untuk menyediakan Informasi kepada pihak-pihak yang berkepenyingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selain tujuan diatas, menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa manfaat dari pendafataran tanah dipetik oleh 3 pihak yaitu:

1. Pemegang hak atas tanah itu sendiri, sebagai pembuktian atas haknya.
2. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli tanah, atau kreditur untuk memperoleh keterangan atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukumnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Bagi pemerintah yaitu dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahanannya.[59]

Menurut pendapat Bachan Mustofa dalam bukunya, bahwa pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu.[60]

E. Objek dan Syarat-syarat Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah diatur dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

1. Obyek Pendaftaran Tanah meliputi :
   a. Bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
   b. Tanah hak pengelolaan
   c. Tanah wakaf
   d. Tanah milik atau satuan rumah susun
   e. Hak Tanggungan
   f. Tanah Negara
2. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana

[59] Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), 33
[60] Mustafa Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, (Bandung: Remaja Karya, 1986), 58

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dimaksud pada ayat (1) huruf f,pendaftaran tanah dilakukan dengan cara membuka bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Persyaratan pemohon sertifikat tanah sebagaimana dijelaskan dalam pasal 138 Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, disampaikan oleh pemohon kepada kepala kantor pertanahan setempat melalui loket penerimaan, dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Penggantian sertifikat yang hilang dapat diberikan dengan sertifikat pengganti (sertifikat ke dua) yang disebabkan hilang, yang dimohon oleh pemegangnya ditujukan kepada kepala kantor pertanahan setempat melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan pemenuhan persyaratan permohonan sebagai berikut :

   a) Surat permohonan
   b) Keterangan hilang dari kepolisian
   c) Surat pernyataan hilang di bawah sumpah
   d) Surat pernyataan tidak ada perubahan fisik tanah
   e) Persetujuan kreditur, jika di bebani hak tanggungan
   f) Fotokopi KTP atau identitas dari pemohon
   g) Fotokopi KTP atau identitas diri penerima kuasa disertai

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan kuasa, jika permohonannya dikuasakan.[61]

F. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Secara umum pendaftaran tanan merupakan kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pemilik tanah terhadap hak atas tanahnya, baik dalam pemindahan hak maupun dalam pemberian dan pengakuan hak baru. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dirumuskan mengenai pengertian pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh pemerintah dan bukan oleh swasta. Dalam hal ini, secara operasional instansi penyelenggaranya ialah Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Tingkat II Kabupaten dan Kotamadya, Seksi pendaftaran tanag tersebut melaksanakan kegiatannya di wilayah kabupaten/kotamadya.[62]

Di Daerah Khusus Ibukoata Jakarta, untuk kelancaran pelaksaan tugas pendaftaran tanah, maka pada setiap kotamadya terdapat Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menyelenggarakan pendaftaran tanah, penting sekali untuk diketahui di mana lokasi (kelurahan/desa) tanah itu berada.

Dalam pelaksaan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dobantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan

---

[61] S.Chandra, *Sertifikat Kepemelikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Grasindo, 2005), 76

[62] Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran*..., 14

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya pembuatan akta PPAT sementara, pembuatan akta ikrar wakaf oleh pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tangunggan (SKMHT) oleh notaris, pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang, dan adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik oleh Panitia Adjukasi.[63]

Sesuai sistem pelayanan Kantor Pertanahan yang sudah dipadukan di seluruh Indonesia, mekanisme pendaftaran tanah meliputi proses :

1. Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah melalui loket I.
2. Pemeriksaan kelengkapan berkas permohinan/pendaftaran oleh petugas loket II.
3. Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas loket II, yang biasanya berisi tentang:
   a. Penerimaan berkas permohonan, dan surat-surat kelengkapan permohonan.
   b. Rincian biaya.
   c. Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket III.
4. Pembayaran dan pemohon/pendaftar di loket III.
5. Penerbitan kuitansi pembayaran dan pembayaran oleh petugas loket III, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar.

---

[63] Abdurrahman., Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria, (Bandung : Penerbit Alumni Bandungm 1983), 115

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat.
7. Pengambilan sertifikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukan surat keterangan pendaftaran tanah.

Permohonan sertifikat tanah pengganti diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 59, yaitu :

1) Permohonan penggantian sertipikat tanah yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atas pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh hari) dihitung sejak hari pengumumam sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat tanah pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tudak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.
4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat tanah tersebut atau orang lain yang diberi kuasa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk menerimanya.

