

**PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING*
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat akhir

guna memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Disusun Oleh ;

Nama : Muhammad Zakaria
NPM : 17.10.002.74201.051
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT
BUKITTINGGI
2022**

Reg. No. 011/VIII/Skripsi/FH-UMSB-2022

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING*
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)**

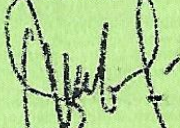
Oleh

Nama : Muhammad Zakaria
NPM : 171000274201051
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat pada, **13 Agustus 2022** dan dinyatakan **LULUS**.

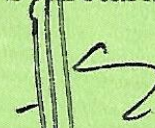
Tim Penguji

Ketua



Mahlil Adriaman, SH, MH
NIDN. 1021018404

Sekretaris



Kartika Dewi Irianto, SH, MH
NIDN. 1005018601

Pembimbing I



Syuryani, SH, MH
NIDN. 1015096501

Pembimbing II




Mahlil Adriaman, SH, MH
NIDN. 1021018404

Penguji I



Dr. Nuzul Rahmayani, SH, MH
NIDN. 1015058702

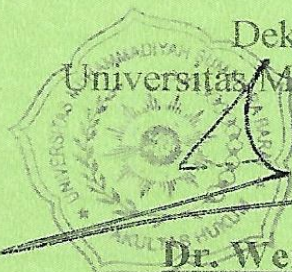
Penguji II



Anggun Lestari Survamizon, SH, MH
NIDN. 1031088701

Diketahui oleh

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat



Sd

Dr. Wendra Yunaldi, SH, MH
NIDN. 1017077801

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING* SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)**

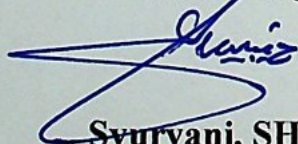
	Oleh
Nama	: Muhammad Zakaria
NPM	: 171000274201051
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Di Bukittinggi, 27 Agustus 2022

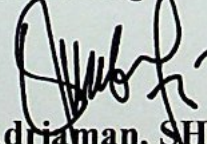
Reg. No. 011/VIII/Skripsi/FH-UMSB-2022

Pembimbing I



Syuryani, SH, MH
NIDN. 1015096501

Pembimbing II



Mahlil Adriaman, SH, MH
NIDN. 1021018404

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Zakaria
NPM : 171000274201051
Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING*
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH**
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota
Payakumbuh)

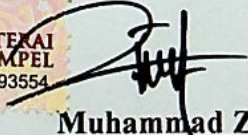
Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, dan bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, sepengetahuan penulis, topik atau judul skripsi ini belum pernah ditulis orang lain.

Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang diberikan sesuai aturan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini Penulis buat dengan sebenar-benarnya.



Bukittinggi,
Yang Menyatakan,


Muhammad Zakaria
NPM. 171000274201051

**HALAMAN PERNYATAAN
PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai Civitas Akademika Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Oleh

Nama : Muhammad Zakaria
NPM : 171000274201051
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

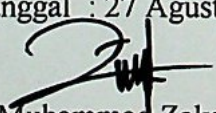
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Hak Bebas Royalti Non-Ekklusif (*Non-Ekklusif-Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah yang berjudul :

**PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING*
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non Ekklusif ini, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat berhak menyimpan, mengalih media/memformat-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (Database),merawat dan mempublikasikan studi kasus saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Bukittinggi
Pada Tanggal : 27 Agustus 2022


Nama : Muhammad Zakaria
NPM : 171000274201051

**PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING*
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)**

Nama :Muhammad Zakaria, NPM, 17.10.002.74201.051
Pembimbing I : Syuryani, SH, MH
Pembimbing II : Mahlil Adriaman, SH, MH
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Tahun 2022

ABSTRAK

Terdapat kasus sengketa Overlapping yang pernah terjadi pada tahun ini di daerah Kota Payakumbuh, yang dimana sengketa tanah Overlapping dalam satu bidang tanah terjadi overlapping yang mana satu sertipikat terbit di tahun 1985 dengan luas 1.110 m² yang terletak di Sungai Durian. Perkara sengketa SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian overlap dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian. berdasarkan hal tersebut kasus overlapping membuat keberadaan sertipikat terbit di tahun 1985 dengan luas 1.110 m² menjadi dipertanyakan kepastian kepemilikannya atas tanah yang berlebih pada satu sertipikat sementara pada sertipikat lain, objek fisik tanah tersebut juga menjadi bagian dari peta tanah. Rumusan masalah 1) Apa faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa Overlapping sertipikat hak atas tanah? 2) Bagaimana cara penyelesaian sengketa Overlapping sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh? Penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis empiris, analisis data dilakukan secara kualitatif. Kesimpulan penelitian adalah 1) Faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa Overlapping sertipikat hak atas tanah secara umum adalah karena faktor Kelalaian petugas BPN, Faktor informasi yang diberikan oleh Pemohon dan faktor Metode Pengukuran. Secara khusus pada perkara sengketa SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian overlap dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian terjadi karena faktor kelalaian petugas pengukur, pemohon tidak jujur kepada petugas pengukur. 2) Penyelesaian sengketa Overlapping sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh, maka dilakukan upaya agar terjadi perdamaian antara pihak secara kekeluargaan dengan cara musyawarah dan mufakat, mediasi di Kantor BPN Kota Payakumbuh. Secara khusus pada perkara sengketa SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian overlap dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian diselesaikan dengan cara melakukan kesepakatan mediasi yaitu pemilik Bidang tanah bersedia untuk melunasi hutang ke pihak Bank dan mengakui adanya kelebihan dalam luas tanah kepada BPN, pihak Bank berusaha membantu menjual tanah pemilik sertipikat untuk menutupi hutang dari pemohon ke pihak bank dan Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh melakukan pengecekan dan membuat perbuahan sertipikat yang mencakup perubahan ukuran dan peta tanah dalam sertipikat.

Kata Kunci : Sengketa, Overlapping, Sertipikat Tanah

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahiim

Segala Puji kepada Allah SWT yang telah memberikan kita nikmat hidup dan nikmat kehidupan hingga bisa menyelesaikan Skripsi dengan berjudul, **PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING* SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)**. Shalawat serta Salam diucapkan kepada Nabi Muhammad Saw yang menjadi fasilitator antara manusia dengan Allah ketika manusia berada dalam kejahilan, hingga kemudian kehadiran Rasulullah membuat kehidupan manusia menjadi terang dengan ide tauhid yang memerdekakan.

Ucapan terimakasih kepada orang tua kandung penulis yaitu Ayah Yurnalis dan Ibu Halimatun Sahdiah, berkat orang tua kandung tersebut, penulis bisa menikmati dunia saat ini. Seturut dengan itu, ucapan terimakasih juga diberikan kepada abang Musliadi dan Yardi M. Yasid yang telah ikut memberikan dukungan kepada penulis untuk segera menyelesaikan Skripsi ini.

Secara khusus, terimakasih atas bimbingan yang telah diberikan oleh pembimbing penulis yaitu Ibu Syuryani, SH, MH sebagai pembimbing I serta Bapak Mahlil Adriaman, SH, MH sebagai pembimbing II. Semoga upaya dalam kesabaran Para pembimbing untuk memberikan bimbingan kepada penulis untuk kesempurnaan penulisan dan isi dari penelitian ini. Semoga usaha dan kesabaran Bapak dan Ibu pembimbing menjadi berguna bagi penulis.

Terimakasih selanjutnya penulis berikan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam penyelesaian studi Ilmu Hukum sebagai berikut :

1. Bapak Wendra Yunaldi, SH, MH. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat.
2. Bapak Mahlil Adriaman, SH, MH. Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat.
3. Ibu Kartika Dewi Irianto, SH, MH. Sekretaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat.
4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat yang telah memberikan dan berbagi ilmu kepada penulis dan memberikan nilai yang baik kepada penulis.
5. Karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat.
6. Teman serta rekan pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat yang selalu mendukung dalam penyelesaian Skripsi ini.

Demikianlah kata pengantar ini dibuat, mohon maaf atas kealpaan penulis dalam mencantumkan nama-nama. Atas masukan dan kritik yang diberikan, maka penulis mengucapkan terimakasih yang setulusnya. Kepada Allah penulis mohon Ampun, kepada Manusia Penulis memohon maaf.

Payakumbuh, Januari 2022
Wassalam
Penulis,

Muhammad Zakaria
NPM, 17.10.002.74201.051

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hukum Pertanahan	
1. Pengertian Hukum Pertanahan	16
2. Pendaftaran Tanah	19
3. Sengketa Pertanahan	22
B. Sertipikat Hak Atas Tanah	
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	25
2. Fungsi dan Ragam Sertipikat hak atas tanah	27
3. Sertipikat hak atas tanah sebagai bagian dari Kepastian Hukum	29
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Bagaimana penyebab terjadinya sengketa <i>Overlapping</i> sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh	35
B. Cara penyelesaian sengketa <i>Overlapping</i> sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh	56

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 64
B. Saran..... 65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kewajiban manusia dalam penggunaan serta pemanfaatan tanah, harus senantiasa terpelihara kelestarian alam dengan lingkungan hidupnya, agar terjaga dengan baik, serasi dan selaras. Penggunaan serta pemanfaatan tanah, haruslah senantiasa menjaga dan memelihara kelestarian maupun kesinambungan hubungan yang selaras serta serasi antara ketentraman hidup manusia di alam. Maka hak atas tanah baik hak milik maupun hak agrariannya, senantiasa diartikan sebagai berfungsi sosial. Karena itu fungsi sosial bukanlah untuk mewujudkan perbuatan kedermawanan saling memberi dan menerima hasil kerja, melainkan pada ketaatan memelihara serta menjaga kelestarian alam dalam penggunaan serta pemanfaatan tanah.¹

Berdasarkan hal tersebut, maka tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Jumlah luasnya tanah yang dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah.² Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan

¹ Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, Yogyakarta : STPN Press, 2012, hlm. 8

²K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1977, hlm. 7

tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi.

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah untuk berbagai kebutuhan dasar manusia. Tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.³

Hukum pertanahan menurut Subekti adalah keseluruhan ketentuan yang hukum perdata, tata Negara, tata usaha Negara, yang mengatur hubungan antara orang da bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah Negara, dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut. sedangkan menurut Utrecht, hukum agrarian adalah menjadi bagian dari hukum tata usaha Negara karena mengkaji hubungan-hubungan hukum antara orang, bumi, air dan ruang angkasa yang melibatkan pejabat yang bertugas mengurus masalah agraria.⁴

Keberadaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan untuk membangunkan masyarakat yang

³ Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moehta *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya : Airlangga University Press, 2018, hlm. 1

⁴IGA Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020, hlm. 9

adil dan makmur sebagaimana dicita-citakan dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria tidak lain untuk menjelaskan maksud lain dari kata “dikuasi Negara” sebagai diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dengan demikian Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja oleh karena itu disebut Undang-Undang Pokok Agraria, padahal tujuan pokoknya adalah ⁵:

Tanah dengan dimensinya yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana, baik permasalahan yang dimensi sosial, politik, hukum maupun berdimensi lebih luas dan kompleks melingkupi berbagai bidang kehidupan manusia. Berbagai aspek mengenai tanah sudah banyak disajikan melalui penelitian-penelitian dan tulisan oleh para pakar berbagai disiplin hukum, demikian halnya dengan berbagai aspek hukum menyangkut tanah, yang salah satunya permasalahannya dibidang dimensi hukum berupa konflik (sengketa) tanah. ⁶

Konflik (sengketa) tanah, merupakan persoalan yang bersifat klasik, yang selalu ada dimana-mana dimuka bumi. Oleh karena itu, konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik (sengketa) tanah, baik secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan, sedangkan faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang

⁵ Abd. Rahman dan Baso Madiung, *Politik Hukum Pertanian*, Bosowa : Bosowa Publishing Group, 2016, hlm. 32

⁶ Manggala, H.B.Ndan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta : Tugu Jogja Pustaka, 2005, hlm. 1

memerlukan tanah (manusia) untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah terus.⁷

Fenomena konflik dan sengketa tanah ini telah dan sedang berlangsung di berbagai wilayah Indonesia. Hal ini tercermin dari jumlah perkara perdata yang diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2010 berjumlah 4.144 perkara, jumlah ini naik 6,26 % dari penerimaan perkara tahun 2009 yang berjumlah 3.900 perkara. Dari 4.144 perkara perdata yang diterima tersebut, jumlah terbesar (1824 perkara atau 44,26 %) merupakan perkara berkaitan dengan sengketa tanah. Tanah yang sedang yang menjadi objek sengketa ini pada gilirannya tidak dapat dioptimalkan penggunaannya, dan tidak memberi manfaat secara ekonomi baik bagi pemegang haknya maupun bagi masyarakat pada umumnya sehingga tanah objek sengketa tidak dapat memenuhi fungsi sosialnya.⁸

