

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
OVERLAPPING SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH**

(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

SHAFIRA FIRSTY AYUPURNIA

NIM: C.100.150.012

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2020

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi Ini Disetujui Untuk Dipertahankan Di Hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing



(Dr. Shallman, S.H., S.E., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi Ini Telah Diterima dan Disahkan Oleh
Dewan Penguji Skripsi-Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : *Senin*

Tanggal : *22 Februari 2020*

Dewan Penguji

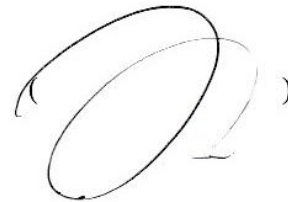
1. Dr. Shallman, S.H., S.E., M.Kn
(Ketua Dewan Penguji)



2. Dr. Nuria Siswi Enggarani, S.H., M.Hum
(Anggota I Dewan Penguji)



3. Darsono, S.H., M.H
(Anggota I Dewan Penguji)



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H.)

NIK. 537 / NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SHAFIRA FIRSTY AYUPURNIA

NIM : C.100.150.012


Alamat : PERUM GUMPANG BARU I BLOK F/11 RT/RW 06/02
GUMPANG, KARTASURA, SUKOHARJO

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah di ajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis merupakan gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan ketidakbeneran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 23 Februari 2020

Yang membuat pernyataan,


Shafira Firsty Ayupurnia

C100150012

MOTTO

“Ada pepatah Jepang yang mengatakan ‘Angkat layar dengan tangan Anda yang lebih kuat’, artinya Anda harus mengejar peluang yang muncul dalam kehidupan dengan kemampuan Anda yang paling Anda kuasai.”

(Soichiro Honda)

“Tidak apa-apa untuk merayakan kesuksesan tapi lebih penting untuk memperhatikan pelajaran tentang kegagalan.”

(Bill Gates)

“Saya pikir setiap kegagalan yang harus saya hadapi memberi saya kesempatan untuk memulai lagi dan mencoba sesuatu yang baru.”

(Harland David Sanders)

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ﴿٧﴾ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ ﴿٨﴾

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.”

(QS.Alam Nasroh ayat 6-8)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Bapak dan Ibu, yang tercinta, terima kasih telah mendukung ku dan selalu menyertai ku didalam doa.
2. Adik ku yang tercinta, terima kasih telah mendukung ku dan selalu mendoakan ku.
3. Buat sahabat-sahabat ku, terima kasih telah mendukung ku selama ini, dan mendengarkan keluh kesah ku.
4. Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji Syukur atas Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, Nikmat, Karunia dan Hidayah-Nya kepada Penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan Judul: “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA *OVERLAPPING* SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Surakarta)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana S-1 Jurusan Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, SH., M. Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah berkenaan memberikan ijin dalam penulisan skripsi ini.
2. Dr. Shallman, S.H., S.E., M.Kn selaku pembimbing I yang bersedia membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih telah memberikan arahan, masukan dan tanggapan dari penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
3. Dr. Nuria Siswi Enggarani, S.H., M.Hum selaku pembimbing II yang bersedia membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih telah memberikan arahan, masukan dan tanggapan dari penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Darsono, S.H., M.H selaku pembimbing III yang bersedia membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih telah memberikan arahan, masukan dan tanggapan dari penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Dosen - dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah mendidik dan mengajar penulis selama Study di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

6. Seluruh staff dan karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah mengurus semua birokrasi dan keperluan administrasi penulis.
7. Bapak Sunu Duto Widjomarmo, SH. M.Kn selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang bersedia mengizinkan penulis untuk meneliti di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
8. Bapak Joko Setyadi A.Ptnh selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang telah bersedia memberikan Data terkait Penulisan Skripsi ini, telah memberikan pandangan, dan juga ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Hartadi A.Ptnh selaku Kepala Bagian Sub. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang juga telah bersedia memberikan Data terkait Penulisan Skripsi ini, telah memberikan pandangan, dan juga ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Bapak dan Ibu yang tercinta. Terima kasih telah mendukung ku, motivasi mu dan doa-doa mu sehingga skripsi ini selesai dan berjalan lancar.
11. Adikku si pesek, terima kasih ya telah mendukung ku selama ini yang buat aku selalu semangat dalam mengerjakan penulisan skripsi ini.
12. Sahabat ku “WASSOZ the gang” topoki, si w, azizah, oki, dan adit. Makasih ya sudah mendukung ku, mendengarkan keluh kesah ku dan selalu cerewet padaku tentang penulisan skripsi. Dan akhirnya penulisan skripsi ku selesai juga.
13. Teman ku Widya ‘015 terima kasih nya telah menemani ku keliling mencari data panas-panasan dan akhirnya kita memulai skripsi bareng dengan dosen pembimbing yang sama. Ayo lulus bareng.!
14. Teman ku terakhir Sa’adah ‘015 terima kasih nya telah mendengar ocehan ku selama ini, ayo cepat ngerjain skripsi nya biar wisuda bareng.!! Okey!
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terimakasih atas bantuan kalian dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari akan penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi sempurnanya skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dalam rangka memperluas wawasan dan cakrawala untuk berfikir bagi pribadi penulis dan juga bagi para pembaca lainnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 26 Februari 2020

Penulis

(Shafira Firsty Ayupurnia)

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA
OVERLAPPING SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Surakarta)**

ABSTRAK

Tanah dengan dimensinya yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana. Salah satu permasalahannya dibidang dimensi hukum berupa sengketa tanah. Untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah yang bersifat perdata, dapat diselesaikan melalui pengadilan maupun di luar pengadilan. Salah satu contoh persoalan sengketa tanah berupa *Overlapping* yang diselesaikan melalui di luar pengadilan adalah Badan Pertanahan Nasional. Salah satu Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah berupa *Overlapping* menerapkan sistem mediasi bersifat *win-win solution*. Yang mengedepankan sistem musyawarah yang mampu mencerminkan kepentingan para pihak yang terlibat sengketa. Karena, Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta merujuk pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Kata Kunci: sengketa tanah, *overlapping*, Badan Pertanahan Nasional

ABSTRACT

Land with unique dimensions often give birth is not a simple problem. One of the problems in the field of law dimension in the form of a land dispute. To resolve the land dispute cases are civil, can be resolved through the courts and out of court. One example of such overlapping issues of land disputes are resolved through out of court is the National Land Agency. One of the National Land Agency Surakarta in resolving a land dispute case in the form of overlapping implement a mediation system win-win solution. Which emphasizes consultation system capable of reflecting the interests of the parties involved in the dispute. Because, National Land Agency Surakarta The decision refers to the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 34 Year 2007 on Technical Guidelines for Handling And Settlement Land Issues.

Keywords: *land disputes, overlapping, National Land Agency*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Pemikiran	6
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan Skripsi	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Tanah	14
B. Tinjauan Umum <i>Overlapping</i>	19
C. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah.....	19
D. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	21
E. Tinjauan Umum Sengketa Tanah	35
F. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Badan Pertanahan Negara	39
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa <i>Overlapping</i> Sertifikat Hak Atas Tanah.....	55
B. Penyelesaian Sengketa <i>Overlapping</i> Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Surakarta.....	60

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	