6) Untuk daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

Penerbitan dari sertipikat pengganti yang dimohonkan oleh pemolok sertipikat hak atas tanah itu sendiri merupakan tanggungjawab sepenuhnya dari pemilik sertipikat tanah itu karenanya termasuk segala biaya yang dikeluarkan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah itu merupakan tanggungjawabnya sendiri dan dibiayainya sendiri.

Tentu biaya penerbitan sertipikat tidak terkecuali sertipikat pengganti tersebut harus di tanggung oleh si penerima sertifikat. Disamping itu tentu maish banyak kewajiban-kewajiban lain yang harus dipenuhiberbagai pihak yang terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah itu agar kewajiban-kewajiban dimaksud semaksimal mungkin terpenuhi maka sanksi hukum bagi si pelanggar harus diterapkan.[64]

G. Penerbitan Sertifikat Tanah

Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak begitu saja diberikan kepada yang berhak memperolehnya. Subyek hukum yang berhak mendapatkan sertifikat tanah yaitu orang atau badan hukum. Ketika akan memperoleh sertifikat harus melalui tahapan-tahapan proses pendaftraan tanah untuk pertama kali sebagi suatu proses yang harus dilalui

---

[64] Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, (Medan: Multi Grafik, 2007), 207.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hingga akhirnya diterbitkannya sertifikat. Pendaftaran sertifikat untuk pertama kali adalah proses awal yang dilalui dalam sistem pendaftaran tanah.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah dikenal dan diawali dari pendaftaran tanah untuk pertama kali. Hal tersebut sekaligus menggambarkan bahwa keguatan pendaftran tanah itu teratur dan terus menerus berkesinambungan.[65]

Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional harus diakui oleh setiap orang sebagai satu-satunya alat bukti yang kuat sepanjang tidak ada yang menerbitkan lagi hak atas tanah yang berkepastian hukum bagi pemegangnya. Dan sepanjang tidak ada yang membuktikan lain atas kepemilikan tanah tersebut.[66]

Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagi satu-sarunya badan resmi yang mewakili pemerintah dalam bidang pertanahan adalah bukti kepemilikan hak tas tanah yang resmi dan sah secara hukum. Karena ketika akan memperoleh sertipikat tanah tersebut dilaksanakan sesuai dengan prosedur - prosedur hukum yang berlaku dalam sistem pendaftaran tanah pertama kali. Tetapi pada kenyataanya sertipikat yang kita miliki masih saja diragukan keabsahannya di karenakan adanya pihak-pihak yang mengakui atas kepemilikan tanah tersebut.[67]

---

[65] Ibid, 80.

[66] S. Chandra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Bunga Press, 2006), 135.

[67] Nunuk Sugipatmintari, SH, Wawancara, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, 17 Mei 2018

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penerbitan sertipikat pengganti merupakan kegiatan yang bertujuan untuk menerbitkan sertipikat lagi atas sertipikat yang telah diterbitkan, tetapi sertipikat tersebut telah hilang atau musnah yang disebabkan berbagai mavam hal atau juga dikarenakan sertipikat yang diterbitkan pertama kali telah rusak sehingga tidak bisa lagi dipergunakan.

Penerbitan sertipikat tanah pengganti itu hanya dapat dilakukan :

1. Apabila yang berkepentingan yang telah memenuhi hal-hal yang disebut diatas mengajukan permohonan pengganti sertipikat tanahnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan yang diberlakukan bagi sertipikat yang rusak, hilang dan masih menggunakan blanko sertipikat lama yang tidak dipergunakan lagi.
2. Apabila terjadi peralihan karenalelang maka pihak yang berkepentingan itu adalah pihak yang namanya tercantum dalam kutipan risalah lelang sebagai pembeli lelang dimaksud, diberlakukan khusus bagi sertifikat yang tidak diserahkan pemegang hak (debitur) kepada pembeli lelang karena rusak, hilang atau blanko sertifikatnya yang lama yang tidak digunakan lagi.
3. Apabila terhadap tanah yang dilakukan atas pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum dalam akta PPAT

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebagai penerima hak, diberlakukan khusus bagi pemindahan hak yang belum terdaftar dimana sertifikat hak atas tanahnya rusak, hilang atau blanko sertifikatnya yang kama tidak digunakan lagi.