Penyelesaian kasus-kasus konflik dan sengketa tanah, yang bersifat perdata, penyelesaiannya oleh pengadilan dilakukan berdasarkan ketentuan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG), dan penyelesaian secara di luar pengadilan dengan menggunakan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Penyelesaian sengketa tanah menggunakan mekanisme ADR dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, jo Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan berbagai

⁷ Sarjita, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Petanahan*, Yogyakarta : Tugu Jogja Pustaka, 2005, hlm. 1

⁸ Nia Kurniati, *Mediasi-Abitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal Hukum Sosiohumaniora, Volume 18, Nomor 3, (November-2016), hlm. 207-217

ketentuan hukum lainnya seperti Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang telah diganti oleh PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang telah diganti oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.⁹

Sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat Indonesia dan kewenangan Negara terhadap sumber daya alam hanya terbatas pada kewenangan pengaturannya saja. Pengaturan oleh Negara diperlukan ketika terdapat kekhawatiran bahwa tanpa campur tangan Negara akan terjadi ketidakadilan dalam akses terhadap perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat. Pengaturan mengenai Hukum Pertanahan di Indonesia yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.¹⁰

Namun sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang disahkan pada tanggal 24

⁹ Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertahanan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, Bandung: PT Refika Aditama, 2016, hlm. 207

¹⁰ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2006, hlm. 20

September tahun 1960, maka berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia yang menjadi unifikasi hukum tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria bukan saja mengadakan unifikasi hukum agraria, tetapi juga unifikasi hak-hak atas tanah. Hukum agraria sesudah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria melahirkan hak atas tanah.¹¹

Sistem Hukum Tanah di Indonesia mengenal perbedaan hak atas penguasaan atas tanah berdasarkan kewenangan yang melekat dalam setiap hak atas tanah, sehingga terdapat diferensiasi hak atas tanah yang berdampak kepada adanya perbedaan subyek, obyek, peruntukan penggunaan, jangka waktu penguasaan dan sebagainya. Adanya diferensiasi hak atas tanah dan kewenangannya adalah suatu hal tersendiri yang terkait dengan pendaftaran hak atas tanah akan tetapi hal tersebut merupakan 2 (dua) lembaga yang berbeda.¹²

Pemahaman atas perbedaan ini, sangat penting guna menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk melaksanakan kewajiban yang melekat pada pemegang hak atas tanah, memelihara dan menjaga penguasaan hak atas tanah tersebut, termasuk menyempurnakan administrasinya melalui lembaga Pendaftaran Tanah. Disamping itu, pemahaman yang benar atas dua konsepsi tadi akan mempermudah masyarakat dalam menyelesaikan sengketa tanah baik melalui mekanisme gugatan dipengadilan maupun melalui mekanisme penyelesaian menurut hukum di luar pengadilan.¹³

¹¹*Ibid.*

¹² Manggala, H.B.Ndan Sarjita, *Op. Cit.*, hlm. 3

¹³*Ibid.*, hlm. 4

Seperti contoh kasus sengketa *Overlapping* yang pernah terjadi pada tahun ini di daerah Kota Payakumbuh, yang dimana sengketa tanah *Overlapping* dalam satu bidang tanah terjadi *overlapping* yang mana satu sertipikat terbit di tahun 1985 dengan luas 1.110 m² yang terletak di Sungai Durian kemudian Nur'aini membeli tanah yang berada di samping tanahnya yang sudah bersertipikat, kemudian Nur'aini melakukan pengajuan pembuatan sertipikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional tanah yang sudah di belinya di samping tanahnya yang sudah disertipikatkan yang terbit di tahun 1998, ternyata tanah yang sudah di ukur dan di sertipikatkan buk Nur'aini mengalami *Overlapping* terhadap tanah yang sudah di sertipikatkan di tahun 1985 dengan tanah yang terbit di tahun 2011 dengan luas 1.565 m². berdasarkan hal tersebut terdapat dua sertipikat atas satu objek bidang tanah yang berhimpitan dimana dalam dua sertipikat tersebut ada objek fisik bidang tanah yang sama-sama dikuasai berdasarkan sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan.

Penyelesaian sengketa tersebut kemudian oleh para pihak yang bersengketa diselesaikan secara mediasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh. Hasil penyelesaian sengketa *overlapping* tersebut dituangkan dalam Berita Acara Mediasi Overlap SHM Nomor 417 dan SHM Nomor 405 Kelurahan Sungai Durian yang menjadi jaminan di Bank Syariah Mandiri Cabang Lubuk Sikaping dan Bank Nagari Cabang Payakumbuh tertanggal 22 Januari 2021. Kesimpulan mediasi tersebut bahwa pemenang lelang bersedia untuk menunggu saudara Epi Eryanti untuk menjual asetnya dalam waktu

maksimal enam bulan dari dilaksanakannya mediasi. Jika gagal akan diserahkan kepada pemenang lelang untuk mengambil langkah selanjutnya.

Keberadaan sertipikat tanah melalui proses pendaftaran sebidang tanah tersebut berguna sebagai bukti kepemilikan yang disahkan oleh Negara. Sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) UUPA Pendaftaran termaksud dalam ayat ini menyatakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Karena terdapat kasus *overlapping* membuat keberadaan sertipikat terbit di tahun 1985 dengan luas 1.110 m² menjadi dipertanyakan kepastian kepemilikannya.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka Penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian mengenai penyelesaian sengketa *overlapping* sertipikat hak atas tanah tersebut. sebagaimana diketahui sengketa tanah kebanyakan dilakukan melalui jalur pengadilan karena pihak yang bersengketa biasanya tidak puas dengan hasil putusan mediasi yang biasanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Tujuan penyelesaian sengketa tersebut jelas merupakan upaya untuk memastikan kepemilikan sah atas penguasaan fisik bidang tanah. Dengan demikian seharusnya putusan dari hasil penyelesaian sengketa tersebut harus menggugurkan sebagian kecil dari bidang tanah dalam sertipikat hak atas tanah yang telah disimpulkan tidak sah. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis memberi judul penelitian ini dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING* SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan dalam penulisan ini , sebagai berikut:

1. Bagaimana penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian adalah, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Penulisan ini diharapkan akan menambah teori dan pengetahuan penulis terkait dengan ilmu hukum secara umum dan hukum pertanahan secara khusus.
 - b. Penulisan secara teoritis diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman terhadap masyarakat umum mengenai kekuatan hukum

dan penyelesaian suatu sengketa tanah *Overlapping* khususnya di daerah wilayah Payakumbuh.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti, peneliti mampu menerapkan media yang sesuai dalam materi pembelajaran tertentu. Serta peneliti mempunyai pengetahuan dan wawasan mengenai materi dan media pembelajaran yang sesuai.
- b. Bagi masyarakat umum, diharapkan bagi penelitian ini dapat memberikan informasi mengenai kekuatan hukum dan penyelesaian suatu sengketa tanah *Overlapping* khususnya di daerah wilayah Payakumbuh.

F. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Dilihat dari segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian *deskriptif*, artinya penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara nyata dan cermat. Penelitian ini bersifat *deskriptif* karena penelitian ini semata-mata menggambarkan suatu objek untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. penelitian *deskriptif* bertujuan membuat deksripsi secara sistematis, nyata dan akurat tentang fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau objek tertentu. Penulis menggunakan metode ini karena metode ini sesuai dengan data yang akan diperoleh. Lebih jelasnya penelitian ini berusaha menggambarkan mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas dan cara penyelesaian

sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, dimana berdasarkan pendekatan penelitian empiris atas hukum akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat, berikut perubahan-perubahan yang terjadi dalam proses-proses perubahan sosial.¹⁴ Pendekatan *yuridis empiris* dalam penelitian yaitu mempelajari berbagai bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder terkait dengan sengketa pertanahan untuk kemudian dilihat dalam kenyataannya pada masyarakat mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas.

3. Sumber Data

Data terdiri dari data primer dan data sekunder. Masing-masing data tersebut didapatkan dari sumber sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer merupakan data pokok yang dijadikan sebagai pokok bahasan dalam penelitian ini. Data primer ini diperoleh dari penelitian lapangan yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh.

b. Data Sekunder

¹⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 199, hlm. 78.

Data sekunder dari penelitian ini merupakan data penunjang dari data sekunder yang ada. Data sekunder berguna untuk menjelaskan fenomena yang didapatkan dalam data primer. Bentuk dari data sekunder ini antara lain sebagai berikut :

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari berbagai ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan judul yang akan dibahas diantaranya :
 - a) Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.
 - c) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer seperti hasil penelitian, karya tulis dari kalangan hukum, teori atau pendapat ahli.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang membantu peneliti untuk menterjemahkan berbagai istilah yang digunakan dalam penelitian berupa Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia dan bahan tambahan lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara mengumpulkan data yang dibutuhkan untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Teknik

pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Dalam hal ini teknik yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data dengan cara wawancara dan studi dokumen. Berikut penjelasannya :

a. Wawancara

Merupakan upaya dari peneliti untuk mengajukan pertanyaan penelitian kepada narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini. Narasumber yang akan peneliti wawancarai sebaga berikut:

- 1) Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh.
- 2) Kepala Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh.

b. Studi Dokumen

Menjadi objek dalam penelitian studi dokumen adalah sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Dibanding dengan metode pengumpulan data yang lain, maka metode ini tidak begitu sulit, dalam arti apabila ada kekeliruan sumber datanya masih tetap belum berubah. Secara detail bahan dokumenter terbagi beberapa macam, yaitu autobiografi, surat-surat pribadi, buku atau catatan harian, klipping, dokumen pemerintah atau swasta dan lain-lain.¹⁵Dokumen dalam hal ini bisa berbentuk Sertipikat Tanah yang dipersengketakan, Berita Acara Mediasi Overlap SHM Nomor 417 dan SHM Nomor 405 Kelurahan Sungai Durian yang menjadi jaminan di Bank Syariah Mandiri Cabang Lubuk Sikaping dan

¹⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta, 1997, hlm. 206.

Bank Nagari Cabang Payakumbuh tertanggal 22 Januari 2021 dan data-data lain mengenai sengketa ini.

5. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data yang diperoleh digunakan untuk menganalisis permasalahan yang diteliti. Pengolahan data dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan cara :

- a. Pemeriksaan data, yaitu melakukan pemeriksaan data yang terkumpul apakah data yang diperoleh sudah cukup lengkap, sudah cukup benar dan sesuai dengan permasalahan.
- b. Klasifikasi data, yaitu dilakukan dengan cara mengelompokkan data sesuai dengan bidang pokok bahasan agar memudahkan dalam menganalisis.
- c. Penyusunan data, yaitu dilakukan dengan cara menyusun dan menempatkan data pada tiap-tiap pokok bahasan dengan susunan yang sistematis sehingga memudahkan dalam pembahasannya.

6. Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif atau biasa disebut analisa isi atau deskriptif analisis, dapat juga menerapkan analisis yang berdiri sendiri, bukan pelengkap dari analisis statistik. Dalam studi filosofis dan studi-studi lain di perpustakaan. Analisis kualitatif merupakan analisis yang terpenting sebab analisa statistik sulit dilakukan dalam studi-studi semacam ini.¹⁶Dari analisis tersebut dapat diketahui dan diperoleh kesimpulan induktif, yaitu cara berfikir dalam mengambil

¹⁶ Sutrisno Hadi, *Bimbingan Menulis Skripsi, Thesis*, Yogyakarta : Penerbit Andi, 2000, hlm. 36.

kesimpulan secara umum yang didasarkan atas fakta-fakta yang bersifat khusus.

G. Sistematika Penulisan

Memberikan gambaran umum mengenai sistem penulisan hukum yang sesuai dengan aturan baru dalam penulisan hukum, maka penulis menyiapkan sistematika hukum. Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, yang tiap-tiap bab terbagi dalam sub-sub bagian yang dimaksud untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian ini. Sistematika penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum Tentang Tanah, Tinjauan Umum Tentang *Overlapping*, Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah, Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah dan Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Badan Pertanahan Nasional.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagaimana penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah dan cara penyelesaian sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor BPN Kota Payakumbuh.

