

**UPAYA PEMERINTAH DESA DALAM MEMINIMALISIR
TUMPANG TINDIH HAK DALAM TRANSAKSI JUAL
BELI TANAH (STUDI KASUS DESA HAPUNG
KECAMATAN ULU SOSA)**



SKRIPSI

*Diajukan untuk memenuhi Syarat-Syarat mencapai Gelar Sarjana (S.H) dalam
Bidang Hukum Tata Negara*

Oleh:

**DINDA SANUBARI NASUTION
NIM. 2110300054**

**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2025

**UPAYA PEMERINTAH DESA DALAM MEMINIMALISIR
TUMPANG TINDIH HAK DALAM TRANSAKSI JUAL
BELI TANAH (STUDI KASUS DESA HAPUNG
KECAMATAN ULU SOSA)**



SKRIPSI

*Diajukan untuk memenuhi Syarat-Syarat mencapai Gelar Sarjana (S.H) dalam
Bidang Hukum Tata Negara*

Oleh:

**DINDA SANUBARI NASUTION
NIM. 2110300054**

**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2025

**UPAYA PEMERINTAH DESA DALAM MEMINIMALISIR
TUMPANG TINDIH HAK DALAM TARANSAKSI JUAL
BELITANAH (STUDI KASUS DESA HAPUNG
KECAMATAN ULU SOSA)**



SKRIPSI

*Diajukan untuk memenuhi Syarat-Syarat mencapai Gelar Sarjana (S.H) dalam
Bidang Hukum Tata Negara*

Oleh:

**DINDA SANUBARI NASUTION
NIM. 2110300054**



Pembimbing I

**Dermina Dalimunthe, M.H.
NIP. 197105282000032005**

Pembimbing II

**Nasruddin Khalil Harahap, M.H
NIP. 199205292020121007**

**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN
2025**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4, 5 Sihitang Padangsidempuan 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Hal: Skripsi

Padangsidempuan, Juni 2025

a.n. **Dinda Sanubari Nasution**

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu

Hukum UIN Syekh Ali Hasan

Ahmad Addary Padangsidempuan

di-

Padangsidempuan

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. **Dinda Sanubari Nasution** yang berjudul: "Upaya pemerintah desa dalam meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah (studi kasus desa hapung kecamatan ulu sosa)", maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang ilmu Hukum Tata Negara pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.

Seiring dengan hal diatas, saudari tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggung jawabkan skripsinya ini.

Demikian kami sampaikan, semoga dapat dimaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

PEMBIMBING I

Dermina Dalimunthe, M.H.
NIP. 197105282000032005

PEMBIMBING II

Nasruddin Khalil Harahap, M.H.
NIP. 199205292020121007

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, bahwa saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dinda Sanubari Nasution
NIM : 2110300054
Program Studi : Hukum Tata Negara
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Upaya Pemerintah Desa Dalam Meminimalisir Tumpang Tindih Hak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa)

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak syah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan Kode Etik Mahasiswa UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Pasal 14 ayat 12 Tahun 2023.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Ayat 3 Tahun 2023 tentang Kode Etik Mahasiswa UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsimpuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidempuan, Oktober 2025

Saya yang Menyatakan,



Dinda Sanubari Nasution
NIM. 2110300054

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademik Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dinda Sanubari Nasution
NIM : 2110300054
Program Studi : Hukum Tata Negara
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Dengan pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan, Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non Exclusive Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul “Upaya Penerapan Sistem Publikasi Tanah Untuk Meminimalisir Tumpang Tindih Hak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa)” dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pengkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidimpuan
Pada tanggal : Oktober 2025

Saya yang Menyatakan,



Dinda Sanubari Nasution
NIM. 2110300054



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jln. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang 22733 Tlp (0634) 22080, Fax (0634) 24022
Website: <http://fasih.uinsyahada.ac.id> email: fasih@uinsyahada.ac.id

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Dinda Sanubari Nasution
NIM : 2110300054
Judul Skripsi : **Upaya Pemerintah Desa Dalam Meminimalisir Tumpang Tindih Hak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa)**

Ketua

Sekretaris

Dr. Ahmatnizar, M.Ag
NIP. 19680202000031005

Khoiruddin Manahan Siregar, M.H.
NIP. 199111110 201903 1010

Anggota

Dr. Ahmatnizar, M.Ag
NIP. 1968020 200003 1 005

Adi Syahputra Sirait, M.H.I.
NIP. 19901227 201801 1 001

Khoiruddin Manahan Siregar, M.H.
NIP. 199111110 201903 1 010

Hendra Gunawan, M.A
NIP. 19871205 202012 1 003

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah

Di

Hari/Tanggal

Pukul

Hasil/ Nilai

Indeks Prestasi Kumulatif (IPK)

Predikat

: Padangsidimpuan

: Kamis, 19 Juni 2025

: 15:00 WIB s/d Selesai

: 82 (A)

: 3,51(Tiga koma Lima Puluh Satu)

: Pujian



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733

Telepon(0634)22080Faximile(0634)24022

Website:fasih.uinsyahada.ac.id

PENGESAHAN

Nomor : B - 1559 / un.20 / D / PP. 00 / 10 / 2025

**JUDUL SKRIPSI : Upaya Pemerintah Desa Dalam Meminimalisir
Tumpang Tindih Hak Dalam Transaksi Jual Beli
Tanah (Studi Kasus Desa Hapung Kecamatan Ulu
Sosa)**

NAMA : Dinda Sanubari Nasution
NIM : 2110300054

Telah Dapat Diterima untuk Memenuhi Salah Satu Tugas
dan Syarat-Syarat dalam Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)
dalam Bidang Hukum Tata Negara



Padangsidimpuan, Oktober 2025
Dekan,

Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP. 197311282001121001

ABSTRAK

Nama : Dinda Sanubari Nasution

Nim : 2110300054

**Judul : Upaya Pemerintah Desa Dalam Meminimalisir
Tumpang Tindih Hak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi
Kasus Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa)**

Tumpang tindih hak atas tanah merupakan permasalahan yang sering terjadi dalam transaksi jual beli tanah, khususnya di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa, yang dapat menimbulkan konflik dan ketidakpastian hukum. Fenomena ini terjadi akibat minimnya pengetahuan warga tentang betapa pentingnya kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah sehingga kerap terjadi tumpang tindih hak, tumpang tindih hak berupa kepemilikan ganda atas satu bidang tanah, ketidakjelasan batas –batas tanah, kondisi ini tidak hanya merugikan masyarakat secara ekonomi, tetapi juga menghambat pembangunan di desa dan menciptakan ketidakstabilan sosial di kalangan warga.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus, mengkaji upaya pemerintah desa dalam meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah, khususnya di desa hapung kecamatan ulu sosa, teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan aparat pemerintah desa.

Hasil penelitian dari hasil wawancara menunjukkan bahwa pemerintah desa telah membuat beberapa strategi untuk meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah, antara lain: sosialisasi tentang prosedur legal jual beli tanah kepada masyarakat, dan juga melakukan mediasi berbasis kearifan lokal juga terbukti efektif dalam menyelesaikan tumpang tindih hak atas tanah, upaya tersebut menjadi sebagai langkah strategis untuk menciptakan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di Desa Hapung.