4. Apabila terhadap tanah tersebut terjadi peralihan hak karena penggabungan atau pelebura perseroan atau koperasi, pihak yang berkepentingan dimaksud adalah pihak yang namanya tercantum sebagai penerima hak pada akta peralihan hak tersebut.
5. Apabila terhadap tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan dan terjadi peralihan piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.
6. Apabila pemegang hak atau penerima hak sebagaimana uraan diatas sudah meninggal dunia,permohonan penggantian sertifikat hak atas tanah dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menunjukan dan menyerahkan surat tandabukti sebagai ahli waris.[68]

[68] Ibid., 207

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

Analisis Sadd-Dzari'ah terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

A. Analisis terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

Pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang masih memerlukan bantuan orang lain untuk memenuhi kehidupan hidup di muka bumi. Untuk memenuhi kebutuhan hidup yang semakin hari semakin bertambah, dalam kehidupannya manusia perlu sebuah uang untuk menyambung hidup. Salah satunya adalah meminjam uang di sebuah lembaga atau bank. Dengan melakukan sebuah pinjaman manusia lebih bisa memenuhi kebutuhan hidup

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mereka.

Pinjam-meminjam pada dasarnya diperbolehkan dalam Islam sebagaimana firman allah dalam Q.S Al-Baqarah : 245

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللهَ قَرْضًاحَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيْرَةً

Artinya : "Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik (menafkahkan harta di jalan Allah), maka Allah akan melipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak"

Dari ayat di atas adalah bahwa Allah Swt. membolehkan pinjam meminjam dan membalasnya dengan harta yang berlipat ganda.

Dewasa ini manusia sering kali melakukan pinjaman di sebuah bank, karena disanalah manusia mendapatkan bantuan permodalan dalam bentuk pinjaman yang disebut kredit. Karena mengajukan permohonan di bank terbilang sangat mudah karena hanya membutuhkan syarat-syarat dokumen pribadi dan riwayat kredit yang baik.

Bank akan memberikan kredit sesuai dengan nilai jaminan yang diajukan. Banyak dari mereka yang mengajukan kredit dengan menggunakan jaminan sertifikat tanah mereka. Dalam hal ini, nilai tafsiran pinjaman lebih besar daripada menjaminkan surat-surat yang lain. Dalam hal ini, pihak bank bertanggungjawab secara penuh akan keamanan jaminan atau agunan tersebut.

Pemberian kredit kepada masyarakat dilakukan dengan perjanjian antara penerima kredit yang disebut debitur dan pemberi kredit yang disebut kreditur atau pihak bank, sehingga terjadilah hubungan hukum antara

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

keduanya. Debitur dan Kreditur melakukan kesepakatan yaitu dengan menandatangani perjanjian kresit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-undang bagi keduanya.

Sehubungan dengan adanya perjanjian kredit yang berlangsung antara debitur dan kreditur disamping hak dan kewajiban yang timbul dengan adanya perjanjian kredit tersebut serta hambatan-hambatan yang mungkin terjadi karena perjanjian tersebut, maka harus ada kesepakatan tertulis yang dapat dijadikan dasar sehingga ada ketegasan dan kepastian hukum antara keduanya.

Kemudian Bank yang memberikan kredit harus membuat Akta Perjanjian Kredit atau Akta Pengakuan Hutang dan membuat membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau SKMHT sebagai jaminan atas kredit dengan membebankan sertifikat tanah sebagai jaminan atau agunan kepada Notaris/PPAT.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi UUHT), harus pula terpenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:[69]

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan
b. Tidak memuat kuasa substitusi
c. Mencamtumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan

[69] Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

SKMHT adalah proses pembuatan APHT yaitu mengatur persyaratan dan ketetentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian kredit. Kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat berdasarkan daerah kerjanya. Untuk memperoleh tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu sertifikat Hak Tanggungan dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.

SKMHT tidak bisa menjadi jaminan apabila debitur tidak bisa melunasi hutangnya, SKMHT hanya Surat Kuasa untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dalam pembuatan APHT di hadapan PPAT. SKMHT tidak bisa menjadi jaminan yang kuat untuk jaminan pelunasan hutang kepada kreditur sebelum menjadi APHT dan didaftarkan pada buku tanah hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional.