BAB IV : PENUTUP

Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Pertanahan

1. Pengertian Hukum Pertanahan

Tanah atau dalam istilah lain Agraria berasal dari beberapa bahasa. Bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanah *agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus besar bahasa Indonesia Agraria berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah, dalam bahasa inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha peratanian, sedang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria tanah mempunyai arti sangat luas yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.¹⁷

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupan dari tanah untuk berbagai kebutuhan dasar manusia, sejak lahir manusia membutuhkan tanah untuk berbagai kebutuhan baik untuk keperluan tempat tinggal, usaha pertanian dan lain-lain. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan

¹⁷ IGA Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020, hlm. 8

yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.¹⁸

Hukum pertanahan menurut Subekti adalah keseluruhan ketentuan yang hukum perdata, tata Negara, tata usaha Negara, yang mengatur hubungan antara orang dan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah Negara, dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut. sedangkan menurut Utrecht, hukum agrarian adalah menjadi bagian dari hukum tata usaha Negara karena mengkaji hubungan-hubungan hukum antara orang, bumi, air dan ruang angkasa yang melibatkan pejabat yang bertugas mengurus masalah agraria.¹⁹

Sedangkan pengertian hukum agraria dalam arti sempit, hanya mencakup hukum pertanahan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud tanah di sini adalah sesuai dengan pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah permukaan tanah yang dalam penggunaannya menurut Pasal 4 ayat (2), meliputi tubuh bumi, air dan ruang angkasa, yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung bergabung dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut UUPA, dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁰

Salah satu tujuan dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 19.

¹⁸ Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechta, *Loc. Cit.*

¹⁹ IGA Gangga Santi Dewi, *Op. Cit.* hlm. 9

²⁰ *Ibid.* hlm. 10

Keberadaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan untuk membangunkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana dicita-citakan dengan dibentuknya UUPA tidak lain untuk menjelaskan maksud lain dari kata “dikuasi Negara” sebagai diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dengan demikian UUPA hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja oleh karena itu disebut Undang-Undang Pokok Agraria, padahal tujuan pokoknya adalah ²¹:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam masyarakat adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hukum Agraria juga mengandung beberapa kewenangan dan kekuasaan yang harus dilaksanakan oleh Negara melalui bagian-bagiannya selaku badan pelaksana yang ditangani oleh legislative maupun eksekutif. Wewenang legislative yang berupa pembuatan peraturan perundang-undangan dalam bidang hukum agrarian tidak mempunyai ciri-ciri yang khas untuk membedakannya dengan wewenang legislative dalam bidang

²¹ Abd. Rahman dan Baso Madiung, *Loc. Cit.*

hukum lain. Berbeda dengan kewenangan eksekutif, tugas-tugas penyelenggaraan administrasi peraturan sangatlah penting. Peraturan-peraturan hukum yang mengatur wewenang itu merupakan bagian yang penting dari kelompok bidang hukum agrarian. Peraturan-peraturan tersebut sekaligus memberikan landasan hukum kepada penguasa dalam melaksanakan politik agrarian, dan memberikan wewenang-wewenang khusus untuk mengambil tindakan-tindakan dalam setiap permasalahan agrarian.²²

2. Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah tidak terlepas dari istilah kadaster. Kata kadaster bila ditelusuri dari segi bahasa adalah dalam bahasa Prancis adalah *Cadaastro*, dalam bahasa Italia adalah *Catastro*, dalam bahasa Jerman adalah *Kataster* dan dalam bahasa latin adalah *capitastrum*. Dari semua asal kata tersebut yang dianggap sebagai asal-usul pelaksanaan kadaster adalah *Capitastrum* yang berarti suatu daftar umum dimana nilai serta sifat-sifat dari benda tetap diuraikan.²³

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960 Pasal 19, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku selama 27 tahun kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP Nomor 10 Tahun 1961 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran

²² Istijab, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, Pasuruan : Penerbit Qiara Media, 2019, hlm. 12

²³ Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, : Kencana, 2019, hlm. 2

tanah dalam rangka *rechts cadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sehingga menimbulkan rasa mantap dan rasa aman mengenai kepastian hukumnya, kepastian mengenai tanah yang dihaki, dan adanya perlindungan hukum untuk mencegah gangguan dari penguasaan dan/atau sesama warga masyarakat. Dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur.²⁴

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadasater/legal cadasater*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster* adalah *fiscaal cadasater*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPP-PBB).²⁵

Proses pendaftaran tanah, dilakukan melalui tiga tahap kegiatan, yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis dan penerbitan dokumen tanda bukti hak. Dalam

²⁴ Aartje Tehupeior, *Pentingannya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Depok : Raih Asas Sukses (ASA), 2012, hlm. 2

²⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2010, hlm.

kegiatan pengumpulan dan pengolahan data yuridis, yaitu dengan meneliti alat-alat bukti kepemilikan tanah. Untuk hak-hak lama yang diperoleh dari konversi hak-hak yang ada pada waktu berlakunya UUPA dan/atau hak tersebut belum didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya.²⁶

Pendaftaran atas tanah merupakan bagian dari hukum yang diatur dalam Hukum pertanahan. Pendaftaran atas suatu tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur sebagaimana yang sudah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.²⁷ Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) yang menegaskan bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel negatif dengan tendensi positif, intinya adalah segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat, berlaku sebagai tanda bukti hak yang kuat

²⁶ Mikha Ch. Kaunang, *Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Lex Crimen Vol. V/No. 4/Apr-Jun/2016, hlm. 68

²⁷ Jimmy Joses Sembiring, *Panduan mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta : Visimedia, 2010. hlm. 21

sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar). Beberapa hal yang merupakan faktor penentu lahirnya kepastian hukum, dapat dikelompokkan ke dalam landasan Yuridis-Normatif, landasan Sosio Yuridis dan kebijakan pertanahan. Faktor-faktor tersebut secara formil maupun materiil mempunyai peranan yang sangat menentukan timbulnya kepastian hukum hak milik atas tanah yang telah memperoleh sertipikat. Hal ini sesuai dengan asas *nemo plus juris* yang mendasari sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut stelsel dengan densitas positif, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data yang diperoleh dari pemohon hak tanah dari data itu. Kebenaran hukum ditentukan oleh hakim dalam proses peradilan.²⁸

3. Sengketa Pertanahan

Konflik menurut pengertian hukum adalah perbedaan pendapat, perselisihan paham, sengketa antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan keadaan yang sama. Secara umum konflik atau perselisihan paham, sengketa, diartikan dengan pendapat yang berlainan antara dua pihak mengenai masalah tertentu pada saat dan keadaan yang sama.²⁹ Selanjutnya, kata “konflik” menurut Kamus Ilmiah Populer adalah pertentangan, pertikaian, persengketaan, dan perselisihan.³⁰

Susetiawan, menjelaskan konflik pertanahan adalah konflik yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung sebab setiap orang atau kelompok selalu memiliki kepentingan dengan hal tersebut. Dalam

²⁸ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, hlm 33

²⁹ Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1992. hlm .42

³⁰ A Partanto dan Al Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya : Arloka, 1994. hlm . 354

konteks pertanahan, masyarakat senantiasa berada dalam proses perubahan, terutama yang berkaitan dengan kebutuhan untuk mendapatkan tanah, hal ini mengakibatkan konflik pertanahan yang terus-menerus antara anggota masyarakat. Setiap elemen masyarakat berkesempatan memberi sumbangan pada konflik pertanahan, yang mendorong terjadinya disintegrasi sosial. Konflik pertanahan menurut Andi Hamzah diistilahkan dengan delik di bidang pertanahan, yang pada garis besarnya dapat dibagi atas dua bagian yang meliputi:³¹

- a) Konflik pertanahan yang diatur dalam kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang diatur dalam beberapa pasal yang tersebar dalam kodifikasi hukum pidana (KUHP);
- b) Konflik pertanahan yang diatur diluar kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang khusus terkait dengan peraturan perundang-undangan pertanahan diluar kodifikasi hukum pidana.

Merujuk pada pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa kata konflik mempunyai pengertian yang lebih luas, oleh karena itu, istilah konflik tidak hanya digunakan dalam kasus pertanahan yang terkait dalam proses perkara pidana, juga terkait dalam proses perkara perdata dan proses perkara Tata Usaha Negara.

Selanjutnya terdapat istilah lain tentang konflik, yaitu sengketa. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu

³¹Andi Hamzah, *Hukum Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta : Rineka Cipta, 1991. hlm .47

yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.³²Pengertian sengketa diperjelas, oleh Rusmadi Murad :

“Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara dua belah pihak atau lebih karena merasa diganggu dan merasa dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan hak dan penguasaan atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan, sedangkan masalah pertanahan lebih bersifat teknis kepada aparat pelaksana berdasarkan kebijakan maupun peraturan yang berlaku”.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.³³

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur kegiatan meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis, serta persengketaan yang terjadi. Dalam kegiatan tersebut, jenis masalah/sengketa yang akan terjadi ada 2 (dua), yaitu:

a) Sengketa data fisik, yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Jenis sengketa yang termasuk dalam kategori ini adalah :

1) Sengketa batas, yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah yang disebabkan oleh tidak adanya

³² Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1982. hlm . 643

³³ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Mandar Maju, 1991. hlm .22

kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan.

- 2) Sengketa Ganti Kerugian, yaitu menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya.
- b) Sengketa data yuridis, yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Sengketa yang termasuk dalam kategori ini adalah:
- 1) Sengketa Waris, yaitu sengketa menyangkut siapa yang berhak atas tanah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris berdasarkan peraturan yang berlaku.
 - 2) Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah, yaitu sengketa menyangkut pemilik tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan, misalnya pemilikan tanah *absente* dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum.
 - 3) Sengketa Sertipikat Ganda, yaitu terjadi akibat adanya pemalsuan alas hak untuk mendapatkan sertipikat atas tanah oleh orang yang tidak bertanggung jawab.

B. Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa :

“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut

sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”³⁴

Dikatakan demikian, karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya.

Pada umumnya, sertifikat hak atas tanah diterbitkan sebagai wujud bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Hal ini ditentukan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA secara implisit. Dikatakan secara implisit karena ketentuan tersebut hanya mengatur bahwa sebagai proses akhir dari pendaftaran tanah yaitu pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁵

Jadi, sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Dimana data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Karena sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai

³⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah

³⁵ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2008 : Jakarta. hlm. 28.

lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya.

2. Fungsi dan Ragam Sertipikat hak atas tanah

Fungsi sertipikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.³⁶Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁷

Ada bermacam-macam sertipikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik
- b. Sertipikat Hak Guna Usaha
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Negara
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertipikat Hak Pakai atas tanah Negara

³⁶Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali, 1986, hlm. 1.

³⁷ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007, hlm. 39.

- f. Sertipikat Hak Pakai atas tanah HakPengelolaan
- g. Sertipikat tanah HakPengelolaan
- h. Sertipikat tanahWakaf
- i. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan RumahSusun
- j. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Non RumahSusun
- k. Sertipikat HakTanggungan

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai oleh suatu Negara tergantung pada asas hukum yang dianut Negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu asas iktikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Asas iktikad baik berbunyi “orang yang memperoleh sesuatu hak dengan iktikad baik, akan tetapi menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum”. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beriktikad baik. Asas *nemo plus iuris* berbunyi “orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya”. Ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya.³⁸

Menurut sistem negatif, pemegang hak yang sebenarnya akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun. Oleh karena itu, daftar umumnya tidak mempunyai kekuatan bukti.³⁹ Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada

³⁸*Ibid*, hlm 65

³⁹Andi Hamzah, *Op. Cit.*, Hlm 39

sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu adanya dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.⁴⁰

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Di Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.⁴¹

Sistem publikasi di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, tetapi bukan negatif murni melainkan apa yang disebut sistem negatif yang mengandung unsur positif, hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi “pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA juga menyatakan bahwa “pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat. Pernyataan ini tidak akan terdapat dalam peraturan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif yang murni.⁴²

3. Sertipikat hak atas tanah sebagai bagian dari Kepastian Hukum

Keberadaan sertipikat tanah bisa dinilai dari adanya kepastian hukum. Menurut Gustav Radburch kepastian hukum itu sendiri adalah kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang

⁴⁰*Ibid*

⁴¹Abdurrahman, Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998, hlm 45

⁴²Saleh K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995, hlm. 76

berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna. Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkelijkheid*) dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.⁴³

Menurut Sudikno Mertokusumo,⁴⁴ kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.

Kepastian hukum atau *rechtssicherheit*, *security*, *rechtzekerheit*, adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu ditulis, didepositifkan, dan menjadi publik. Kepastian hukum menyangkut masalah "*law Sicherheit durch das Recht*" seperti memastikan, bahwa pencurian, pembunuhan,

⁴³ E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, Jakarta : PT.Penerbit Balai Buku Ichtiar, 1989, hlm. 26

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 21.

menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah “*scherkeit des rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).⁴⁵

Kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.⁴⁶

Kepastian hukum merupakan wujud asas legalitas (*legaliteit*) dimaknai oleh Sudargo Gautama dari dua sisi, yakni ⁴⁷:

1. Dari sisi warga negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum.
2. Dari sisi negara, yaitu tiap tindakan negara harus berdasarkan hukum. Peraturan perundang-undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak negara.