Kata Kunci :Tumpang Tindih,Hak Atas Tanah,Pemerintah Desa

DAFTAR ISI

SAMPUL DEPAN

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

LEMBAR PENGESAHAN DEKAN

ABSTRAK i

DAFTAR ISI..... ii

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang Masalah..... 1

B. Fokus Masalah 4

C. Batasan Istilah 4

D. Rumusan Masalah 5

E. Tujuan Penelitian 5

F. Manfaat Penelitian 6

G. Penelitian Terdahulu 6

BAB II LANDASAN TEORI 10

A. Sistem Publikasi..... 10

B. Pengertian Hak Atas Tanah..... 18

C. Peyelelesaian Sengketa Tanah Dalam Persfektif Islam..... 33

BAB III METODE PENELITIAN 36

A. Jenis Penelitian..... 36

B. Pendekatan Penelitian 36

C. Lokasi Penelitian..... 38

D. Jenis dan Sumber Data..... 38

E. Tehnik Pengumpulan Data..... 39

F. Tehnik Analisis Data..... 40

G. Tehnik Pengelolaan Data 42

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	43
A. Temuan Umum Sistem Publikasi Tanah.....	43
1. Gambaran Umum Sistem Publikasi Tanah di Indonesia	43
2. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa	46
3. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa	48
B. Temuan Khusus Hasil Penelitian.....	54
1. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Tanah Di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa	54
2. Upaya Pemerintah Desa Untuk Meminimalisir Tumpang Tindih Hak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa.....	59
 BAB V PENUTUP	 65
1. Kesimpulan	65
2. Saran	66
 DAFTAR PUSTAKA	
 LAMPIRAN-LAMPIRAN	

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur Alhamdulillah peneliti ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan waktu, kesempatan serta melimpahkan banyak nikmat dan hidayah-Nya kepada peneliti sehingga bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Upaya Pemerintah Desa Dalam Meminimalisir Tumpang Tindih Hak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa)”**. Tidak lupajuga shalawat beriringan salam senantiasa tercurahkan kepada ke ruh junjungan kita Nabi Muhammad SAW selaku pemimpin umat dansebaik-baik contoh teladan dalam hidup yang senantiasa kita harapkan syafaat beliaudi *yaumul akhir* kelak.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Tata Negara di Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan. Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas danamat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak ,maka tidak mudah bagi peneli tiuntuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yangtelah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini,yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag., selaku Rektor UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan serta Bapak Dr. Erawadi, M. Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama.
2. Bapak Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag, sebagai Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan. Bapak Dr. Ahmatnizar, M.Ag, sebagai Wakil Dekan bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga. Ibu Dra. Asnah, M.A, sebagai Wakil Dekan Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan. Bapak Dr. Zul Anwar Ajim Harahap, M.A, sebagai Wakil Dekan bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Bapak Khoiruddin Manahan Siregar, M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara dan seluruh civitas akademika Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan bimbingan dalam proses perkuliahan di Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan
4. Ibu Dermina Dalimunthe, M.H, selaku dosen pembimbing I dan Bapak Nasruddin Khalil Harahap, M.H, selaku dosen pembimbing II peneliti mengucapkan banyak terima kasih yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk yang sangat berharga bagi

peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas setiap kebaikan yang telah Ibu dan Bapak berikan.

5. Bapak serta Ibu dosen UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang dengan Ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan, dorongan dan masukan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan di Uin Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.
6. Bapak Yusri Fahmi, M.Hum., selaku Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Teristimewa kepada Ayah Tercinta Sondang Nasution serta Ibu Tersayang Siti Aisah Pasaribu yang telah memberikan segala curahan kasih sayang yang tiada hentinya dalam mengasuh, mendidik, membimbing dan selalu meyakinkan peneliti bahwa peneliti pasti bisa dalam menyelesaikan skripsi ini dan memberikan segala kecukupan yang luar biasa, dan dukungan moral serta doa tulus yang selalu senantiasa mengiringi langkah peneliti. Keduanya merupakan sosok figure yang tak bisa tergantikan oleh siapapun, yang siap rela banting tulang demi anak-anaknya sampai bisa di tahap ini. Mereka merupakan sosok yang tak pernah memaksakan anaknya dan selalu mendukung dalam keadaan apapun. Terima kasih atas perjuangan serta do'a yang tiada hentinya yang selalu dipanjatkan untuk Pendidikan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

8. Teristimewa juga kepada saudara-saudari peneliti yang sangat peneliti sayangi dan cintai yaitu Nanda Mutiara Nasution, sosok kakak dan adek yang selalu membela peneliti dan memberikan nasehat yang luar biasa dan Adek Tio Sanegara Nasution, sosok adek yang kadangkala menjadi orang yang cukup dewasa yang siap memasang badan. Terima kasih telah menjadi penyemangat peneliti dalam menyelesaikan studi mulai dari tingkat Sekolah Dasar sampai perkuliahan.
9. Terima kasih kepada Kerabat dan seluruh rekan mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Program Studi Hukum Tata Negara (HTN) yang membersamai peneliti dan kepada rekan mahasiswa Hukum Tata Negara Angkatan 2021, Khususnya Kelas HTN 2 yang telah memberikan semangat kepada peneliti, yang telah berjuang bersama-sama meraih gelar sarjana dan semoga kita semua sukses dalam meraih cita-cita.
10. Terima kasih juga kepada sahabat peneliti yaitu Nadila Safitri Harahap yang telah memberikan banyak dukungan kepada peneliti dan yang selalu setia menanyakan kabar walau jarak satu sama lainnya sudah tidak dekat lagi. Serta Terima kasih juga kepada 4 orang yang tidak bisa saya tuliskan lagi Namanya satu persatu yang selalu menemani dan memberikan dukungan penuh kepada peneliti, dan terimakasih juga kepada teman dekat peneliti yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang selalu memberikan semangat kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.
12. Dinda sanubari nasution, ya! Diri saya sendiri, Apresiasi sebesar-besarnya telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah di mulai, Terimakasih karena terus berusaha dan tidak menyerah, serta senantiasa menikmati setiap prosesnya yang bisa dibilang tidak mudah. Berbahagialah selalu dimanapun berada terimakasih sudah bertahan semoga allah senantiasa selalu melindungimu.

Akhirnya peneliti mengucapkan rasa syukur kepada Allah Swt, karena atas rahmad dan karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan baik. Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada peneliti sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih banyak kekurangan. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati peneliti mempersembahkan karya ini, semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan peneliti.

Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Padangsidempuan, Oktober 2025
Peneliti

Dinda Sanubari Nasution
NIM. 2110300054

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

A. Konsonan

Fonem konsonan Bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, Sebagian dilambangkan dengan tanda dan Sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa	ṣ	es(dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	ẓ	zet(dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Esdanye
ص	ṣad	ṣ	es(dengan titik dibawah)
ض	ḍad	ḍ	de(dengan titik dibawah)
ط	ṭa	ṭ	te(dengan titik dibawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet(dengan titik dibawah)
ع	‘ain	‘	Komater balik diatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We

هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	.. ' ..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Vokal Bahasa Arab seperti vocal Bahasa Indonesia, terdiri dari vocal Tunggal atau monoftong dan vocal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal adalah vocal Tunggal Bahasa Arab yang lambangnya berupatanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	fathah	A	A
—	Kasrah	I	I
—و	dommah	U	U

2. Vokal Rangkap adalah vocal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	fathah dan ya	Ai	a dani
و.....	fathah dan wau	Au	a danu

3. Maddah adalah vocal Panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ى...ا...ا...ا...	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
ى...ِ...	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
و...ُ...	dommah dan wau	ū	u dan garis di atas

C. TaMarbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua:

1. *TaMarbutah* hidup yaitu *TaMarbutah* yang hidup atau mendapat tharkat fathah, kasrah dan dummah, transliterasinya adalah /t/.
2. *Ta Marbutah* mati yaitu *Ta Marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalaupun pada suatu kata yang akhir katanya *TaMarbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *TaMarbutah* itu ditransliterasikan dengan ha(h).

D. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

E. KataSandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ٱ. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

1. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
2. Kata sandang yang diikuti huruf *qamariah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

F. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, mau pun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

H. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

I. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai Ekonomis tinggi dan memegang peranan vital dalam kehidupan masyarakat Indonesia.¹ Dalam konteks transaksi jual beli tanah kepastian hukum menjadi aspek fundamental yang harus dijamin untuk melindungi hak-hak para pihak yang bertransaksi.² Namun realitanya, masih banyak terjadi permasalahan dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, khususnya terkait tumpang tindih hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi masyarakat.³

Sistem administrasi pertanahan di Indonesia yang masih konvensional dan belum terdigitalisasi menjadi salah satu faktor utama munculnya berbagai permasalahan dalam transaksi jual beli tanah.⁴ Ketidadaan sistem publikasi tanah yang transparan dan terintegrasi menyebabkan sulitnya melakukan verifikasi status kepemilikan tanah secara akurat. Hal ini membuka celah terjadinya praktik jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur, pemalsuan dokumen hingga penipuan.⁵

Data dari Mahkamah Agung menunjukkan bahwa sepanjang tahun 2020-2023, terdapat peningkatan signifikan kasus sengketa tanah yang masuk ke