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan, kemudian selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2). PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan yang diperlukan kepada KAntor Pertanahan Pasal 13 ayat (2), selanjutnya pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara :

1. Membuatkan buku tanah Hak Tanggungan.
2. Mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.
3. Menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada dasarnya, pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dihadapan notaris atau PPAT. Jika pemberi Hak Tanggungan berhalangan atau tidak dapat hadir sendiri, maka ia dapat mempergunakan jasa seorang kuasa. Untuk keperluan tersebut agar sifatnya otentik, dibuatkanlah sebua SKMHT dihadapan Notaris atau PPAT.[70]

Hambatan-hambatan yang timbul saat proses menjadi APHT adalah jangka waktu yang pendek dan biaya yang mahal, tidak sedikit dari pihak bank yang hanya sampai SKMHT tidak ditindaklanjuti menjadi APHT karena pihak debitur hanya hutang yang bisa dibilang cukup sedikit. Dimana kedudukan bank tidaklah aman karena SKMHT hanya perjanjian pemberian kuasa dengan dibebani hak tanggungan yang dibuat oleh notaris.

Dalam kegiatan penerbitan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan Kota Madiun pemohon mendatangi Kantor Pertanahan dengan meyakinkan pihak Kantor bahwa sertifikatnya hilang dengan menunjukan bukti-bukti dan syarat-syarat yang sudah di bahas di Bab III, dengan alasan sertifikat

[70] Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 45

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut hilang ketika pemohon pindah rumah. Penerbitan sertifikat tanah tersebut sudah di iklankan di media massa selama 30 hari, namun pihak bank tidak mengetahui iklan tersebut.

Pemohon tersebut mempunyai itikad tidak baik, yaitu memohon sertifikat pengganti yang mana pemohon tersebut sudah menjadikan sertifikat tanah tersebut sebagai jaminan atau agunan di sebuah bank yang tidak diketahui oleh Kantor Pertanahan Kota Madiun karena sertifikat tersebut tidak terdaftar oleh Kantor Pertanahan tersebut.

Penerbitan sertifikat pengganti yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kota Madiun, telah melalui proses yang benar menurut Undang-undang dan peraturan yang berlaku. Tetapi ketika sertifikat pengganti telah diterbitkan terdapat kesalahan atau kelalaian. Ternyata sertifikat itu telah dibebani Hak Tanggungan di salah satu bank.

Dalam hal ini yang menjadi korban adalah pihak bank, karena bank telah memberikan sejumlah pinjaman dan menjadikan sertifikat tanah sebagai jaminannya, dikarenakan telah terjadi penerbitan sertifikat tanah yang sama, sertifikat tersebut tidak bisa dijadikan sebagai jaminan lagi. Maka sertifikat pengganti tersebut bisa dijadikan sebagai jaminan pada bank lain.

Dampak negatif yang bisa didapat dengan adanya pendaftaran tanah adalah terjadinya kriminalisasi. Kriminalisasi bisa terjadi pada pihak PTUN dan juga pada pihak pemohon. Hal ini sebagai akibat dari kekurangtelitiannya pejabat maupun niat jahat dari pemohon pembuat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sertifikat dalam pengurusan. Hal ini tentu akan memberikan efek negatif bagi penegakan hukum di Indonesia.

Pasal 52 UUPA Nomor 5 Tagun 1960 telah mengamanatkan penegakkan hukum, dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Peraturan pelaksanaan dari ketentuan ini dirumuskan dalam PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah PP ini menggariskan kbijakan kriminalisasi yang dirumuskan dalam PP No. 10 Tahun 1961 dengan tegas menentukan bahwa sanksi pidana terhadap pelanggaran batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria. Pelanggaran atas pembuatan akta tentang memindahkan hak atas tanah, memerikan suatu hak baru atas tanah, atau hak tanggungan tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya tiga (3) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah).

B. Analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap praktik pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Kota Madiun.