Menurut Gustav Radburch yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang

⁴⁵ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Toko Gunung Agung, 2015, hlm. 292.

⁴⁶ E. Utrecht, *Op. Cit.*, hlm. 25

⁴⁷ Sudargo Gautama, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Yogyakarta : Liberty, 1973, hlm. 9

berguna. Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkelijkheid*) dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.⁴⁸

Selain itu disebutkan, bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.⁴⁹

Van Apeldorn mengemukakan dua pengertian tentang kepastian hukum, seperti berikut⁵⁰:

1. Kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah kongkrit. Dengan dapat ditentukan masalah-masalah kongkrit, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam sengketa tersebut.

⁴⁸ E. Utrecht, *Op. Cit.*, hlm. 26

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 25

⁵⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penetian Hukum*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm. 59-60

2. Kepastian hukum berarti perlindungan hukum, dalam hal ini pihak yang bersengketa dapat dihindari dari kesewenang-wenangan penghakiman.

Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara republik Indonesia yang meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan hal tersebut, maka yang menjadi tujuan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek. Kepastian hukum objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Letak dan luas tanah merupakan salah satu unsur yang menentukan kepastian hukum. Dalam kepastian hukum subjek hak atas tanah, pemegang hak mempunyai kewenangan untuk berbuat atas miliknya, sepanjang tidak

bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain.



BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh sebagai bagian dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024 mengusung Visi "*Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya: "Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong"*. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh saat ini dipimpin oleh Heddi Saragih, S.H. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh beralamat di Jalan Sutan Syarir Kelurahan Tanjung Pauh Kecamatan Payakumbuh Barat.

Sedangkan misi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh mengikuti misi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020-2024 yaitu :

1. Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar Dunia
2. Menyelenggarakan Pelayanan Pertanahan dan Penataan Ruang yang Berstandar dunia.

Kota Payakumbuh sebagai salah satu wilayah kerja dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh merupakan salah satu dari 19 Kabupaten / Kota yang ada di Provinsi Sumatera Barat, dengan luas wilayah

80.43 km² yang terdiri dari 5 kecamatan dan 47 Kelurahan. Secara geografis dilintasi khatulistiwa dan berada pada 100°35” Bujur Timur sampai dengan 100°45” Bujur Timur dan 00°10” Lintang Selatan sampai dengan 00°17” Lintang Selatan. Sedangkan secara administratif berbatasan dengan wilayah-wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Harau dan Kecamatan Payakumbuh, Kabupaten Lima Puluh Kota
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Luak dan Kecamatan Situjuh Limo Nagari Kabupaten Lima Puluh Kota
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Payakumbuh dan Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Luak dan Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota.

Berdasarkan data yang tersedia pembagian Wilayah administrasi Kota Payakumbuh terdiri dari 5 Kecamatan dan 47 Kelurahan. Yang terdiri dari Kecamatan Lamposi Tigo Nagori 6 Kelurahan, Kecamatan Payakumbuh Barat 17 Kelurahan, Kecamatan Payakumbuh Selatan 6 Kelurahan, Kecamatan Payakumbuh Timur 9 Kelurahan dan Kecamatan Payakumbuh Utara 9 Kelurahan. Kota Payakumbuh memiliki Luas Wilayah 80.430.000 M², yang terdiri dari 3.441.077 M² dan Luas tanah yang sudah terdaftar 32.942.500 M² dan yang belum terdaftar 44.046.423 M².

Dengan Luas wilayah 80.43 Km², Perkiraan bidang tanah terpetakan adalah 32.94 Km², dan bidang tanah belum terdaftar 43.38 Km² dan kawasan hutan 4.11 Km². Pengelolaan pertanahan yang baik untuk mewujudkan

kesejahteraan rakyat serta Penataan Ruang yang Adil, Aman, Nyaman, Produktif dan Lingkungan Hidup yang Berkelanjutan dan diimbangi dengan Pelayanan Publik dan Tata Kelola Pemerintahan yang berkualitas dan berdaya saing.

Kendala lain adalah masih adanya data silo, basis data yang belum terpadu di lingkungan kementerian maupun pemerintah daerah. Berdasarkan data dari Sistem Informasi Pertanahan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yaitu GeoKKP, belum seluruh bidang tanah tervalidasi baik secara fisik maupun yuridis. Saat ini masih terdapat lebih dari 30% sertipikat yang perlu divalidasi dan dilengkapi informasi untuk tujuan multiguna.

Berdasarkan hal tersebut, maka salah satu hal yang mempunyai dampak dari belum adanya validasi data tanah, maka terjadi sengketa dalam masyarakat mengenai penguasaan terhadap tanah. Seperti misal terdapat dua sertipikat ganda mengenai satu objek tanah tertentu. Sertipikat ganda diartikan bahwa terhadap suatu objek tanah dikuasai haknya oleh dua atau lebih orang dengan dasar hukum adanya sertipikat. Juga terdapat permasalahan lain yaitu terdapatnya objek tanah yang dikuasai oleh orang lain berdasarkan sertipikat, dimana beberapa bagian tanah tersebut juga menjadi bagian hak orang lain berdasarkan sertipikat atau dalam penulisan ini disebut dengan istilah *overlapping* sertipikat hak milik tanah.

Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilihat ketentuannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa menurut peraturan

tersebut pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut ⁵¹:

a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

b. Pembuatan Peta Dasar

Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

c. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidangbidang tanah yang akan ditetapkan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batasbatasnya dan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

d. Pengukuran dan pemetaan

Bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasarpendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.

e. Pembuatan Daftar tanah

⁵¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.

f. Pembuatan Surat Ukur.

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.

g. Pembuktian hak

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membebaninya.

h. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran

Hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.

i. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah, Pengakuan hak atas tanah, Pemberian hak atas tanah.

j. Pembukuan hak

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat ukur secara hukum telah didaftar.

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis atau yang diadakan berdasarkan program pemerintah untuk mendaftarkan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah diatur mengenai tata caranya. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tata cara harus yang dijalankan hingga meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan, tata cara tersebut adalah⁵²:

a. Adanya suatu rencana kerja.

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertahanan Nasional).

⁵²Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Pembentukan Panitia Ajudikasi.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.

c. Peraturan peta dasar pendaftaran

Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

d. Penetapan badan bidang-bidang tanah

Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tandatanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur.

e. Pembuatan peta dasar pendaftaran.

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

f. Pembuatan daftar tanah.

Bidang atau bidang-bidang tanah-tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

g. Pembuatan surat ukur.

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.

h. Pengumpulan dan penelitian data yuridis.

Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

i. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran.

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidangbidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor KepalaDesa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan seratus diteman lain yang dianggap perlu.

j. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.

k. Pembukuan hak.

Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

l. Penerbitan sertipikat

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertipikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Berdasarkan wawancara dengan Nugrohowati, S.SiT.⁵³ prosedur pendaftaran tanah berkaitan administrasi yang berlaku di Wilayah kerja Kantor Badan Pertanah Kota Payakumbuh sebagai berikut:

⁵³Hasil wawancara dengan Nugrohowati, S.SiT. Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kantor BPN Kota Payakumbuh, 15 Januari 2022, 13.00 Wib

1. Tanah Kaum/Pusako Randah (*Ganggam Bauntuak*)

a. Ranji

Ketentuan mengenai ranji ini adalah sebagai berikut :

- 1) Minimal 2 ke atas, 2 ke bawah dari si pemohon.
- 2) Berarti sudah bauntuak untuk satu keturunan.
- 3) Ranji dibuat oleh mamak kepala waris dan diketahui oleh mamak suku.

b. Surat Pernyataan kesepakatan kaum

- 1) Seluruh anggota kaum yang masih hidup termasuk anak dibawah umur harus dicantumkan daam kesepakatan kaum.
- 2) Menandatangani kesepakatan kaum.
- 3) Untuk pensertipikatan tanah boleh diajukan oleh 1 orang atau disesuaikan dengan permintaan kaumnya.

c. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah

- 1) Si pemohon boleh 1 orang atau disesuaikan dengan permintaan kaum.
- 2) Saksi terdiri dari penghulu suku dan mamak kepala waris.

d. Surat keterangan lurah/walinagari

e. Keterangan mengenai pemindahan hak

f. Foto copy KTP

g. Foto Copy SPPT PBB

2. Tanah Kaum Pusako Tinggi

a. Ranji

- 1) Tidak dibenarkan putus atau diambil secara sepihak.

- 2) Ranji kaum harus lengkap, utuh.
 - 3) Ranji dibuat oleh mamak kepala waris dan diketahui oleh mamak penghulu suku.
- b. Surat pernyataan kesepakatan kaum
- 1) Seluruh anggota kaum yang masih hidup termasuk anak dibawah umur harus dicantumkan dalam kesepakatan kaum.
 - 2) Menandatangani kesepakatan kaum.
 - 3) Untuk pensertipikatan tanah yang menerangkan adalah mamak kepala waris, mamak kepala kaum, dan ketua KAN setempat.
- c. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah
- 1) Si pemohon adalah mamak kepala waris (bertindak atas nama mamak kepala waris).
 - 2) Saksi terdiri dari ketua KAN dan Penghulu suku.
- d. Surat keterangan lurah.
- e. Keterangan mengenai pemindahan hak (untuk jual beli kepada pihak lain).
- f. Foto copy KTP
- g. Foto Copy SPPT PBB
3. Tanah hasil jual beli/hibah/waris
- a. Bukti kepemilikan hak berupa jual beli/hibah/waris
 - b. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah
 - 1) Si pemohon adalah si pembeli, atau yang dihibahkan, atau yang diwarisi
 - 2) Ada saksi-saksi seperti pemilik tanah yang berbatasan dengan si pemohon.
 - c. Surat keterangan lurah

- d. Keterangan mengenai pemindahan hak (untuk jual beli kepada pihak lain)
- e. Foto copy KTP
- f. Foto Copy SPPT PBB

Prosedur pendaftaran seperti demikian seharusnya menyebabkan terjadi tertib sertipikat dan tertib objek tanah. Namun dalam kenyataannya masih terdapat permasalahan mengenai *overlapping* penguasaan tanah berdasarkan sertipikat hal milik tanah. Sebagai contoh contoh kasus dalam hal ini maka penulis menampilkan satu kasus yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Payakumbuh adalah kasus pada sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh. Pokok Masalahnya adalah SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian yang menjadi jaminan pada Bank Nagari Cabang Payakumbuh overlap dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian yang telah dilelang oleh Bank Syariah Mandiri. Sengketa tersebut telah diselesaikan secara mediasi oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Payakumbuh pada hari Jum'at tanggal 22 Januari tahun 2021 di ruang Mediasi Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh.

Hasil dari mediasi tersebut didapatkan hasil bahwa pihak Bank Syariah Mandiri, meminta Bank Nagari untuk mencabut plang yang telah dipasang agar pemenang lelang bisa menguasai tanah. Pelepasan agunan sebagian itu sah-sah saja, dan pihak BSM pernah melakukan hal demikian. Meminta timeline untuk penyelesaian agar segera dapat diselesaikan dan serius dalam menjual asset. Sedangkan pihak Bank Nagari berpendapat bahwa tidak mungkin mencabut plang karena Bank Nagari juga mempunyai hak atas tanah

tersebut. Pastikan dulu apakah benar bahwa objek jaminan benar *overlapping*. jika benar *overlapping* maka setelah kreditur menyelesaikan kewajiban terhadap Bank Nagari maka Bank Nagari akan mcemberikan sertipikat yang menjadi agunan di Bank Nagari kepada pihak Kreditur. Dapat dilakukan penggantian agunan selama kredit masih lancar.

Menurut Epi Eryanti yaitu pemilik tanah, berpendapat bahwa tetap pada hasil keterangan yang telah diberikan pada pertemuan dengan Kasi V tanggal 22 Desember 2020 yaitu meminta waktu kepada Bank Nagari Cabang Payakumbuh untuk menjual aset rumah ataupun tanah yang menjadi jaminan juga di Bank Nagari Cabang Payakumbuh dart kepada Bank Nagari maupun BPN untuk dapat membantu menjualkan aset dengan mengirimkan foto-foto rumah ataupun tanah yang akan dijual. Meminta kepada Bank Nagari untuk mengeluarkan sertipikat Nomor 405 yang menjadi acunan. Menurut Azhar yaitu Pemenang Lelang, berpendapat bahwa, tidak mau tahu tentang masalah ini karena sudah memenuhi proses lelang dengan bank. Sudah berusaha dengan ittikad baik untuk ikut menyelesaikan masalah overlap.