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2018), hlm.18

² Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2019), hlm. 56

³ Hasil Penelitian Pusat Studi Agraria IPB Tahun 2022 menunjukkan 60% konflik pertanahan di Indonesia disebabkan oleh ketidakjelasan status kepemilikan tanah

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 112

⁵ Laporan Tahunan Ombudsman RI 2022: Analisis Penanganan Pengaduan Pelayanan Publik Sektor Pertanahan.

pengadilan, dimana 40% diantaranya berasal dari permasalahan tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah di tingkat Desa.⁶Kondisi ini mengindikasikan perlunya sebuah terobosan sistem yang dapat memberikan kepastian hukum dan mencegah terjadinya tumpang tindih dalam transaksi pertanahan.⁷

Sistem publikasi tanah berbasis teknologi informasi menjadi salah satu solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi permasalahan tersebut.⁸Melalui sistem ini, informasi mengenai status kepemilikan, riwayat transaksi, dan dokumen pertanahan dapat diakses secara transparan. Hal ini tidak hanya akan memudahkan proses verifikasi dalam transaksi jual beli tanah, tetapi juga dapat meminimalisir potensi terjadinya tumpang tindih hak atas tanah.⁹

Upaya penerapan sistem publikasi yang lebih efektif dan modren menjadi sangat penting untuk meminimalisir terjadinya tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah.Pengembangan sistem publikasi tanah yang terintegrasi dengan teknologi informasi dan basis data pertanahan yang akurat diharapkan dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.¹⁰

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 34 menyebutkan bahwa (1) setiap orang yang

⁶ Mahkamah Agung RI, Laporan Tahunan 2023: Statistik Perkara Perdata, hlm. 78

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020) hlm. 203

⁸ Implementasi Sistem Publikasi Tanah Berbasis Teknologi Informasi telah berhasil menurunkan angka sengketa pertanahan hingga 45% di beberapa daerah

⁹ Direktorat Jenderal Tata Ruang, Kementerian ATR/BPN, Naskah Akademik Pengembangan Sistem Informasi Pertanahan Digital, 2023

¹⁰ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga pemberdayaan hukum indonesia, 2020), hlm. 298

berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah; (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya; (3) persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan 2 ditetapkan oleh Menteri.¹¹

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹²

Menurut informasi yang didapatkan di desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa terjadi tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah. Sering terjadi sengketa dalam transaksi jual beli tanah, Ditemukan beberapa oknum melakukan transaksi jual beli tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah tersebut Oleh karena itu diperlukan peran pemerintah Desa dalam pencegahan terjadinya tumpang tindih transaksi jual beli tanah di desa hapung.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dan mengangkat judul Upaya Penerapan Sistem Publikasi

¹¹Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 34

¹² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19

Tanah Untuk Meminimalisir Tumpang Tindih Hak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.

B. Fokus Masalah

Fokus masalah terhadap penelitian ini adalah terkait dengan upaya penerapan sistem publikasi tanah untuk meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah. Bahwa di Desa Hapung terjadi tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah.

C. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman istilah dalam proposal ini, maka perlu adanya batasan istilah sebagai berikut:

1. Sistem publikasi tanah adalah Suatu sistem yang memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang memberikan kemudahan dalam membuktikan kepemilikan tanah sehingga setiap orang dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah yang di hadapinya.¹³
2. Tumpang tindih hak adalah suatu kondisi dimana terdapat pertindihan kepemilikan hak atas sebidang tanah yang sama, yang dapat terjadi akibat adanya klaim dari dua atau lebih pihak yang merasa memiliki hak yang sah atas tanah tersebut.¹⁴
3. Transaksi jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan

¹³ Boedi Harsono, *Hukum agraria indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 80.

¹⁴ Maria S. W. Sumardjo, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2009), hlm. 185

pembeli membayar harganya, yang dilakukan di hadapan pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti dapat merumuskan beberapa masalah yang akan diuji dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa?
2. Bagaimana upaya penerapan sistem publikasi tanah untuk meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa?

E. Tujuan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk merumuskan upaya penerapan sistem publikasi tanah yang dapat meminimalisir terjadinya tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah di desa hapung.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat di berikan kepada pihak yang dirugikan akibat terjadinya tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah di desa hapung.

F. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoretis

- a. Memberikan kontribusi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum agraria, khususnya mengenai sistem publikasi tanah dan pencegahan tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah.
- b. Memberikan landasan teoretis bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penerapan sistem publikasi tanah dalam meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi pejabat pembuat akta tanah (PPAT): Memberikan panduan dalam melakukan verifikasi status tanah secara komprehensif, membantu meningkatkan ketelitian dalam proses pembuatan akta jual beli tanah.
- b. Bagi masyarakat : Memberikan pemahaman tentang pentingnya sistem publikasi tanah dalam transaksi jual beli ,meningkatkan kesadaran hukum dalam melakukan transaksi pertanahan.

G. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung pengkajian serta penelitian yang integral seperti yang dipaparkan pada latar belakang masalah, maka penulis melakukan penelusuran dengan beberapa tulisan yang berkaitan yaitu:

1. Jurnal Gregorius R., Rahayu, Andina, dengan judul “ Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia Terhadap Peluang Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif”, 2023. Hasil dari penelitian ini adalah penerapan sistem publikasi positif di Indonesia memiliki probabilitas/

peluang yang baik serta dinilai memiliki kepastian hukum yang lebih baik dalam menjamin kepastian hukum pemegang hak atas tanah di Indonesia.¹⁵

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah penelitian saya yaitu upaya penerapan sistem publikasi tanah untuk meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah. Sedangkan jurnal ini membahas tentang kepastian hukum atas tanah di Indonesia terhadap peluang pemberlakuan sistem pendaftaran tanah publikasi positif.

2. Skripsi Slamet Riyadi, dengan judul “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih”, 2020. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang tumpang tindih. Jenis penelitian adalah normatif pendekatan yang digunakan teknik pengumpulan datanya melalui meneliti bahan kepustakaan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sengketa sertifikat ganda atau tumpang tindih terjadi akibat kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal melakukan pendataan atau pendaftaran tanah pada suatu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang bertindih sebagian dengan tanah milik orang lain.¹⁶

¹⁵Gregorius R., Rahayu, Andina, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia Terhadap Peluang Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif*, Prosiding Conference On Law and Social Studies, 2023

¹⁶ Slamet Riyadi, *Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih*, Skripsi, Universitas Pancasakti, Tegal, 2020

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah dalam penelitian saya menjelaskan upaya penerapan sistem publikasi terkait jual beli tanah yang tumpang tindih, sedangkan dalam skripsi ini menjelaskan kepastian hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah yang tumpang tindih.

3. Skripsi Dimas Eko Romadhoni, dengan judul “Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang”. Hasil penelitian ini membahas menunjukkan bahwa proses penyelesaian sengketa hak atas tanah dengan cara mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dari pra-mediasi sampai pasca mediasi berjalan sesuai dengan prosedur yang telah diatur menurut Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 Tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Adapun kendala yang ditemui, yaitu mengenai ketidakhadiran para pihak yang bersengketa dan mengenai itikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah dalam penelitian ini membahas upaya penegakan dalam system publikasi tanah untuk menimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi hak atas tanah.

4. Jurnal Giandika Fahlika Erizal, dengan judul “Penerapan Sistem Pendaftaran Tanah Yang Menggunakan Stelsel Negatif Bersendikan Positif

Pada Objek Tanah Yang Telah Terdaftar Di Kantor Pertanahan”. Hasil penelitian ini membahas Penerapan sistem pendaftaran tanah yang menggunakan stelsel negatif bersendikan positif terhadap objek perkara dimana tanah tersebut sudah terdaftar pada kantor pertanahan yaitu sistem pendaftaran tersebut merupakan cara untuk melindungi pihak yang berhak atas suatu objek tanah. Pendaftaran sistem ini bahwa segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah selalu dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya di muka persidangan atau di pengadilan oleh pihak yang merasa haknya dirampas oleh pihak lain.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya adalah dalam penelitian ini membahas upaya penegakan dalam system publikasi tanah untuk menimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi hak atas tanah.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sistem Publikasi Tanah

Sistem publikasi tanah merupakan sistem yang digunakan untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, baik kepastian subjek haknya, kepastian objek haknya maupun kepastian status haknya¹⁷. Sistem ini menjadi landasan fundamental dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah¹⁸.