Salah satu metode istinbath hukum yang diakui keberadaanya dan digunakan oleh para ulama untuk suatu hukum yang belum ada nash ialah *Sadd-Dzari'áh. Sadd-Dzari'áh* merupakan bentukwasilah atau perantara[71]

Metode *Sadd-Dzari'áh* merupakan upaya preventif agar tidak terjadi

[71] Adimarwan Akarim, *Bank Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 31

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesuatu yang menimbulkan dampak negatif. Hukum islam tidak hanya mengatur tentang perilaku manusia yang sudah dilakukan tetapi juga yang belum dilakukan. Hal ini bukan berarti bahwa hukum islam cenderung mengekang kebebasan manusia. Tetapi karena memang salah satu tujuan hukum islam adalah untuk mewujudkan kemaslahatan dan menghindari kerusakan (*mafsadah*). Jika suatu perbuatan yang belum dilakukan diduga keras akan menimbulkan kerusakan, maka dilaranglah hal-hal yang mengarahkan kepada perbuatan tersebut.[72]

Ditinjau dari analisis diatas bahwa kegiatan penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dijelaskan diatas adalah boleh. Namun menjadi tidak boleh karena situasi tersebut terdapat kerusakan (*mafsadah*), yaitu adanya pihak yang dirugikan setelah sertifikat pengganti tersebut terbit dan ditangan pemohon yang bersangkutan. Sehingga hal mendorong penulis untuk melakukan analisis *Sadd-Dzari'áh* terhadap penerbitan sertifikat tanah pengganti di Kota Madiun, untuk meluruskan mana jalan yang baik dan buruk untuk kemaslahatan manusia.

Pada bagian ini dijelaskan mengenai *Sadd-Dzari'áh* terhadap pendaftaran sertifikat tanah pengganti, yang mana menimbulkan beberapa akibat yang merugikan pihak bank, karena debitur tidak melunasi hutang tersebut yang mana menjaminkan sertifikat tanah yang mana sertifikat tersebut sudah tidak bisa dijadikan sebagai jaminan yang berkekuatan hukum yang dikarenakan telah adanya penerbitan sertifikat pengganti.

---

[72] Nasrun Rusli, *Konsep Ijtihad Al-Syaukani, Relevansinya Bagi Pembaharuab Hukum Islam di Indonesia,* (Jakarta: Logos, 2009), 142

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebagaimana para sesama muslim diwajibkan untuk mencegah kemungkaran atau mencegah kerusakan semampunya. Kemungkaran itu jangan didiamkan saja, jika didiamkan akan merajalela. Bila harus diperingatkan dengan perbuatan agar berhenti kemungkaran itu dan tidak berkelanjutan menimbulkan rasa rugi maupun kecewa terhadap orang lain. Dalam praktiknya di masyarakat terdapat berbagai macam bentuk *Sadd-Dzari'áh*. Dengan melihat tingkat kerusakan yang ditimbulkannya, menurut Imam Al-Syatibi membagi dalam empat macam, sebagai berikut:

1. Perbuatan yang dilakukan itu membawa kepada kemafsadatan secara pasti. Artinya, bila perbuatan *Sadd-Dzari'áh* itu tidak dihindarkan pasti akan terjadi kerusakan. Misalnya, menggali lubang di dekat pintu rumah seseorang meskipun itu ditanahnya sendiri. Karena dengan begitu a[abila seseorang tersebut kelyar dari rimag secara otomatis akan masuk ke lubang tersebut.
2. Perbuatan yang dilakukan itu boleh dilakukan karena jarang membawa kepada kemafsadatan. Misalnya, menggali sumur di kebun yang jarang di lalui orang meskipun itu kebun sendiri. Karena tidak menutup kemungkinan apabila seseorang yang melintas akan masuk kedalam lubang sumur.
3. Perbuatan yang dilakukan itu biasanya atau besar kemungkinan membawa kepasa kemafsadatan. Misalnya, menjual senjata kepada penjahat yang kemungknan besar nantinya akan digunakan untuk membunuh ataupun menyakiti orang lain.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Perbuatan yang pada dasarnya boleh dilakukan karena mengandung kemsalahatan, tetapi kemungkinan juga perbuatan itu membawa kepada kemafsadatan.[73] Misalnya, penerbitan sertifikat pengganti yang terjadi Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun. Sebagaimana kegiatan tersebut diperbolehkan dalam Islam. Akan tetapi apabila kita analisi lebih dalam kegiatan tersebut menimbulkan kerugian yang besar kepada bank yang mana pemohon tersebut mempunyai hak tanggungan di bank. Dengan begitu kegiatan yang terjadi sesuai dengan *Sadd-Dzari'áh* golongan keempat, karena adanya kegiatan yang asal hukumnya boleh tetapi jika dilihat dari sisi lain kegiatan penerbitan sertifikat ini juga mengandung kemafsadatan.