Dianalisis menggunakan pengertian sengketa itu sendiri, maka Sengketa tanah *overlapping* di Kantor BPN Kota Payakumbuh sudah memenuhi unsur sebagai sebuah sengketa, dimana menurut Rachmadi Usman sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya

dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.⁵⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan Nugrohowati, S.SiT,⁵⁵ memperhatikan ketentuan mengenai alas hak diatas, dalam rangka pensertipikatan tanah, maka seharusnya sengketa seperti yang terjadi dalam sengketa kasus pada sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh. Pokok Masalahnya adalah SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian yang menjadi jaminan pada Bank Nagari Cabang Payakumbuh *overlap* dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian yang telah dilelang oleh Bank Syariah Mandiri tidak perlu terjadi, jika terdapat kontrol dalam mendudukan posisi objek tanah secara tepat dan sesuai dengan ukuran sebagai alas hak tersebut. Karena dalam hal alas hak tersebut juga terdapat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, surat tersebut ditandatangani oleh saksi yang berbatasan dengan tanah yang akan disertipikatkan. Tanpa memenuhi surat pernyataan penguasaan fisik tanah tersebut, maka mustahil akan dikeluarkan sertipikat.

Dianalisis bahwa akibat hukum dengan adanya sertipikat yang penguasaannya terjadi *overlapping* pada objek tanah berakibat tidak memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Timbulnya sertipikat yang penguasaannya terjadi *overlapping* pada objek tanah, telah menimbulkan sengketa hingga berimbas pada timbulnya ketidak pastian secara hukum atas pendaftaran tanah yang telah dilakukan. Menjadi tidak masuk akal ketika

⁵⁴ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003, hlm. 1

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Nugrohowati, S.SiT. Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kantor BPN Kota Payakumbuh, 15 Januari 2022, 13.00 Wib

diatas sebidang tanah terdapat tumpang tindih kepemilikan dimana terdapat kelebihan dari objek yang dikuasai dari sebagaimana mestinya. Akibat lanjutan dari adanya sertipikat yang penguasaannya terjadi *overlapping* pada objek tanah bisa menyebabkan timbulnya rasa tidak percaya masyarakat kepada sertipikat yang telah dikeluarkan karena tidak ada kepastian secara hukum. Karena seharusnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada sertipikat yang penguasaannya terjadi *overlapping* pada objek tanah

Berdasarkan hasil wawancara lanjutan dengan Niki Oktriani, S.H,⁵⁶ secara khusus sengketa kasus pada sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh. Pokok Masalahnya adalah SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian yang menjadi jaminan pada Bank Nagari Cabang Payakumbuh overlap dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian yang telah dilelang oleh Bank Syariah Mandiri terjadi karena faktor sebagai berikut :

1. Kelalaian petugas pengukur

Petugas dilapangan tidak sesuai prosedur dalam melakukan pengukuran pada bidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh. Prosedurnya, pengukuran tersebut harus memperhatikan secara benar batas-batas tanah tersebut dengan dibuktikan kehadiran pihak pihak yang berbatasan dengan tanah. Sementara itu, dalam kasus kelebihan pengukuran tanah di Kelurahan Sungai Durian,

⁵⁶Hasil wawancara dengan Niki Oktriani, S.H, Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Kota Payakumbuh, 11 Januari 2022, 13.30 Wib

Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh, terdapat pihak sepadan yang tidak hadir dalam pengukuran. Sementara itu, permintaan tanda tangan tetap dilakukan oleh petugas pengukur walaupun pihak sepadan yang berbatasan jelas-jelas tidak hadir dalam kegiatan pengukuran.

2. Pemohon tidak jujur kepada petugas pengukur

Pemohon dalam memberikan informasi pada petugas pengukuran memberikan informasi yang tidak jujur pada petugas pengukuran hingga tanah yang diukur melebihi luas tanah yang semestinya hingga mengambil hak serta fisik tanah milik orang lain. Selain itu diduga, pemohon sengaja memberikan data yang tidak sebenarnya tersebut bertujuan untuk meluaskan bidang tanah yang lebih luas dari sebagaimana mestinya dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Keuntungan yang bisa didapatkan pemohon dalam hal ini adalah jumlah pinjaman yang lebih besar bisa didapatkan dari pihak Bank dengan luas tanah yang lebih luas.

Berdasarkan wawancara dengan Hartoto, S.H⁵⁷, pada intinya perbedaan antara sertipikat ganda dengan sertipikat *overlapping* terletak pada objek penguasaan atas tanah berdasar Sertikat Hak Milik Tanah. Kalau Objek sertipikat ganda berarti objek penguasaan atas tanah identik dengan penguasaan atas tanah orang lain. Sementara itu secara administrasi, nomor hak milik tanah juga sama. Sementara itu dalam hal *overlapping* Sertikat Hak Milik Tanah, maka objek berbeda tapi terjadi kelebihan pengukuran terhadap hak milih tanah orang lain atau tanah sendiri. Sementara itu secara administrasi tidak terdapat kegandaan dalam artian nomor Sertikat Hak Milik

⁵⁷Hasil wawancara dengan Hartoto, S.H, Seksi Survei dan Pemetaan Kantor BPN Kota Payakumbuh, 10 Januari 2022, 13.00 Wib

Tanah berbeda. Diwilayah Kerja Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh rerataan setiap tahunnya ditemukan kasus *overlapping* penguasaan fisik tanah sebanyak 3 (tiga) kasus, namun seiring dengan semakin tertata tertibnya kerja Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh, maka kasus *overlapping* penguasaan fisik tanah berdasarkan sertipikat semakin jarang ditemukan.

Terjadinya tumpang tindih (*overlapping*) tanah bersertipikat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 71 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan mengatur bahwa dalam hal diatas satu bidang tanah terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/ atau penerbitan sertipikat hak atas tanah, sehingga diatas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah.⁵⁸

Berdasarkan wawancara dengan Niki Oktriani, S.H,⁵⁹ sengketa sebab *overlapping* tersebut terjadi sengketa akibat *overlapping* penguasaan fisik tanah berdasarkan sertipikat tersebut bisa terjadi pada pendaftaran tanah secara sporadik atau pendaftaran tanah secara sistematis. Sporadik berarti pendaftaran tanah secara perorangan, sedangkan secara sistematis berarti pendaftaran tanah secara massal karena adanya program pemerintah.

⁵⁸ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Niki Oktriani, S.H, Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Kota Payakumbuh, 11 Januari 2022, 13.30 Wib

Berdasarkan hasil wawancara dengan Niki Oktriani, S.H,⁶⁰ secara umum sertipikat yang penguasaannya terjadi *overlapping* pada objek tanah bisa timbul karena bisa disebabkan berbagai hal, jadi dapat dicari kemungkinan bahwa yang menyebabkan munculnya sertipikat yang penguasaannya terjadi *overlapping* pada objek tanah. Penilaian dilakukan kepada beberapa pihak. Dalam kasus terjadinya sertipikat yang penguasaannya terjadi *overlapping* pada objek tanah bisa disebabkan karena faktor-faktor sebagai berikut :

1. Faktor Kelalaian petugas BPN Kota Payakumbuh

Kelalaian petugas BPN Kota Payakumbuh dalam hal ini timbul karena kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan dibidang pertanahan. Bentuk-bentuk kelalaian tersebut antara lain kesalahan dalam penghitungan luas bidang tanah, maka terjadilah dua sertipikat dimana ada tanah yang berdempetan antara satu dengan yang lainnya. Sertipikat ganda timbul karena kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas suatu kebijakan kelalaian tersebut seperti kesalahan perhitungan luas bidang tanah. Terdapat ketidak jujuran dari pemohon yang tidak memberikan data sebenarnya dalam proses pensertipikatan tanah dan terdapat kelalaian dari pemerintah setempat karena tidak mengetahui secara pasti mengenai data tentang penguasaan tanah. Berdasarkan hal tersebut maka menimbulkan terbitnya sertipikat ganda.

BPN Kota Payakumbuh seharusnya atas tanah yang telah diukur harus melakukan pengecekan ulang, dengan tidak adanya pengecekan ulang,

⁶⁰Hasil wawancara dengan Niki Oktriani, S.H, Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Kota Payakumbuh,

maka terjadilah sengketa tersebut. Data yang ada pada BPN belum tersusun secara rapi antara tanah yang telah didaftarkan dan mempunyai sertipikat dengan tanah yang belum didaftarkan dan belum mempunyai sertipikat. Pencatatan oleh BPN tidak dilakukan secara sistematis dan dikelola data tersebut sebagai basis data BPN walaupun semakin hari, usaha untuk merapikan data-data BPN itu dilakukan, namun masih ada data yang berasal dari sertipikat lama yang belum masuk ke dalam data. Maka BPN kemudian bersifat pasif menerima pengaduan dan laporan dari masyarakat mengenai sengketa dan berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah terlebih dahulu.

2. Faktor informasi yang diberikan oleh Pemohon

Faktor kejujuran pemohon sertipikat juga ikut memcau terjadinya sengketa, karena berdasarkan surat kepemilikan fisik, sengaja untuk menunjukkan batas-batas yang semauanya berdasarkan kepentingannya dengan tidak mengindahkan hal milik tanah orang lain.

Faktor kesalahan pemilik tanah tersebut, disebabkan karena tidak memperhatikan secara hati-hati dan pantas mengenai tanah miliknya. Juga terdapat kelalaian dari pemilik tanah untuk tidak memanfaatkan tanah miliknya atau menelantarkannya hingga kemudian dikelola dan akhirnya diklaim menjadi milik orang lain yang mengelola tersebut.

Pada waktu dilakukan pengukuran dan penelitian di lapangan atas peralihan/balik nama, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan batas-batas yang kurang benar. Atau terdapat juga kejadian bahwa pemohon tidak mempunyai niat yang baik untuk menunjukkan

ukuran yang sebenarnya dari tanah dengan membiarkan petugas dalam melakukan pengukuran tanpa pengawasan secara sendiri oleh pemilik tanah.

3. Faktor Metode Pengukuran

Diketahui bahwa metode manual dilakukan oleh petugas pengukuran Badan Pertanahan Nasional sampai tahun 2002. Jadi dengan metode secara manual tersebut terdapat kemungkinan hasil pengukuran tidak tepat (tidak persis). Sedangkan setelah tahun 2002, maka metode pengukuran sudah mulai dibantu dengan satelit, dimana alat pengukuran tersebut diupdate sesuai dengan kemajuan teknologi. Hingga dengan metode pengukuran satelit tersebut menghasilkan ukuran tanah yang tepat dan benar. Kasus sengketa tanah dalam hal *overlapping* tersebut biasanya merupakan kasus lama dibawah tahun 2002.

Secara umum, terjadinya sertipikat sengketa tanah itu secara tidak langsung telah membuka peluang untuk terjadinya pelanggaran hukum seperti sertipikat palsu, penyalahgunaan sertipikat, sertipikat ganda dan atau sertipikat *overlapping* dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Faktor intern antara lain⁶¹:

1. Faktor Intern

- a. Tidak dilaksanakannya ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsisten, konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat

⁶¹Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, Jurnal Hukum, Samudra Keadilan Volume 12, Nomor 1, Januari-Juni 2017, hlm. 12

untuk memperoleh keuntungan pribadi tanpa mempedulikan hak orang lain.

- b. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
 - c. Ketidak telitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Faktor ekstern
- a. Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertipikat tanah.
 - b. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
 - c. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.

B. Cara penyelesaian sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh

Pembentukan BPN secara hukum didasarkan pada Kepres Nomor 26 Tahun 1988. Untuk kepentingan operasionalisasi organisasi kerja maka dikeluarkan Surat Keputusan (SK) Nomor 11/KBPN/1988 Jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Organisasi Dan Tata Kerja BPN di Provinsi Dan Kabupaten/Kotamadya. Dasar yang merujuk pada aturan, maka terdapat UUPA dan UU BPN. Terkait dengan sengketa tanah, maka dalam organisasi BPN terdapat Deputi V, bertugas mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan. Sementara itu pada tataran BPN Kota/Kabupaten akan dibentuk Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

Pilihan hukum penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) ditempuh untuk menghindari mekanisme birokrasi yang panjang dan berbelit-belit, dan aspek non yuridis berupa campur tangan dari pihak-pihak tertentu di luar kewenangan mengadili, sehingga akan berimplikasi kepada keluarnya putusan yang menyimpang dari hakekat keadilan, yang pada akhirnya menyebabkan mekanisme formal itu tidak selalu memperoleh respon secara meluas dari masyarakat. Kondisi ini sering diperparah dengan ketidakmampuan lembaga peradilan dalam menangani perkara yang semakin menumpuk. Penyelesaian sengketa dengan menggunakan pengadilan (litigasi) prosesnya memakan waktu yang lama, biayanya mahal, tidak tanggap, kemampuan hakimnya sangat terbatas, putusannya membingungkan, putusannya tidak memberikan kepastian hukum dan tidak menyelesaikan

masalah bahkan justru menambah masalah.⁶² Berdasarkan hal tersebut, maka BPN Kota Payakumbuh mengupayakan agar penyelesaian sengketa sertipikat *overlapping* dilakukan dengan pilihan hukum diluar pengadilan berupa mediasi. Mediasi tersebut dilaksanakan di Kantor BPN Kota Payakumbuh.