Jenis-jenis sistem publikasi antara lain:

1. Sistem Publikasi Positif

Dapat memberikan jaminan mutlak data yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah berarti data yang benar, baik itu formal maupun material.¹⁹ Negara kita memberikan kebenaran data terkait itu dan memberikan perlindungan mutlak kepada pemegang sertifikat.

2. Sistem Publikasi Negatif

Pada sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan sertifikat atas

¹⁷ A.P. Perlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 97.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Hukum Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 128

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 471

tanah.²⁰ Kebenaran data ini disajikan tidak dilindungi secara mutlak, sehingga pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain.

3. Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif

Negara Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, berdasarkan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA. Dalam sistem ini terdapat karakteristik dimana sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang kuat dan yang bukan mutlak.²¹

Sistem publikasi tanah pada hakikatnya adalah mekanisme yang digunakan untuk memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah melalui pendaftaran dan pencatatan yang dilakukan oleh organ negara yang berwenang. Dari perspektif hukum tata negara, sistem ini mencerminkan pelaksanaan fungsi negara dalam memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan tonggak penting dalam menciptakan hukum agraria nasional yang menggantikan peraturan era Hindia Belanda. Tujuan utamanya adalah memberikan kepastian hukum

²⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.261

²¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 91

atas hak-hak tanah di Indonesia, yang diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini mencakup berbagai aspek seperti pengumpulan data fisik dan yuridis, penerbitan sertifikat, hingga pemeliharaan data secara berkelanjutan. Proses pendaftaran tanah diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan asas-asas yang menekankan kesederhanaan, keamanan, keterjangkauan, kemutakhiran, dan keterbukaan. Sertifikat tanah yang diterbitkan menjadi alat bukti kuat, meskipun tidak bersifat mutlak, serta berfungsi sebagai sarana untuk membuktikan kepemilikan dan hak atas tanah.

Asas-asas seperti *Specialiteit* dan *Openbaarheid* menjamin kejelasan data fisik dan yuridis tanah yang terdaftar, sementara asas-asas tambahan dalam PP 24/1997 memastikan bahwa proses pendaftaran tanah mudah diakses, terlindungi, dan relevan dengan kebutuhan masyarakat. Dengan sistem ini, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) berupaya memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah serta pihak-pihak yang berkepentingan, menjadikan pendaftaran tanah sebagai langkah penting untuk pengelolaan agrarian yang tertib dan berkeadilan.

Penyelenggaraan dan penerapan pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Sertifikat ini berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang diakui secara hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA dan Pasal 32 PP

24/1997. Data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat diakui benar sepanjang tidak ada bukti yang membantahnya. Namun, meski memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sifat ini tidak absolut karena sistem yang dianut Indonesia adalah sistem publikasi negatif dengan beberapa modifikasi.

Sistem publikasi negatif, yang diterapkan di Indonesia, memiliki karakteristik di mana pejabat pendaftaran bersikap pasif. Negara hanya memverifikasi kebenaran formal dari dokumen yang diajukan tanpa melakukan penelitian mendalam terhadap substansi klaim kepemilikan tanah.

Pendaftaran tanah merupakan langkah penting dalam administrasi pertanahan yang bermuara pada penerbitan sertifikat, berisi data fisik dan yuridis terkait bidang tanah. Sertifikat ini menjadi alat bukti hak atas tanah yang diakui secara hukum. Namun, validitas dan keakuratan data dalam sertifikat seringkali dipertanyakan, terutama terkait sejauh mana pihak lain dapat mempercayai kebenaran data tersebut. Tingkat kepercayaan ini sangat bergantung pada sistem publikasi pendaftaran tanah yang diterapkan oleh negara, yang secara umum terbagi menjadi dua jenis: sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Sistem publikasi positif memberikan jaminan hukum mutlak kepada pemegang sertifikat. Negara menjamin bahwa data yang terdaftar adalah benar, dan pihak ketiga yang bertindak berdasarkan data tersebut dilindungi secara hukum. Dalam sistem ini, pihak yang

namanya tercatat pada sertifikat memiliki hak yang tidak dapat digugat, kecuali jika terdapat unsur pemalsuan. Sistem ini memberikan kepastian hukum yang tinggi tetapi memerlukan administrasi yang sangat tertib dan biaya tinggi. Oleh karena itu, sistem publikasi positif umumnya diterapkan di negara-negara maju dengan infrastruktur administrasi pertanahan yang solid, seperti Australia, Singapura, dan Jerman.

Sebaliknya, sistem publikasi negatif tidak menjamin kebenaran data yang tercatat dalam sertifikat. Negara hanya bertindak sebagai penerima data yang disampaikan oleh pihak pendaftar tanpa melakukan verifikasi mendalam. Akibatnya, pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dapat menuntut pembetulan apabila ditemukan kesalahan. Sistem ini memungkinkan perlindungan bagi pemilik hak yang sebenarnya, tetapi tidak memberikan kepastian hukum absolut. Data dalam sertifikat tetap dapat digugat kapan saja, sehingga potensi konflik kepemilikan tanah menjadi lebih besar.

Kedua sistem memiliki kelebihan dan kelemahan. Sistem publikasi positif unggul dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, tetapi rentan menghilangkan hak pemilik sebenarnya apabila terjadi kesalahan dalam pendaftaran. Sebaliknya, sistem negatif melindungi hak pemilik sejati tetapi kurang memberikan kepastian atas keabsahan sertifikat, mengingat data yang tercatat dapat selalu digugat. Dalam praktiknya, penerapan kedua sistem ini jarang dilakukan secara murni karena masing-masing membawa risiko administratif dan

sosial. Di Indonesia, pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang dimodifikasi.

Meski sistem ini memberikan perlindungan terhadap pemilik hak yang sah, ketidakpastian sering kali muncul karena potensi gugatan terhadap sertifikat tetap terbuka. Sebagai upaya untuk memperkuat kepastian hukum, Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997 memberikan batas waktu lima tahun bagi pihak yang merasa memiliki hak atas tanah untuk mengajukan keberatan atau gugatan terhadap sertifikat yang telah diterbitkan. Hal ini menunjukkan adanya pengaruh prinsip hukum adat, seperti "*rechtsverwerking*," yang berperan dalam mengatur hak atas tanah yang tidak dikelola secara aktif.

Pentingnya pendaftaran tanah dalam administrasi pertanahan tidak hanya terkait dengan kepastian hukum bagi pemegang hak, tetapi juga dengan upaya mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Sistem pendaftaran yang efisien dan akurat merupakan dasar bagi optimalisasi penggunaan tanah demi kemakmuran rakyat. Namun, untuk mencapai tujuan tersebut, diperlukan pembenahan dalam mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk penguatan peran negara dalam validasi data serta peningkatan transparansi dan efisiensi administrasi. Ini menjadi tantangan besar bagi negara berkembang seperti Indonesia, mengingat luas wilayah dan keragaman kondisi sosial ekonominya.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dirancang untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat tanah.

Sistem yang dianut Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sebagaimana diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sistem ini memberikan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun tidak bersifat mutlak, sehingga memungkinkan pihak lain yang merasa memiliki hak lebih sah untuk mengajukan klaim melalui pengadilan. Hal ini mencerminkan prinsip *nemo plus iuris*, di mana tidak ada seorang pun yang dapat mengalihkan hak lebih besar dari yang dimilikinya. Dalam sistem ini, pendaftaran tanah bersifat administratif dengan keterbukaan data sebagai elemen penting.

Data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar selama tidak ada bukti yang membantahnya. Namun, ketentuan ini sering menimbulkan kritik karena ketidakpastian hukum bagi pemegang sertifikat, mengingat ada kemungkinan pembatalan oleh pengadilan jika ditemukan cacat hukum baik secara formal maupun materiil.

Untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif, pemerintah Indonesia telah berupaya meningkatkan akurasi data pendaftaran melalui prosedur yang lebih teliti dan seksama. Dengan demikian, meskipun sistem ini tidak memberikan jaminan mutlak seperti dalam sistem publikasi positif, pengelolaannya diarahkan untuk menciptakan

kepercayaan dan keandalan data yang mendekati kepastian hukum. Namun, keberhasilan sistem ini masih sangat bergantung pada kualitas administrasi pertanahan serta kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

Kembali ke pembahasan sistem publisitas negatif bertendensi positif jika melihat unsur dari teori perlindungan hukum, pemegang hak atas tanah secara bentuk produk hukum yang diterima nya, sebagai konsekuensi mendaftarkan tanah nya adalah surat bukti hak berupa sertifikat, sertifikat ini merupakan ciri sistem pendaftaran hak dalam sistem publisitas Positif, .tetapi secara substansial dari sertifikat tersebut mengandung sistem publisitas negatif, dimana data yuridis dan data fisik yang tercantum didalam nya tidak dijamin kebenarannya oleh Negara.

Sehingga terhadap keabsahan sertifikat karena setiap waktu mungkin dapat digugat dan dibatalkan. Bisa dikatakan unsur hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut tidak terpenuhi, perlindungan hukum pemegang bukti surat Sertifikat tersebut menjadi tidak ada, karena substansi dari sertifikat tersebut, baik data yuridis dan data fisik nya tidak dijamin oleh Negara, hal ini membuat pemegang sertifikat tidak mempunyai kekuasaan dan keleluasaan hak yang diberikan untuk melakukan suatu kehendak atau perbuatan hukum atas tanah yang dia kuasai.

B. Pengertian Hak Atas Tanah

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik WNI maupun WNA, sekelompok orang, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Tanah adalah hal pokok yang tidak dapat dipisahkan dari permukaan bumi.

Tanah cukup berperan penting di kehidupan manusia, terlebih sebagai pijakan tempat tinggal di bumi. Menurut etimologinya tanah adalah suatu permukaan bumi yang didalamnya terdapat kandungan serta bahan penting bagi kehidupan manusia Seperti pendapat I Gede Wiranata menjelaskan mengenai sifat tanah :²²

1. Tanah Adalah benda yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.
2. Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus member penghidupan kepada pemiliknya.

²²I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 224-225.

3. Tanah merupakan kesatuan dimana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya.

Hak atas tanah Adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan atau mengambil manfaat daritanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.²³

Jenis-jenis hak atas tanah yang berlaku di Indonesia dimuat dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini Adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang ditetapkan undang-undang

²³Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, PT. Kharisma Putra Utama, Jakarta, hal. 21.

Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Jenis hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

1. Kepemilikan Tanah

Kepemilikan tanah merujuk pada hak atau status hukum seseorang atau entitas terhadap sebidang tanah tertentu. Ini mencakup hak untuk menguasai, menggunakan, dan mengalihkan

tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pengertian kepemilikan tanah dapat mencakup aspek-aspek berikut:²⁴

1. Hak untuk Menguasai

Kepemilikan tanah memberikan pemiliknya hak eksklusif untuk menguasai dan mengendalikan tanah tersebut. Pemilik memiliki wewenang untuk menentukan bagaimana tanah tersebut digunakan, apakah untuk hunian, pertanian, atau tujuan komersial lainnya.

2. Hak untuk Menggunakan

Pemilik tanah memiliki hak untuk menggunakan tanah sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya, selama penggunaan tersebut sesuai dengan hukum dan regulasi yang berlaku di wilayah tersebut.

3. Hak untuk Mengalihkan

Pemilik tanah dapat mentransfer hak kepemilikannya kepada pihak lain melalui proses jual beli atau warisan. Hak ini memberikan *fleksibilitas* kepada pemilik tanah untuk menentukan nasib kepemilikan tanahnya di masa depan.

4. Hak untuk Melakukan Perubahan

Sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, pemilik tanah memiliki hak untuk melakukan perubahan pada

²⁴ Basuki, A. (2020). *Rekonstruksi Historis Kepemilikan Tanah di Indonesia: Dari Masa Kolonial Hingga Reformasi*. Jurnal Hukum Agraria. hal. 10

tanahnya, seperti pembangunan bangunan atau perubahan penggunaan tanah.

5. Hak dan Tanggung Jawab Hukum

Pemilik tanah memiliki tanggung jawab hukum terkait dengan penggunaan tanahnya, seperti membayar pajak properti, mematuhi peraturan zonasi, dan melindungi hak-hak tetangga.²⁵

2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut PP No 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 1 adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukaan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik, data yuridis, dalam bentuk petadaftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian 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.

Pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data

²⁵Anwar, M. (2022).Perkembangan Kepemilikan Tanah dan Konflik Agraria di Indonesia.Jurnal Hukum dan Pembangunan.hal. 14

yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat 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.

Pendaftaran tanah akan menghasilkan data fisik dan data *yuridis* untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Bentuk hasil dari pendaftaran tanah adalah penerbitan surat tanda bukti haknya berupa sertifikat hak atas tanah. Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya juga dipengaruhi pada sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Ada dua macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta

(*“registration of deeds”*) dan sistem pendaftaran hak (*“registration of title”*).

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif hal ini dikarenakan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal ini juga dapat disimpulkan dalam proses pendaftaran tanah yang memiliki prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitan sertifikat, namun dalam kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan harus dapat dipertanggung jawabkan pada kebenaran data yang diperoleh.

Yang dimaksud rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan, atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya ada data yuridis mengenai haknya yakni haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. Sementara terus menerus artinya setiap ada pengurangan, perubahan, atau penambahan maka harus dilakukan pendaftaran ulang, yang akan membuat sertifikat tersebut mengalami perubahan, misalnya perubahan tipe rumah.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya yaitu;

1. Adanya serangkaian kegiatan

Kata-kata “serangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan

rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

2. Dilakukan Oleh Pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ada dua cara untuk memperoleh sertifikasi hak atas tanah dari hasil proses pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:⁴

a. Pendaftaran Tanah Sistematis

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

b. Pendaftaran Tanah Sporadik

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara

individual atau massal.²⁶

3. Sistem Penyelesaian Sengketa

Sistem penyelesaian sengketa sertifikat hak milik tumpang tindih melibatkan berbagai mekanisme, termasuk mediasi, arbitrase, dan proses hukum. Mediasi biasanya melibatkan pihak ketiga yang netral untuk membantu negosiasi antara para pihak yang bersengketa. Arbitrase adalah proses di mana keputusan diambil oleh arbiter yang independen, sedangkan proses hukum melibatkan pengadilan. Selain itu, implementasi dan penegakan kebijakan agraria yang jelas dapat menjadi bagian penting dalam mencegah timbulnya sengketa. Fasilitasi dialog dan keterlibatan komunitas lokal juga dapat menjadi strategi untuk mencapai penyelesaian yang berkelanjutan.²⁷

Sistem penyelesaian sengketa agraria merupakan rangkaian mekanisme hukum dan non-hukum yang dirancang untuk menyelesaikan perselisihan atau konflik yang muncul dalam konteks pertanahan atau agraria. Penyelesaian sengketa agraria penting untuk mencapai keadilan sosial, perlindungan hak masyarakat, dan pemeliharaan ketertiban dalam pengelolaan

²⁶ Endaningsih Wijayanti, *Penerbitan Sertifikat dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis*, 2008, h.14

²⁷ Lia Malini Sari & Lathifa Hanim.(2017). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). *Jurnal Akta*. hal. 9

sumber daya tanah. Berikut adalah beberapa sistem penyelesaian sengketa agraria yang umum digunakan:²⁸

1. Peradilan Umum

Pengadilan Negeri atau Tinggi: Sengketa agraria dapat diajukan ke pengadilan negeri atau tinggi, tergantung pada tingkat sengketanya. Pengadilan umum menangani berbagai kasus hukum, termasuk yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.

2. Pengadilan Agraria

Beberapa negara memiliki pengadilan agraria khusus yang menangani sengketa agraria. Pengadilan ini didesain untuk menangani masalah-masalah agraria dengan lebih spesifik dan memiliki pengetahuan khusus dalam bidang pertanian.

3. Alternatif Dispute Resolution (ADR)

- a. Mediasi: Pihak yang terlibat dalam sengketa dapat memilih untuk menjalani proses mediasi di mana seorang mediator membantu mereka mencapai kesepakatan tanpa melalui persidangan.