Dari hasil penelitian dalam kegiatan kegiatan ini perlu diterapkan penetapan hukum *Sadd-Dzari'áh*. Sebab dari pelaksanaan pendaftaran sertifikat tanah yang terjadi lebih besar mengarah pada jalan kemafsadatan dari pada yang mengarah pada tujuan kemalahatan. Karena jalan (perbuatan) yang lebih besar menuju pada kerusakan (merugikan orang lain), hukumnya haram dan ini harus dicegah atau ditutup sebagaimana kaidah *Sadd-Dzari'áh* yang berlaku, yakni kaidah "Menolak keburukan (mafsadah) lebih diutamkan dari pada meraih kebaikan (maslahah)."[74]

Segala sesuatu yang telah disyariatkan oleh agama merupakan hal

---

[73] Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh I*, (Jakarta: Logos Publishing House, 1996), 170

[74] A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2006), 164.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang mendatangkan manfaat bagi manusia dan semua larangan ditetapkan karena adanya sebab-sebab yang melandasi larangan tersebut. Dengan demikian, kita dapat menetapkan bahwa pekerjaan-pekerjaan yang dapat mendatangkan kemaslahatan atau kebaikan dituntut untuk mengerjakannya, sedangkan untuk pekerjaan yang mengarahh pada kemafsadatan atau jeruskan dilarang untuk melakukannya.

Dalam kaidah fikih dijelaskan bahwa jika terjadi pertentangan antara kemafsadatan atau kemaslahatan pada suatu perbuatan atau jika satu perbutaan ditinjau dari segi terlarang, karena mengandung kerusakan dan ditinjau dari segi yang mengandung kemaslahatan, maka segi larangan yang harus didahulukan.

Hal ini dimaksudkan agar pendaftaran sertifikat tanah seperti ini tidak dibenarkan karena sangat merugikan pihak bank jika tidak melunasi pinjaman tersebut. Dan bisa melakukan pinjaman pada bank-bank lain menggunakan sertifikat tanah tersebut.

Islam sangat melarang perbuatan yang merugikan orang lain dan memakan barang haram , begitupun menghalalkan segala cara yang haram tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang tealh dijelaskan dan dianalisis, maka dalam hal ini penulis mengambil beberapa kesimpulan yang menjadi jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan. Kesimpulan tersebut adalah:

1. Dalam mekanisme kegiatan pendaftaran sampai penerbitan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun pada umumnya sesuai dengan Undang-undang dan peraturan yang berlaku di Indonesia. Sehingga menurut mengenai pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah tersebut dinyatakan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sah sesuai hukum Undang-undang dan peraturan yang berlaku.

2. Kegiatan pendaftaran sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun menurut analisa *Sadd-Dzari'áh* memberi kesimpulan bahwa kegiatan tersebut menimbulkan mafsadah khususnya bagi pihak bank. Dengan jaminan sertifikat tanah pengganti tersebut si pemohon dapat tidak melunasi pinjaman di bank, karena sertifikat tanah yang ditanggungkan sebelumnya tidak memiliki kekuatan dimata hukum. Tidak hanya itu si pemohon juga bisa menjaminkan sertifikat tanah pengganti tersebut di bank lainnya.

B. SARAN

Dengan adanya kegiatan pendaftaran tanah seperti ini, maka penulis memberikan saran kepada si pemohon dan pihak bank yang telah ditanggungkan sertifikat tanah. Berikut merupakan saran yang disampaikan oleh penulis, yaitu:

1. Bagi pemohon pendaftaran sertifikat tanah pengganti harusnya tidak memohon sertifikat tanah pengganti apabila sertifikat tersebut telah dijaminkan atau ditanggungkan kepada sebuah bank karena sangat merugikan beberapa pihak ketika sertifikat pengganti terebut diterbitkan.
2. Bagi pihak bank seharusnya tetap dilanjutkan mengurus APHT apabila debitur menanggungkan sertifikat tanah meskipun debitur hanya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

meminjam sejumlah uang yang bisa dibilang sedikit.