Ditinjau dari segi norma hukum, penyelesaian sengketa melalui mediasi seperti yang dilaksanakan oleh Kantor BPN Kota Payakumbuh dalam penyelesaian Sengketa sertipikat *overlapping*, sudah sangat dikenal dalam masyarakat Indonesia, karena pada dasarnya setiap sengketa yang timbul biasanya diselesaikan terlebih dahulu melalui jalan musyawarah. Secara nasional asas musyawarah untuk mufakat ini dikenal dalam sila keempat Pancasila yaitu kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan.⁶³ Namun walaupun demikian halnya, masih terdapat kelemahan dalam penyelenggaraan mediasi tersebut hingga menjadikan hal tersebut sebagai kendala dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Berdasarkan wawancara dengan Niki Oktriani, S.H⁶⁴, BPN Kota Payakumbuh mengupayakan penyelesaian sengketa pertanahan antara anggota masyarakat mengacu pada peraturan yang berlaku, memperhatikan rasa keadilan dan dengan menghormati seluruh hak serta kewajiban para pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN Kota Payakumbuh tempuh adalah musyawarah. BPN Kota Payakumbuh telah mengupayakan dan melakukan negosiasi dan mediasi. Kantor BPN Kota

⁶²Sahnan, *Pilihan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan*, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 3, Oktober 2015, hlm 405

⁶³Dwi Rezki Sri Astarini, *Mediasi Pengadilan*, Alumni, Bandung, 2020, hlm. 4

⁶⁴Hasil wawancara dengan Niki Oktriani, S.H, Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Kota Payakumbuh, 11 Januari 2022, 13.30 Wib

Payakumbuh, bisa mengupayakan perdamaian antara para pihak. Jika tidak terdapat kepuasan para pihak, maka dipersilahkan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

BPN yang mempunyai wewenang dalam pensertipikatan tanah tidak bisa lepas dari tanggung jawab ketika terjadi sengketa dalam sertipikat ganda. Karena badan yang berhak untuk mengeluarkan sertipikat tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional itu sendiri. Sebagai badan nasional yang mengurus masalah pertanahan. Terjadinya sengketa pertanahan maka hal tersebut mengagabarkan bahwa Visi dari Badan Pertanahan Nasional tidak tercapai karena terjadinya sengketa antara para pihak akan mengganggu kemakmuran anggota masyarakat yang merasa diperlakukan tidak adil dan mengancam keberlanjutan sistem kemasyarakatan.

Pertanggungjawaban BPN Kota Payakumbuh terhadap Sertipikat *overlapping* penguasaan tanah berdasarkan sertipikat adalah dengan cara menyelesaikan sengketa tersebut dengan mengedepankan cara kekeluargaan yaitu dengan cara musyawarah dan mufakat. BPN biasanya menghibau agar pihak yang bersengketa untuk melakukan perdamaian dengan membicarakan hal tersebut secara baik-baik untuk mencari jalan keluar dari permasalahan. Jika perdamaian antara para pihak tidak tercapai, maka BPN akan mengupayakan mediasi para pihak yang biasanya dilakukan di Kantor BPN Kota Payakumbuh. Jika hasil mediasi menemukan kesepakatan, maka sengketa tersebut tidak berlanjut dan para pihak bersedia untuk menjalankan hasil kesepakatan dari mediasi. Sementara itu secara khusus, BPN terhadap tanah yang *overlapping* akan meninjau ke lapangan untuk melakukan

pengukuran ulang terhadap tanah yang dipersengketakan oleh para pihak, hasil dari pengukuran tersebut maka akan dipergunakan untuk memperbaiki sertipikat hal milik tanah dalam hal ini luas dan gambar tanah.

Berdasarkan wawancara dengan Niki Oktriani, S.H,⁶⁵ BPN Kota Payakumbuh memiliki cara dalam penyelesaian perkara sengketa tanah, dalam hal ini juga berkaitan dengan penyelesaian sertipikat *overlapping* yaitu :

- a. BPN mengetahui sengketa tanah berdasarkan pengaduan.
- b. Hal tersebut ditindak lanjuti dengan mengidentifikasi masalah.
- c. Berdasarkan penilaian, jika memang ada kepentingan BPN di sana, maka masalah tersebut akan diteliti dalam rangka membuktikan kebenaran dari pengaduan yang telah ada. Kemudian ditentukan sikap atas sengketa tersebut.
- d. BPN jika diperlukan akan melakukan pemeriksaan fisik, pemeriksaan administrasi, pemeriksaan yuridis, maka kepala BPN bisa menyatakan bahwa semua pengaduan atau yang berkaitan dengan surat menyurat tanah tersebut dalam keadaan tetap atau *Status Quo*.
- e. BPN jika dalam penelitiannya memandang hal tersebut bersifat strategis, maka akan membuat unit kerja untuk menindak lanjuti hal tersebut.
- f. Hasil kerja dari unit kerja tersebut akan dilaporkan dalam sebuah laporan yang dijadikan patokan dalam mengambil tindakan dalam penyelesaian masalah.

Sengketa yang terjadi antara dua pihak tersebut harus diselesaikan secara kekeuargaan. BPN dalam hal ini berposisi sebagai mediator yang

⁶⁵Hasil wawancara dengan Niki Oktriani, S.H, Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Kota Payakumbuh, 11 Januari 2022, 13.30 Wib

menangani persoalan tersebut. diharapkan hasil mediasi tersebut memuaskan semua pihak. BPN memberikan pertimbangan bahwa apabila ditempuh penyelesaian melalui jalur hukum, maka akan membutuhkan biaya dan waktu yang cukup panjang. Sementara hasil dari hal tersebut, belum tentu memuaskan salah satu pihak.

Berdasarkan hasil wawancara lanjutan dengan Niki Oktriani, S.H,⁶⁶ secara khusus sengketa kasus pada sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh. Pokok Masalahnya adalah SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian yang menjadi jaminan pada Bank Nagari Cabang Payakumbuh overlap dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian yang telah dilelang oleh Bank Syariah Mandiri diselesaikan dengan cara melakukan kesepakatan mediasi yaitu :

1. Upaya pemilik tanah

Pemilik Bidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh bersedia untuk melunasi hutang ke pihak Bank dan mengakui adanya kelebihan dalam luas tanah berdasarkan peta dan luas yang tertera dalam sertifikat kepada BPN.

2. Upaya pihak Bank Nagari dan Bank Syariah Mandiri

Bidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh telah dimediasi dengan hasil akhir pihak Bank bersedia memberi keringanan kepada pemilik sertipikat, dimana pihak Bank berusaha membantu menjual tanah pemilik sertipikat untuk menutupi hutang dari pemohon ke pihak bank dengan jaminan tanah tersebut.

⁶⁶Hasil wawancara dengan Niki Oktriani, S.H, Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Kota Payakumbuh, 11 Januari 2022, 13.30 Wib

3. Upaya Pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh

Sementara itu pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh melakukan pengecekan ke Lapangan serta melakukan pengukuran kembali terhadap bidang tanah sesuai dengan prosedur pengukuran termasuk harus dihadiri oleh pihak sepadan tanah dengan harapan tidak terjadi lagi kekeliruan dalam pengukuran tanah. Hasil dari pengecekan dan pengukuran kembali oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh tersebut akan dipakai sebagai dasar untuk membuat perbuahan sertipikat yang mencakup perubahan ukuran dan peta tanah dalam sertipikat.

Berdasarkan wawancara dengan Niki Oktriani, S.H,⁶⁷ upaya yang dilakukan dalam rangka mengurangi atau meniadakan permasalahan sertipikat *overlapping*, maka BPN seharusnya berperan dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya telah diatur secara teknis sebagai berikut :

- a. Melakukan penelaahan dan pengelolaan terhadap data dibidang pertanahan.
- b. Menerima semua pengaduan masyarakat bila terdapat sengketa tanah dan BPN berupaya untuk menyelesaikan secara musyawarah terlebih dahulu.
- c. Melakukan penelaahan dan merancang konsep keputusan atas masalah sengketa tanah yang terjadi.
- d. Melakukan penelaahan dan dan merancang konsep keputusan untuk membatalkan hak atas tanah karena cacat prosedur.
- e. Semua perdamaian dibuatkan berita acara perdamaiannya yang ditandatangani oleh para pihak dan ditanda tangani oleh saksi

⁶⁷Hasil wawancara dengan Niki Oktriani, S.H, Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa Kantor BPN Kota Payakumbuh, 11 Januari 2022, 13.30 Wib

- f. Jika perdamaian yang diusahakan tidak berhasil, maka BPN akan mempersilahkan para pihak untuk menempuh jalur hukum lanjutan.
- g. Dalam persidangan masalah tanah baik di Pengadilan Tata Usaha Negara atau di Pengadilan Negeri, maka BPN melalui pejabat yang dikuasakan akan memberikan jawaban-jawaban selama persidangan berlangsung sesuai dengan proses formalitas sidang yang berlaku.
- h. BPN akan menghimpun semua data yang berkaitan dengan masalah dan sengketa tanah.
- i. Membuat dokumentasi terhadap setiap tindakan penyelesaian masalah tanah.

Pencarian berbagai jenis proses dan metode untuk menyelesaikan sengketa yang muncul adalah sesuatu yang penting dalam masyarakat. Para ahli di luar hukum banyak mengeluarkan energi dan inovasi untuk mengekspresikan berbagai model penyelesaian sengketa (*dispute resolution*), baik formal maupun informal. Pada akhirnya berbagai model penyelesaian sengketa dapat dijadikan acuan untuk menjawab sengketa yang muncul dari interaksi masyarakat sepanjang membawa keadilan dan kemaslahatan bagi para pihak yang bersengketa.⁶⁸

Penyelesaian sengketa secara mediasi pada khususnya dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan pada umumnya, hanya sebatas pada sengketa keperdataan. Hal itu dipertegas oleh Pasal 58 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu: “Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau

⁶⁸Hilman Syarial Haq, *Mediasi Komunitas Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Lakeisha, Klaten, 2020, hlm. 10

alternatif penyelesaian sengketa”. Hal yang penting agar dalam persengketaan, ditempuh upaya penyelesaian sengketa secara hukum, bukan secara kekerasan atau cara yang melanggar hukum.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, maka penelitian ini memperoleh kesimpulan sebagai berikut

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh secara umum adalah karena faktor Kelalaian petugas BPN Kota Payakumbuh, Faktor informasi yang diberikan oleh Pemohon dan faktor Metode Pengukuran. Secara khusus pada perkara sengketa kasus pada sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota Payakumbuh. Pokok Masalahnya adalah SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian yang menjadi jaminan pada Bank Nagari Cabang Payakumbuh overlap dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian yang telah dilelang oleh Bank Syariah Mandiri terjadi karena faktor kelalaian petugas pengukur, pemohon tidak jujur kepada petugas pengukur.
2. Penyelesaian sengketa *Overlapping* sertipikat hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh, maka dilakukan upaya agar terjadi perdamaian antara pihak yang bersengketa secara kekeluargaan dengan cara musyawarah dan mufakat, jika tidak tercapai maka dilakukan mediasi di Kantor BPN Kota Payakumbuh. Jika tidak terdapat kepuasan para pihak, maka dipersilahkan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan. Secara khusus pada perkara sengketa kasus pada sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sungai Durian, Lamposi Tigo Nagori, Kota

Payakumbuh. Pokok Masalahnya adalah SHM No. 00405 Kel. Sungai Durian yang menjadi jaminan pada Bank Nagari Cabang Payakumbuh overlap dengan SHM No. 00417 Kel. Sungai Durian yang telah dilelang oleh Bank Syariah Mandiri diselesaikan dengan cara melakukan kesepakatan mediasi yaitu pemilik Bidang tanah bersedia untuk melunasi hutang ke pihak Bank dan mengakui adanya kelebihan dalam luas tanah berdasarkan peta dan luas yang tertera dalam sertifikat kepada BPN, pihak Bank berusaha membantu menjual tanah pemilik sertifikat untuk menutupi hutang dari pemohon ke pihak bank dengan jaminan tanah tersebut dan Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh melakukan pengecekan ke Lapangan Hasil dari pengecekan dan pengukuran tersebut dipakai sebagai dasar untuk membuat perbuahan sertifikat yang mencakup perubahan ukuran dan peta tanah dalam sertifikat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan, maka penelitian ini memberikan saran sebagai berikut