- b. Arbitrase: Para pihak dapat memilih untuk mengajukan sengketa mereka ke arbitrase, yaitu proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan arbitrator yang memberikan keputusan yang mengikat

4. Komisi Penyelesaian Sengketa Tanah

²⁸ Astuti, A. (2023) Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Setifikat Hak Milik Tanah Melalui Mediasi. Jurnal Hukum dan Pembangunan.hal. 39

Komisi atau Badan Penyelesaian Sengketa Tanah: Beberapa negara memiliki badan atau komisi yang ditugaskan untuk menyelesaikan sengketa agraria. Badan ini mungkin memiliki peran investigatif dan penyelesaian.

5. Musyawarah atau Musyawarah Adat: Musyawarah: Dalam beberapa masyarakat, terutama yang memiliki tradisi adat kuat, musyawarah atau mekanisme lain dari tingkat desa hingga tingkat tinggi dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah.
6. Pertemuan Pihak: Negosiasi Langsung: Pihak yang terlibat dapat mencoba menyelesaikan sengketa mereka melalui negosiasi langsung tanpa melibatkan pihak ketiga.
7. Kombinasi Mekanisme: Hybrid atau Kombinasi: Beberapa sistem menggunakan pendekatan campuran dari berbagai mekanisme di atas, menciptakan model penyelesaian sengketa yang sesuai dengan kebutuhan lokal.²⁹

4. Pengertian Tumpang Tindih

Tumpang tindih adalah hak atas tanah yang merupakan kondisi dimana terdapat *overlapping* klaim kepemilikan atau penguasaan atas suatu bidang tanah yang sama.³⁰ Kondisi tersebut bisa menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensinya

²⁹Umar.(2022). *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Tanah Melalui Peninjauan Kembali*.Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan.hal. 12

³⁰ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertahanan: Pelaksanaan dalam Praktik*, (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 136

menimbulkan sengketa pertanahan.³¹ Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih hak atas tanah ini antara lain:

1. Administrasi pertanahan yang tidak tertib
2. Ketidakakuratan peta pendaftaran tanah
3. Kurangnya koordinasi antar instansi terkait
4. Ketidaklengkapan data fisik dan yuridis tanah
5. Sistem penyimpanan dan pengarsipan data yang tidak memadai

5. Transaksi Jual Beli

Jual beli dalam bahasa arab berarti “*Al-Bay*” yang secara bahasa yaitu pertukaran sesuatu dengan sesuatu atau memberikan sesuatu untuk mendapatkan sesuatu sebagai pengganti (*Al-Mubadalah*).³² Jual beli menurut KBBI adalah persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli untuk memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dalam uang.³³ Transaksi jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang memerlukan pemahaman prosedur yang benar untuk menghindari sengketa di kemudian hari.³⁴ Transaksi jual beli di indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, termasuk UUPA dan peraturan pelaksanaanya.

48 ³¹ Muchsin, *Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), hlm.

³² Al-Qomus Al-Muhith, Al-Fairuzabadi (Hal.168)

³³ Kamus Umum Bahasa Indonesia, W.J.S. Poerwadarminta(2007)

³⁴ Undang –Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Dasar

Syarat sah jual beli tanah meliputi dua hal yaitu:

1. Syarat materil meliputi para pihak memenuhi syarat subjek hak, tanah yang diperjualbelikan dapat diperdagangkan, dan tidak dalam sengketa.
2. Syarat formil meliputi dilakukan di hadapan PPAT, dibuat dalam akta PPAT, dihadiri para pihak dan saksi, dan dilengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan.

Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang di berikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai pembuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah.³⁵Tugas PPAT yaitu tahap persiapan seperti memverifikasi identitas para pihak, memeriksa kelengkapan dokumen, mengecek status tanah di BPN, memastikan pembayaran pajak. Pembuatan Akta meliputi: Menyusun akta jual beli, membacakan isi akta, menjelaskan hak dan kewajiban, menandatangani akta.³⁶

Badan pertanahan nasional adalah lembaga pemerintah no departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Presiden. Tugas dan fungsi BPN dalam transaksi jual beli tanah yaitu melakukan pengecekan keaslian sertifikat, memberikan informasi status tanah, memastikan tidak ada sengketa. Pendaftaran peralihan

³⁵ PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

³⁶ Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Ppat

hak yaitu mencatat perubahan data *yuridis*, memproses balik nama sertifikat, menerbitkan sertifikat baru.³⁷

Tahapan proses transaksi jual beli tanah, sebagai berikut:

- a. Tahap persiapan: Memeriksa sertifikat tanah, memastikan tidak dalam sengketa. Pengecekan kelengkapan dokumen, seperti sertifikat hak milik, kartu tanda penduduk (KTP) penjual dan pembeli, kartu keluarga, bukti pembayaran PBB 10 tahun terakhir.³⁸
- b. Tahap negosiasi: Kesepakatan harga, penentuan metode pembayaran.
- c. Tahap transaksi : pembayaran tahap-tahap terkait seperti pajak penghasilan (PPH) untuk penjual 2,5% dari nilai transaksi ,bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) untuk pembeli 5% dari nilai transaksi . Pembuatan akta jual beli (AJB) yang dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), penandatanganan AJB oleh penjual dan pembeli, pembayaran biaya PPAT.³⁹
- d. Tahap balik nama: Pendaftaran di BPN, proses balik nama sertifikat, penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli.

³⁷ Pp No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

³⁸ Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

³⁹ Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998

C. Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Perspektif Islam

Islam memberikan kebebasan dalam menyelesaikan masalah persengketaan tanah. Islam hanya memberikan pedoman untuk kemaslahatan mereka yang berakad yaitu dalam penyelesaian sengketa tanah sebaiknya ada semacam bukti sebagai pegangan kedua belah pihak. Dalam Hukum Islam dalam menentukan hukumnya selalu merujuk pada Al-Qur'an yang sudah diturunkan dan sudah lengkap, mengatur segala aspek kehidupan manusia di muka bumi. Dalam hukum Islam penyelesaian sengketa tanah di Pasar Ramba dilakukan dengan cara Ash-shulhu (perdamaian). Sebagaimana firman Allah SWT dalam (Q.S. Al-Hujurat Ayat/ 49:9)

وَإِنْ طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلَحُوا بَيْنَهُمَا فَإِنْ بَغَتْ إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَىٰ فَقَاتِلُوا الَّتِي
تَبْغِي حَتَّىٰ تَفِيءَ إِلَىٰ أَمْرِ اللَّهِ فَإِنْ فَاءَتْ فَأَصْلَحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ ۝٩

Terjemahannya : *Jika ada dua golongan orang-orang mukmin bertikai, damaikanlah keduanya. Jika salah satu dari keduanya berbuat aniaya terhadap (golongan) yang lain, perangilah (golongan) yang berbuat aniaya itu, sehingga golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), damaikanlah keduanya dengan adil. Bersikaplah adil! Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bersikap adil.*⁴⁰

Imam Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Anas bahwa suatu ketika Rasulullah mengendarai keledainya menemui Abdullah bin

⁴⁰ Kementerian Agama RI, *AL-Qur'an dan Terjemahan* (Jakarta: Media Group, 2010), h. 516.

Ubay. Abdullah bin Ubay lantas berkata, “Menjauhlah dari saya karena bau busuk keledaimu telah membuat saya tidak nyaman,” Seorang laki-laki dari kalangan Anshar dengan cepat menjawab, “Demi Allah sungguh bau keledai Rasulullah ini lebih wangi darimu,” Mendengar ucapan dari laki-laki itu, seseorang yang berasal dari suku yang sama dengan Abdullah marah. Akibatnya pertengkaran antara dua kelompok tersebut tidak terhindari sehingga mereka saling pukul dengan menggunakan pelapah kurma, tangan dan terompah. Tidak lama berselang maka turunlah ayat ini.

Maksud dari ayat tersebut yaitu Allah mendorong orang-orang beriman agar melakukan perdamaian jika dua kelompok dari mereka saling bertikai. Kelompok yang lain dari orang-orang beriman wajib melakukan perdamaian yang Allah ridhai. Allah menegaskan kewajiban melakukan perdamaian ini, dan jika terdapat salah satu kelompok lain dan tidak menerima perdamaian maka kelompok yang zalim ini harus diperangi hingga ia mau kembali menerima hukum dari Allah dan Rasulullah, dan jika kelompok yang zalim itu telah berhenti dari kezalimannya maka perbaikilah hubungan kedua kelompok yang berselisih itu dengan ketetapan yang adil yaitu dengan memberikan hak kepada pemiliknya dengan adil.