3. Bagi pihak bank dan pemohon sebaiknya melakukan musyawarah untuk melakukan pelunasan hutang berdasarkan kesepakatan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman. *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria,* (Bandung : Penerbit Alumni Bandung, 1983.

Akarim, Adimarwan. *Bank Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Ash-Shiddicqy, M. Hasbi. *Falsafah Hukum Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1990.

Asnawi, *Perbandingan Ushul dan Ushul Fiqih,* Jakarta: Amzah, 2011.

Bachsan, Mustafa. *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung: Remaja Karya, 1986.

Bakry, Sidi Nazar. *Fiqih dan Ushul Fiqih*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Chandra, S. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Bunga Press, 2006.

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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Chandra, S. *Sertifikat Kepemelikan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Grasindo, 2005.

Dzajuli, A. *Kaidah-kaidah Fikih*, Jakarta: Kencana, 2011.

Departemen Agama RI.Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia. Kudus: Menara Kudus, 2006.

Effendi, Satria. *Ushul Fiqh*, Jakarta, Prenada Media, 2005.

Fatwa, H. Ach. Fajruddin dkk. *Ushul Fiqh dan Kaidah Fiqhiyah* (Surabaya: IAIN SA Press,2013.

Fauziyah, Fina Intan, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penolakan Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf Oleh BPN",skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya, 2012.

H.A, Djaazuli. *Ilmu Fiqh*, Jakarta: Kencana Media Group, 2005.

Haroen, Nasrun., *Ushul Fiqh 1*, Jakarta: Logos, 1996.

Harsono. Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005.

Hasbiyallah, M.AG. *Fiqh dan Ushul Fiqh*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2013.

Herdiansyah, Haris. *Metode penelitian kualitatif,* Jakarta Selatan: Salemba Humanika, 2010.

Http:://almuflihun.com/syarat-realisasi-kaidah-sadd-al-dzari'ah/ diakses pada tanggal 29 November 2003.

http://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan-Nasional

https://rachhedus.wordpress.com/makalah-nyoba/ diakses pada tanggal 22 November 2017.

Jibdyah, Rekanita Rima, "Penolakan Sertifikat Wakaf Tanah Milik LDII (Lembaga Dakwah Islam Indonesia) di Kecamatan Balong Panggang Kabupaten Gresik (Tinjauan Undang-Undang Nomor. 41 Tahun 2004)", skripsi - UIN Sunan Ampel Surabaya,2007.

Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenada Media.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Noviaditya, Martha . "*Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan"* skripsi - Universitas Negeri Sebelas Maret Surakarta, 2010.

Perangin, Effendi. *Praktek penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: Rajawali Pers, 1987.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia. Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Ridwan. *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam*,(Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI), 2010.

Rusli, Nasrun. *Konsep Ijtihad Al-Syaukani; Relevansinya Bagi Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: Logos, 2009.

Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Shidiq, Sapiudin. *Ushul Fiqh*, Jakarta: Logus, 2009.

Siregar, Tampil Anshari. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Medan: Multi Grafik, 2007.

Syafe'i, Rachmat. *Ilmu Ushul Fiqih*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 1998.

Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh,jilid 2,* Jakarta: Kencana, 2011.

Syukur, Syarminn. *Sumber-sumber Hukum Islam*, Surabaya: Al-Ikhlas, 1993.

Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Rineka Cipta, 2008.

Soesanto, J.B. *Hukum Agraria I*, Semarang: Penerbit Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia,* Jakarta : Arkola Surabaya, 2003.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D,* Bandung: Penerbit Alfabeta, 2010.

Suhartini, Andrewi. *Ushul Fiqih*, Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Islam Kementerian Agama RI, 2012.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sutedi, Andrian. *Pemilikan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya,* Jakarta : Sinar Grafika, 2007.

Tim penulis Badan Pertanahan Nasional Kota Madiun, *Dokumen BPN Kota Madiun*, Madiun : Tim kreatif BPN Kota Madiun.

Tehupeiory, Aartje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Depok: Penebar Swadaya Group,2012.

Wawancara, Nunuk Sugipatmintari, SH, Kepala Sub Bagian Tata Usaha, 17 Mei 2018.

Widiastuti, Reni.Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor.10/pdt.G/1999/PN Kray), skripsi - UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009.

Zahrah, Imam Muhammad Abu. *Ushul Fiqh*, Kairo: Darul Fikri Al Azli, 1985.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id