1. Disarankan kepada petugas pengukuran Kantor Badan Pertanahan Nasional agar lebih teliti dalam melakukan pengukuran tanah. Petugas dituntut aktif untuk mencari kebenaran mengenai ukuran tanah tersebut, tidak menerima sepihak informasi dari pihak pemilik tanah. Semua pihak yang berkaitan dengan pendaftaran tanah harus dipastikan hadir dalam pengukuran tanah seperti pemohon sertifikat dan pihak sepadan tanah.
2. Disarankan kepada pemohon pendaftaran tanah untuk memberikan informasi yang sebenarnya mengenai luas dan batas-batas tanah kepada

petugas pengukur tanah. Juga disarankan kepada sepadan tanah untuk bisa hadir secara langsung dalam pelaksanaan pengukuran tersebut. hingga informasi dan data yang diberikan oleh pemohon tanah bisa dipastikan kebenarannya dengan mencocokkan keterangan dari sepadan tanah pemohon sertipikat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- A Partanto dan Al Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya : Arloka, 1994.
- Abd. Rahman dan Baso Madiung, *Politik Hukum Pertanahan*, Bosowa : Bosowa Publishing Group, 2016.
- Abdurrahman, Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012.
- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2015.
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2006.
- Aartje Tehupeior, *Pentingannya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Depok : Raih Asas Sukses (ASA), 2012.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 1999.
- Dwi Rezki Sri Astarini, *Mediasi Pengadilan*, Alumni, Bandung, 2020.
- E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan keenam, PT.Penerbit Balai Buku Ihtiar, Jakarta, 1989.
- Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Rajawali, 1986.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007.
- Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta, 2012.
- Hilman Syarial Haq, *Mediasi Komunitas Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Lakeisha, Klaten, 2020.
- IGA Gangga Santi Dewi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020
- Istijab, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*, Pasuruan : Penerbit Qiara Media, 2019.
- Jimmy Joses Sembiring, *Panduan mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta : Visimedia, 2010.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Manggala, H.B.Ndan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta : Tugu Jogja Pustaka, 2005.

- Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1992.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, 2008.
- Nia Kurniati, *Hukum Agraria Sengketa Pertahanan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, Bandung : PT Refika Aditama, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penetian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1982.
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2003.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Mandar Maju, 1991.
- Sarjita, *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Petanahan*, Yogyakarta : Tugu Jogja Pustaka, 2005.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, Oemar Moechta *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya : Airlangga University Press, 2018.
- Sudargo Gautama, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 1973.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta, 1997.
- Sutrisno Hadi, *Bimbingan Menulis Skripsi, Thesis*, Yogyakarta : Penerbit Andi, 2000.
- Saleh K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2010.
- Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, : Kencana, 2019.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011
Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

C. Jurnal

Darwis Anatami, *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*, Jurnal Hukum Samudra Keadilan Volume 12, Nomor 1, Januari-Juni 2017.

Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara 'itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Jurnal Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016.

Nia Kurniati, *Mediasi-Abitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jurnal Hukum Sosiohumaniora, Volume 18, Nomor 3, (November-2016).

Mikha Ch. Kaunang, *Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Lex Crimen Vol. V/No. 4/Apr-Jun/2016.

Sahnan, *Pilihan Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah di Luar Pengadilan*, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 3, Oktober 2015.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT

FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jalan By Pass Aur Kuning Bukittinggi Telp./Fax/(0752)21376

STATUS TERAKREDITASI, PERINGKAT "B" Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT)

Nomor. : 2902/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/SN/2020, tanggal. 05 Mei 2020

SURAT KEPUTUSAN

NOMOR:059/KEP/II.3.AU/F/2021

Tentang

PENUNJUKKAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR PENULISAN HUKUM (LEGAL MEMORANDUM, STUDI KASUS, DAN SKRIPSI) SEMESTER GANJIL T.A.2020/2021

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, setelah;

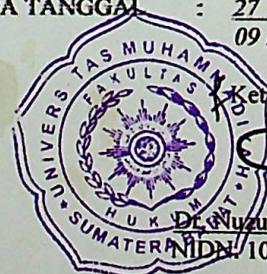
- Membaca : Permohonan pengusulan penulisan Hukum Mahasiswa atas nama : **MUHAMMAD ZAKARIA NPM : 17.10.002.74201.051**
- Menimbang : a. Bahwa Mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum UMSB diharuskan untuk melakukan tugas akhir berupa penulisan hukum (Legal Memorandum, Studi Kasus, dan skripsi);
b. Bahwa mahasiswa yang tersebut diatas telah memenuhi syarat untuk melaksanakan penulisan Hukum sesuai dengan bidang yang diinginkan;
c. Bahwa untuk terarahnya penulisan hokum dimaksud, dirasa perlu untuk menunjuk dosen pembimbing dengan surat Keputusan Dekan;
- Mengingat : 1. Undang-undang No.12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi
2. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi.
3. Peraturan Presiden No. 8 Tahun 2012 tentang kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia (KKNI).
4. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.44 Tahun 2015 tentang standar Nasional Pendidikan Tinggi.
5. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.32 Tahun 2016 tentang Akreditasi Program Studi dan Perguruan Tinggi
6. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.62 Tahun 2016 tentang sistem Penjamin Mutu Pendidikan Tinggi.
7. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.100 Tahun 2016 tentang pendirian perubahan, pembubaran perguruan tinggi negeri, dan pendirian, perubahan, pencabutan izin perguruan tinggi swasta.
8. Peraturan Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 01/PRN/I.0/B/2012 tentang Majelis Pendidikan Tinggi.
9. Pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02/PED/1.0/B/2012 tanggal 16 April 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
10. Ketentuan Majelis Pendidikan Tinggi Pimpinan Pusat Muhammadiyah No 178/KET/1.3/D/2012 tentang penjabaran pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02.PED/1.0/B/2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
11. Statuta Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun 2015
12. SK Dekan No. 0059/KEP/II.3.AU/D/2015 tanggal 13 Februari 2015 tentang Kurikulum Fakultas Hukum UMSB.

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN

- Pertama : Menunjuk Saudara **SYURYANI,SH.MH** ” dan “ **FAUZI ISWARI,SH.MH** ” sebagai Dosen Pembimbing I Dan II dalam Penulisan Hukum Mahasiswa :
Nama/NPM : **MUHAMMAD ZAKARIA /17.10.002.74201.051**
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA OVERLAPPING SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PAYAKUMBUH)**
- Kedua : Segala biaya yang ditimbulkan akibat daripelaksanaan bimbingan penulisan hukum ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum UMSB
- Ketiga : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan ditinjau kembali, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penetapan ini.

DITETAPKAN DI : Bukittinggi
PADA TANGGAL : 27 Jumadil Akhir 1442 H
09 Februari 2021 M



Ketua Prodi,

Dr. Nuzul Rahmayani,SH. MH
NIDN/1015058702

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Hukum sebagai laporan
2. Bendahara Pembantu Fakultas Hukum
3. Mahasiswa/I Yang bersangkutan
4. Pertinggal



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT

FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jalan By Pass Aur Kuning Bukittinggi Telp./Fax/(0752)21376

STATUS TERAKREDITASI, PERINGKAT "B" Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT)
Nomor. : 2902/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/SVI/2020 , tanggal. 05 Mei 2020

SURAT KEPUTUSAN

NOMOR.050/KEP/II.3.AU/F/2022

Tentang

PENUNJUKKAN PENGGANTI DOSEN PEMBIMBING II TUGAS AKHIR PENULISAN HUKUM (LEGAL MEMORANDUM, STUDI KASUS, DAN SKRIPSI) SEMESTER GANJIL T.A.2021/2022

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, setelah;

- Membaca : Permohonan pengusulan penulisan Hukum Mahasiswa atas nama : **MUHAMMAD ZAKARIA NPM : 17.10.002.74201.051**
- Menimbang : a. Bahwa Mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum UMSB diharuskan untuk melakukan tugas akhir berupa penulisan hukum (Legal Memorandum, Studi Kasus, dan skripsi);
b. Bahwa mahasiswa yang tersebut diatas telah memenuhi syarat untuk melaksanakan penulisan Hukum sesuai dengan bidang yang diinginkan;
c. Bahwa untuk terarahnya penulisan hokum dimaksud, dirasa perlu untuk menunjuk dosen pembimbing dengan surat Keputusan Dekan;
- Mengingat : 1. Undang-undang No.12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi
2. Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi.
3. Peraturan Presiden No. 8 Tahun 2012 tentang kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia (KKNI).
4. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.44 Tahun 2015 tentang standar Nasional Pendidikan Tinggi.
5. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.32 Tahun 2016 tentang Akreditasi Program Studi dan Perguruan Tinggi
6. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.62 Tahun 2016 tentang sistem Penjamin Mutu Pendidikan Tinggi.
7. Peraturan Menteri Riset, Teknologi, dan pendidikan Tinggi RI No.100 Tahun 2016 tentang pendirian perubahan, pembubaran perguruan tinggi negeri, dan pendirian, perubahan, pencabutan izin perguruan tinggi swasta.
8. Peraturan Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 01/PRN/I.0/B/2012 tentang Majelis Pendidikan Tinggi.
9. Pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02/PED/1.0/B/2012 tanggal 16 April 2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
10. Ketentuan Majelis Pendidikan Tinggi Pimpinan Pusat Muhammadiyah No 178/KET/1.3/D/2012 tentang penjabaran pedoman Pimpinan Pusat Muhammadiyah No. 02.PED/1.0/B/2012 tentang Perguruan Tinggi Muhammadiyah.
11. Statuta Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat Tahun 2015
12. SK Dekan No. 0059/KEP/II.3.AU/D/2015 tanggal 13 Februari 2015 tentang Kurikulum Fakultas Hukum UMSB.

MEMUTUSKAN

MENETAPKAN

- Pertama : Menunjuk Saudara **MAHLIL ADRIAMAN,SH.MH** sebagai Dosen Pembimbing II dalam Penulisan Hukum Mahasiswa :
Nama/NPM : **MUHAMMAD ZAKARIA /17.10.002.74201.051**
Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA OVERLAPPING SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PAYAKUMBUH)**
- Kedua : Segala biaya yang ditimbulkan akibat daripelaksanaan bimbingan penulisan hukum ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum UMSB
- Ketiga : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan ditinjau kembali, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dan kesalahan dalam penetapan ini.

DITETAPKAN DI : Bukittinggi
PADA TANGGAL : 02 Rajab 1443 H
03 Februari 2022 M

Ketua Prodi,

Dr. Nuzul Rahmayani, SH. MH
NIDN. 1015058702

Tembusan:

1. Dekan Fakultas Hukum sebagai laporan
2. Bendahara Pembantu Fakultas Hukum
3. Mahasiswa/I Yang bersangkutan
4. Pertinggal



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT

FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jalan By Pass Aur Kuning Bukittinggi Telp./Fax/(0752)21376

STATUS TERAKREDITASI, PERINGKAT "B" Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT)

Nomor. : 2902/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/SN/2020, tanggal. 05 Mei 2020

Nomor: 0635/II.3.AU/A/2021

Bukittinggi, 24 Dzulhijjah 1442 H

Lamp : -

03 Agustus 2021 M

Hal : Mohon Izin Penelitian

Kepada Yth :
Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP
Kota Payakumbuh
Di
Payakumbuh

Assalamu'alaikum Wr. Wb


Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan kepada Bapak bahwa Mahasiswa kami yang tersebut di bawah ini :

Nama : **Muhammada Zakaria**
No. NPM : 17.10.002.74201.051
Program Studi : Ilmu Hukum
Melaksanakan Kegiatan : Penelitian Lapangan
Waktu : 03 Agustus s/d 03 November 2021
Dalam Rangka : Untuk Pengumpulan Data Dalam Rangka Penyusunan Tugas Akhir
Tempat/lokasi : Kantor BPN Kota Payakumbuh
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa *Overlapping* Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)
Pembimbing I : Syuryani,SH.MH
Pembimbing II : Fauzi Iswari,SHI.MH
Nomor HP : 0852 1406 2115

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka kami mohon bantuan Bapak/Ibuk untuk dapat memberikan izin Penelitian yang bersangkutan untuk melaksanakan kegiatan yang dimaksud sebagaimana mestinya.

Demikian disampaikan kepada Bapak/Ibuk, atas bantuan dan kerjasamanya terlebih dahulu diucapkan terima kasih.