Allah Maha mencintai orang-orang yang berbuat adil. Perdamaian dalam Islam sangat dianjurkan demi menggantikan perpecahan dengan kerukunan dan untuk menghancurkan kebencian diantara dua orang

yang bersengketa sekaligus permusuhan diantara pihak-pihak yang bersengketa akan dapat diakhiri. Masing-masing yang melakukan akad disebut mushalih, sedangkan persoalan yang diperselisihkan disebut mushalih 'anhu. Kemudian hal yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap lawannya untuk memutuskan perselisihan disebut mushalih 'alaihi atau disebut juga badalush shulh.

Ash-Sulhu sebagai sarana perwujudan perdamaian dapat diupaya oleh pihak yang bersengketa atau dari pihak ketiga yang berusaha membantu para pihak menyelesaikan sengketa mereka dengan keterlibatan pihak ketiga dapat bertindak sebagai mediator atau fasilitator. Konsep perdamaian bisa dikaitkan mediasi, dan negosiasi dengan cara musyawarah yakni salah satu pesan syariat yang sangat ditekankan didalam Al-Qur'an keberadaannya dalam berbagai bentuk pola kehidupan manusia.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum *empiris* (*yuridis-empiris*), yaitu penelitian yang mengkaji implementasi hukum dalam praktik di lapangan. Penelitian ini mengkombinasikan data sekunder berupa bahan hukum dengan data primer yang diperoleh langsung dari lapangan terkait penerapan sistem publikasi tanah dan permasalahan tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah.

Untuk penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif karena penelitian ini mengungkapkan fakta-fakta yang ada dari data-data yang dikumpulkan, serta menguraikan dan menggambarkan peristiwa-peristiwa yang terjadi. Dalam hal ini peneliti hanya ingin mengetahui hal-hal yang berhubungan dengan keadaan sesuatu yang diteliti. Maka dalam penelitian ini lebih menekankan pada pandangan mengenai gambaran peristiwa yang dibentuk oleh kata-kata secara ilmiah.

B. Pendekatan Penelitian

1. Pendekatan perundang-undangan, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan terkait pendaftaran tanah, menganalisis regulasi sistem publikasi tanah dan menelaah aturan tentang transaksi jual beli tanah. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan

perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) biasanya di gunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormaanannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi.

2. Pendekatan kasus, yaitu menganalisis kasus-kasus tumpang tindih hak atas tanah dan mempelajari penyelesaian sengketa pertanahan.
3. Pendekatan konseptual, yaitu mengkaji konsep sistem publikasi tanah dan menganalisis konsep pencegahan tumpang tindih hak. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan.

Sebagian besar jenis pendekatan ini dipakai untuk memahami konsep-konsep yang berkaitan dengan penormaan dalam suatu perundang-undangan apakah telah sesuai dengan ruh yang terkandung dalam konsep-konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan ini

beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa.

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Data primer diperoleh langsung melalui wawancara dengan, PPAT, praktisi hukum, kepala desa dan pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli. Observasi terhadap pendaftaran tanah, sistem publikasi tanah, dan mekanisme transaksi jual beli tanah.

2. Data Sekunder

Bahan hukum primer meliputi UUPA Nomor 5 Tahun 1960, dan bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum agraria, jurnal hukum, hasil penelitian terdahulu, dan artikel ilmiah serta bahan hukum tersier meliputi kausu hukum, ensiklopedia dan artikel internet yang relevan.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi merupakan pengumpulan data dengan cara memperhatikan sesuatu melalui pengamatan terhadap suatu objek penelitian tanpa ada pertolongan standar lain untuk keperluan tersebut. Observasi dilakukan secara langsung dengan mengamati fenomena yang terjadi di lapangan.⁴¹ Observasi adalah metode pengumpulan data di mana peneliti secara langsung mengamati berbagai aspek terkait dengan situasi atau konteks penelitian, seperti lokasi, pelaku, kegiatan, objek, waktu, peristiwa, tujuan, dan emosi.

Peneliti berperan pasif atau laten, artinya mereka tidak berinteraksi langsung dengan subjek penelitian atau terlibat dalam kegiatan yang diamati. Peneliti hanya mengamati interaksi sosial antara subjek penelitian dengan pihak lain yang bukan peneliti. Dalam penelitian ini, observasi dilakukan di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa dan kantor PPAT / Notaris Musa Daulay, S.H.,M.Kn menggunakan observasi secara langsung, yang mana pengumpulan data dilakukan dengan cara mengamati secara langsung objek atau fenomena yang sedang diteliti tanpa menggunakan alat atau instrumen tambahan.⁴²

2. Wawancara, disini dimaksudkan dengan wawancara yaitu melakukan tanya jawab secara langsung untuk mendapatkan informasi.

⁴¹Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005, hlm. 70.

⁴²M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almansuri. 2012. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, hal 68-69.

Wawancara atau disebut juga dengan interview dilakukan kepada para informan yaitu orang-orang yang dianggap banyak mengetahui permasalahan yang terjadi, Wawancara dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui permasalahan yang akan ditanyakan.⁴³

3. Dokumentasi adalah metode yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder dari berbagai arsip dan dokumen yang relevan dengan objek penelitian. Tujuannya adalah untuk memperoleh informasi mengenai peristiwa masa lalu yang relevan dengan topik penelitian. Proses ini melibatkan pengumpulan sumber-sumber seperti arsip dan dokumen yang terkait dengan subjek penelitian.⁴⁴

Dalam konteks penelitian strategi Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa dalam meminimalisir penerbitan sertifikat ganda, teknik dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data yang meliputi peraturan perundang-undangan, dan data oleh Kantor PPAT/Notaris Musa Daulay, S.H.,M.Kn.

F. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, pengolahan data dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan informasi. Pendekatan analisis data mengikuti model investigasi cerdas yang diuraikan oleh Miles dan Huberman, sebagaimana dijelaskan oleh Sirajuddin Saleh. Proses analisis data dalam kerangka interaksi terbagi menjadi empat tahap: pengumpulan data, reduksi data,

⁴³Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, hlm. 95.

⁴⁴Arry Pongtiku dan Robby Kayame. 2019. *Metode Penelitian Tradisi Kualitatif*. Bogor: In Media, hal. 154-155.

penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Penjelasan teknik analisis data oleh Miles dan Huberman adalah sebagai berikut:⁴⁵

1. Pengumpulan Data

Data dihimpun melalui dua metode, yaitu catatan lapangan yang mencakup aspek deskriptif dan reflektif untuk merekam informasi dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Catatan lapangan mencerminkan apa yang dilihat, didengar, disaksikan, dan dialami oleh peneliti tanpa interpretasi subjektif. Sebaliknya, catatan reflektif berisi impresi, komentar, dan interpretasi peneliti terhadap temuan, yang kemudian menjadi dasar untuk proses pengumpulan data selanjutnya.

2. Reduksi Data

Reduksi data adalah langkah untuk memilih data yang relevan dan signifikan, berfokus pada data yang dapat membantu pemecahan masalah, penemuan, interpretasi, atau menjawab pertanyaan penelitian setelah semua data terkumpul. Temuan penting harus dijelaskan, diorganisir, dan disederhanakan.

3. Penarikan Kesimpulan

Setelah data terkumpul, kesimpulan sementara dapat ditarik, dan kesimpulan akhir diperoleh setelah semua data terpenuhi. Proses penelitian dan reduksi data melibatkan penarikan kesimpulan. Peneliti berupaya mengeksplorasi signifikansi data sejak awal penelitian,

⁴⁵ Sirajuddin Saleh. *Analisis Data Kualitatif*. (Bandung: Pustaka Ramadhan). 2017.

mencari pola, hubungan, kesamaan, atau kejadian yang konsisten. Kesimpulan harus dijelaskan dan dikonfirmasi selama proses penelitian. Data yang dikumpulkan kemudian disusun menjadi unit informasi yang holistik dan dapat diinterpretasikan tanpa tambahan informasi, membentuk kategori yang memungkinkan adanya penemuan baru dari data yang telah ada.