Wassalam
Ain Dekan,
Ketua Prodi

Dr. Wuzni Rahmayani, SH.MH
NIDN. 1015058702

Tembusan Yth :

1. Dekan Fakultas Hukum UMSB di Bukittinggi
2. Peringgal



PEMERINTAH KOTA PAYAKUMBUH
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
Jalan Jambu Telp/Fax.(0752)-92508, Kel. Koto Kociak Kubu Tapak Rajo,
Kec. Payakumbuh Utara Kota Payakumbuh 26218

IZIN MELAKSANAKAN PENELITIAN

Nomor: 570/ 210 /DPMPTSP-MPP/PYK/VIII -2021

Kami Pemerintah Kota Payakumbuh melalui Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu berdasarkan :

Surat Pengantar : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT.
Nomor : 0635/II.3.AU/A/2021

Tanggal : 03 Agustus 2021

Dengan ini menyatakan tidak keberatan atas maksud melaksanakan Izin Penelitian di Kota Payakumbuh yang dilakukan oleh :

Nama : **Muhammad Zakaria**
Tempat/Tgl.Lahir : Tanjung Bungo, 18 Juli 1996
NIM : 171000274201051
Alamat : Ken. Koto Lamo , Kec. Kapur IX
No KTP : 1307071807960001
Maksud/Tujuan : Melaksanakan Kegiatan Penelitian yang berhubungan dengan
“PENYELESAIAN SENGKETA OVERLAPPING SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PAYAKUMBUH)”

Lokasi : Kantor BPN Kota Payakumbuh

Waktu : 04 Agustus s/d 03 November 2021
Anggota :

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Kegiatan Penelitian akan dilakukan setelah memperoleh persetujuan dari Dinas/ Kantor/Instansi/otoritas lokasi tempat dilaksanakannya penelitian.
2. Tidak boleh menyimpang dari tujuan melaksanakan Penelitian.
3. Memberitahukan/melaporkan diri pada Pemerintah, Dinas/Kantor setempat dan menjelaskan atas kedatangannya serta menunjukkan surat - surat keterangan yang berhubungan dengan itu serta melaporkan diri sebelum meninggalkan daerah / lokasi penelitian.
4. Mematuhi semua peraturan yang berlaku dan menghormati adat Istiadat serta kebijaksanaan masyarakat setempat.
5. Mengirimkan laporan hasil Penelitian sebanyak 1 (satu) exemplar pada Walikota Payakumbuh cq Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Payakumbuh.
6. Apabila terjadi suatu penyimpangan/pelanggaran terhadap ketentuan - ketentuan yang tersebut di atas maka izin penelitian ini akan dicabut kembali.

Demikianlah izin kegiatan Penelitian ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan oleh yang berkepentingan sebagaimana mestinya.

Payakumbuh, 04 Agustus 2021
**KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
KOTA PAYAKUMBUH**



Digitally signed by Drs. Harmayunis
DN: cn=Drs. Harmayunis, title=Kepala Dinas, ou=Dinas
Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu,
o=Pemerintah Kota Payakumbuh, l=Payakumbuh
Utara, st=Sumatra Barat, c=ID
Date: 2021.08.04 15:39:23 +07'00'

Drs. HARMAYUNIS
NIP.19620620 1982 1 002

Tembusan disampaikan kepada Yth :

1. Bp Walikota Payakumbuh di Payakumbuh (sebagai laporan)
2. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa Dan Politik Kota Payakumbuh
3. Kepala BPN Kota Payakumbuh
4. Arsip



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT

FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jalan By Pass Aur Kuning Bukittinggi Telp./Fax/(0752)21376

STATUS TERAKREDITASI, PERINGKAT "B" Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT)

Nomor. : 2992/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/SN/2020, tanggal. 05 Mei 2020

Nomor: 0635/13.AU/A/2021

Bukittinggi, 24 Dzulhijjah 1442 H

Lamp : -

03 Agustus 2021 M

Hal : Mohon Izin Penelitian

Kepada Yth :
Kepala BPN Kota Payakumbuh
Di
Payakumbuh

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan kepada Bapak bahwa Mahasiswa kami yang tersebut di bawah ini :

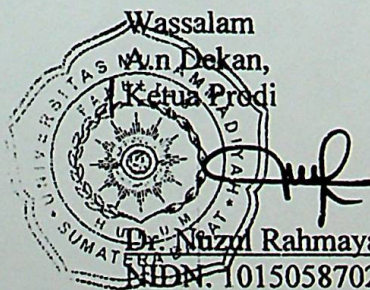
Nama : **Muhammada Zakaria**
No. NPM : 17.10.002.74201.051
Program Studi : Ilmu Hukum
Melaksanakan Kegiatan : Penelitian Lapangan
Waktu : 03 Agustus s/d 03 November 2021
Dalam Rangka : Untuk Pengumpulan Data Dalam Rangka Penyusunan Tugas Akhir
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa *Overlapping* Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Payakumbuh)
Pembimbing I : Syuryani,SH.MH
Pembimbing II : Fauzi Iswari,SHI.MH
Nomor HP : 0852 1406 2115

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka kami mohon bantuan Bapak/Ibuk untuk dapat memberikan izin Penelitian yang bersangkutan untuk melaksanakan kegiatan yang dimaksud sebagaimana mestinya.

Demikian disampaikan kepada Bapak/Ibuk, atas bantuan dan kerjasamanya terlebih dahulu diucapkan terima kasih.

Wassalam

A.n Dekan,
Ketua Prodi



Dr. Nuzul Rahmayani, SH.MH

NIDN. 1015058702

Tembusan Yth :

1. Dekan Fakultas Hukum UMSB di Bukittinggi
2. Perti. 13391



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA PAYAKUMBUH**

Jl. Sutan Syahrir No. Tanjung Pauh Kecamatan Payakumbuh Barat
Tel. (0752) 92023, 94162 Fax. (0752) 92023 Kode Pos 26229

Nomor : UP.02.03/466-13.76/VIII/2021
Lampiran : -
Perihal : Magang Mahasiswa

Payakumbuh, 05 Agustus 2021

Yth:

Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat
Fakultas Hukum
di-

TEMPAT

Sehubungan dengan surat Saudara Nomor : 0635/M3.AU/A/2021 tanggal 03 Agustus 2021 perihal pokok surat di atas, bersama ini kami sampaikan bahwa, mahasiswa atas nama :

No	NPM	Nama	Program Studi
1	17.10.002.74201.051	Muhammad Zakaria	Ilmu Hukum

Dapat diterima untuk melaksanakan kegiatan Magang pada Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh.

Demikian disampaikan, atas perhatian kami ucapkan terima kasih.

Kepala Kantor Pertanahan
Kota Payakumbuh



Heddy Saragih, S.H

NIP. 19661109 198603 1 004



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA PAYAKUMBUH**

*Jl. Sutan Syahrir No. Tanjung Pauh Kecamatan Payakumbuh Barat
Tel. (0752) 7970213 Kode Pos 26229*

SURAT KETERANGAN

Nomor : 640 /S.Ket-13.76/XI/2021

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : MUHAMMAD ZAKARIA
NPM : 17.10.002.74201.051
Program Studi : Ilmu Hukum

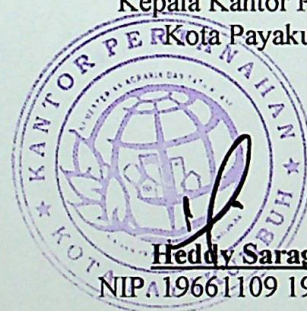
Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan Tugas Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Payakumbuh dengan judul :

“PENYELESAIAN SNGKETA OVERLAPPING SERTPIKAT HAK ATAS TANAH”

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sesuai dengan keperluannya.

Payakumbuh, 05 November 2021

Kepala Kantor Pertanahan
Kota Payakumbuh



Heddy Saragih, S.H

NIP.19661109 198603 1 004



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT

FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jalan By Pass Aur Kuning, Bukittinggi Telp./ Fax : (0752) 21376

STATUS TERAKREDITASI PERINGKAT "B" Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN PT)

NOMOR : 416/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2014 TANGGAL 11 OKTOBER 2014

KARTU KENDALI BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : MUHAMMAD ZAKARIA
 NPM : 17.051
 Konsentrasi : Hukum Pidana / Hukum Perdata / Hukum Tata Negara
 DOSEN PEMBIMBING : 1. SYURYANI, SHI, MH Sebagai Pembimbingan I
 : 2. FAUZI ISWADI, SHI, MH Sebagai Pembimbingan II
 JUDUL SKRIPSI :
 Mulai Bimbingan : s/d

No.	Hari / Tanggal	Jam Bimbingan	Materi Bimbingan	Saran	Paraf Pebb	Ket.
1.			Draf proposal	perbaiki sesuai catatan	f	
2.			Draf proposal	perbaiki sesuai s	f	
3.			Draf proposal	sec perb. f	f	
4.	30 maret 13.00		---	perbaiki		
5.	17/feb/22	10.00	skripsi	Bab II, Bab III		
6.				penulisan		
7.	25 maret	11.00	skripsi	Bab III		
8.				penulisan		
9.	14/sep/21	13.00	skripsi	Alc paragraf II long		
10.				ke paragraf I		
11.	18/sep/21	9.00	Draft skripsi	perbaiki		
12.	23/sep/21	10.30	Draft skripsi	perbaiki komprehensif		
13.						
14.						
15.						
16.						
17.						
18.						
19.						
20.						

Catatan : Bimbingan Minimal sebanyak 5 Kali masing - masing Dosen pembimbing

Bukittinggi, 28 Agustus 2022

Mahasiswa,

.....Muhammad Zakaria.....



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA BARAT

FAKULTAS HUKUM

Kampus : Jalan By Pass Aur Kuning, Bukittinggi Telp./ Fax : (0752) 21376

STATUS TERAKREDITASI PERINGKAT "B" Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN PT)

NOMOR : 416/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2014 TANGGAL 11 OKTOBER 2014

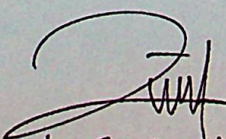
JADWAL KEHADIRAN SEMINAR PROPOSAL DAN UJIAN SKRIPSI

No.	Hari / Tanggal	NAMA PESERTA / NPM	JUDUL SKRIPSI	Paraf Ketua Penyelenggara
1.	Sabtu / 17-10-2020	M Agung Permata yudha 15.10.002.74201.122	Penyelesaian Sengketa Harta Pusaka Tinggi Berdasarkan putusan no.9/ Pd.6/2019/PK.TSP di pengadilan negeri Tanjung Pati	f
2.	Sabtu / 17.10.2020	Yusri Rastid Ridha 16.10.002.74201.145	Tanggungjawab Hukum Asuransi Aswata Cabang Bukittinggi Terhadap klaim Asuransi kendaraan pribadi.	f
3.	Sabtu / 17.10.2020	Rudy fernando 16.10.002.74201.074	Pelaksanaan Rota Terhadap objek Saminan Fidusia secara online di kota Bukittinggi	f
4.	Sabtu / 17.10.2020	Hasbi ASSHIDIQ 15.10.002.74201.046	Peran penghulu kaum Adat (Kepala Adat) dalam upacara perkawinan menurut Hukum Adat Minangkabau di kampung Pasiah Laweh.	f
5.	Sabtu / 17.10.2020	Agung Budjana La 16.10.002.74201.133	Tinjauan Hukum Merek Terkait Pelanggaran Nama Merek Bensu Berdasarkan undang. no.16 tahun 2016 tentang merek dan indikasi geografis (studi putusan no. Perkara : 575 klpd Sus-Pan/01/2019)	f
6.	Sabtu / 17.10.2020	Elza Fishitani 13.10.002.74201.010	Penyelesaian sengketa perdata khusus Partai politik karena terjadinya perbuatan melawan hukum (studi putusan Mahkamah Agung no.4606/pdt.Sus-Pan/01/2019)	f
7.	18.10.2020	Yunice Saifitri 16.10.002.74201.197	Tinjauan terhadap kewenangan notaris dan Jaminan Fidusia dikaitkan dgn putusan MK no. 18/PUU-XVII/2017 tentang objek Jaminan Fidusia	f
8.	18.10.2020	Yuliana Rahmat Hidayat 15.10.002.74201.292	Pelaksanaan Pendaftaran tanah wakaf berdasarkan UU no.41 thn 2004 ttg wakaf (studi kasus di Kabupaten Lembang tanah Kelenakan Patuhampa di Kabupaten Agam	f
9.	18.10.2020	Mike Pakatu 15.10.002.74201.154	Pelaksanaan sifa Jaminan Atas Harta Bersama di Pengadilan Agama Batuanyar terhadap putusan no.172/Pdt.6/2018/PA/BSK	f
10.	18.10.2020	Susanty Anwar 16.10.002.74201.019	Pelaksanaan mediasi dim kasus Perce- laian (studi kasus di pengadilan Agama Batuanyar kelas 1B)	f

Catatan : Kehadiran Minimal sebanyak 5 Kali Sebelum Seminggu Proposal dan 10 kali sebelum kompre

Bukittinggi, 26 Agustus 2020

Mahasiswa,


.....Muhammad Sabaria.....