G. Teknik Pengelolaan Data

- a. Klasifikasi data berdasarkan jenis dokumen dan karakteristik transaksi.
- b. Analisis komparatif dokumen kepemilikan tanah.
- c. Pemetaan digital menggunakan *Geographic Information System* (GIS).

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Temuan Umum Sistem Publikasi Tanah

1. Gambaran Umum Sistem Publikasi Tanah di Indonesia

Sistem publikasi digunakan untuk menguji daya kekuatan pembuktian sertifikat, yaitu kuat atau tidak kuat dan mutlak atau tidak mutlak. Terdapat dua jenis sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif berunsur positif, artinya Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi positif murni, namun tidak juga menggunakan sistem publikasi negatif murni.

Salah satu karakteristik sistem publikasi negatif adalah pendaftaran hak atas tanah tidak merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain, buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa pemilik tanah yang sesungguhnya melalui putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Ketika melakukan pendaftaran tanah, yang pertama kali didaftarkan adalah objeknya, yang kedua adalah kepemilikannya yang dilekati dengan hak atas tanah.

Seseorang yang mendaftarkan tanahnya, biasanya ingin mendaftarkan kepemilikannya. Selain mendaftarkan kepemilikannya, ada pula yang hanya mendaftarkan hak atas tanahnya saja. Sering kali kepemilikan dan hak atas tanah dianggap sama, padahal keduanya

merupakan dua hal yang berbeda. Hak atas tanah dapat hapus karena sebab-sebab yang telah diatur di dalam undangundang atau dicabut oleh Kantor Pertanahan karena menelantarkan tanah, sedangkan kepemilikan tidak bisa serta merta dicabut.

Masalah utama terkait dengan penggunaan sistem publikasi negatif ini adalah kurangnya kepastian hukum bagi pemilik tanah, karena meskipun telah tercantum sebagai pemilik tanah di dalam sertipikat, namun pemilik tanah masih dapat menghadapi kemungkinan untuk digugat oleh pihak yang merasa berkepentingan atas tanah tersebut..

Pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, sehingga negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, namun bukan menggunakan sistem publikasi negatif murni, melainkan sistem publikasi negatif berunsur positif.Kebaikan dari sistem publikasi negatif adalah adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya dan adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertipikatnya diterbitkan.

Menurut Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, apabila telah diterbitkan sertifikat suatu bidang tanah atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik, maka apabila ada pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut tetapi dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tidak mengajukan keberatan tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan, maka ia tidak dapat lagi menggugat haknya atas tanah tersebut.

Menurut Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Pendaftaran tanah harus dilaksanakan berdasarkan undangundang, selain itu Kantor Pertanahan juga telah melaksanakan asas publisitas, yaitu sebelum menerbitkan setipikat, diumumkan terlebih dahulu di kantor kelurahan dan surat kabar. Hal ini dilakukan agar pihak ketiga yang merasa mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut dapat mengajukan keberatan atau gugatannya.

Sertipikat hak atas tanah masih dapat diubah meskipun sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang paling kuat atas kepemilikan tanah karena sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif berunsur positif. Dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak. Orang yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa berkepentingan atas tanah tersebut, sehingga penggunaan sistem publikasi negatif menyebabkan kurangnya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

2. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa

Desa Hapung adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Ulu Sosa, Kabupaten Padang Lawas, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia. Kecamatan Ulu Sosa sendiri memiliki kode Kemendagri. Di Desa Hapung terdapat beberapa fasilitas pendidikan, seperti SD Negeri 1402 Hapung dan SMP Negeri 2 Ulu Sosa Satu Atap. Kecamatan Ulu Sosa memiliki kode pos 22765 dan terdiri dari 11 desa/kampung/pekon dan kelurahan.

Desa Hapung, yang terletak di Kecamatan Ulu Sosa, Kabupaten Padang Lawas, memiliki berbagai potensi ekonomi yang dapat dikembangkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya. Salah satu sektor utama adalah pertanian, di mana lahan pertanian dimanfaatkan untuk menanam berbagai komoditas pangan yang dapat memenuhi kebutuhan lokal dan berpotensi untuk dipasarkan. Selain itu, sektor perkebunan juga menjadi andalan dengan pengembangan tanaman komoditas yang memiliki nilai jual tinggi, seperti kelapa sawit atau karet. Peternakan, baik ruminansia seperti sapi dan kambing maupun unggas, juga berkontribusi pada perekonomian desa dengan menyediakan sumber protein bagi masyarakat serta peluang usaha.

Di samping itu, Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) memainkan peran penting dalam menciptakan lapangan kerja dan

meningkatkan pendapatan masyarakat. UMKM ini bisa berupa pengolahan hasil pertanian atau kerajinan lokal yang memanfaatkan sumber daya setempat. Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) juga dapat didirikan untuk mengelola potensi ekonomi desa secara lebih terencana dan berkelanjutan. Terakhir, pengembangan pariwisata berbasis potensi alam dan budaya lokal dapat menjadi salah satu alternatif untuk menarik kunjungan wisatawan, sehingga memberikan dampak positif bagi perekonomian desa.

Di Desa Hapung, transaksi jual beli tanah menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait dengan masalah tumpang tindih sertifikat tanah. Transaksi jual beli tanah di desa ini umumnya mengikuti prosedur hukum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Syarat sah nya transaksi meliputi kesepakatan antara penjual dan pembeli, kecakapan hukum, objek yang jelas, serta sebab yang tidak terlarang. Namun, seringkali terjadi tumpang tindih sertifikat akibat kurangnya transparansi dan sistem publikasi yang efektif. Banyak warga yang tidak mengetahui status hukum tanah yang mereka beli, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Masalah ini diperparah oleh minimnya akses informasi mengenai kepemilikan tanah dan kurangnya pengawasan dari pihak berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemerintah desa.

Penerapan sistem publikasi tanah yang lebih baik, seperti digitalisasi data pertanahan dan peningkatan peran pemerintah desa dalam proses transaksi, sangat diperlukan untuk mengurangi risiko tumpang tindih sertifikat. Dengan adanya sistem yang transparan dan akuntabel, diharapkan masyarakat dapat melakukan transaksi jual beli tanah dengan lebih aman dan terjamin.

3. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa

Kepastian hukum atas pendaftaran tanah dan kepemilikan sertifikat ganda yang menjadi pokok permasalahan di masyarakat, pemerintah dalam menangani permasalahan sertifikat ganda harus secara tegas dalam menerapkan peraturan pendaftaran tanah agar tidak terjadi kepemilikan sertifikat ganda dengan dasar prosedur pendaftaran tanah untuk kepemilikan baru sehingga tidak adanya tumpang tindih hukum sehingga dapat meminimalisir sengketa kepemilikan tanah yang terjadi. Apabila prosedur pendaftaran dilakukan dengan benar dengan melihat asal usul kepemilikan pertanahan akan mengurangi kepemilikan sertifikat ganda.

Begitu pentingnya diadakannya pendaftaran pada hak-hak atas tanah agar bisa memberikan kepastian hukum kepada pemenang hak yang bersangkutan. Pada pendaftaran itu juga akan membedakan pemegang hak dalam rangka membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Di dalam pendaftaran itu juga akan membantu

pemerintah dalam mempermudah untuk menginformasikan dan memper oleh data yang di perlukan dalam mengadakan perbuatan hokum mengenai bidang-bidang tanah yang tidak di daftar.

Kepastian hukum yang ada pada pendaftaran hak-hak atau tanah tersebut akan di tentukan dalam berbagai segi atau bidang pendaftarannya yang berupa subjek hukum sebagai pemilik pada hak-hak objek pada hak-hak tersebut luas tanah yang di peroleh batas hak tanah yang di tentukan dan jangka waktu pemberlakuan hak,yang dimana sudah di atur dalam undangundang. Dalam hal ini juga hak – hak atas tanah di dalam pendaftarannya hampir sama karena di tentukan atau di atur dalam Undang–undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Pasal 19 untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di dalam pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia membuat ketentuanketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, kedua pendaftaran yang dimaksud kan diatas meliputi Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kepastian hukum hak atas tanah di Desa Hapung, Kecamatan Ulu Sosa, sangat penting untuk memastikan bahwa pemilik tanah memiliki hak yang sah dan diakui secara hukum. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah

merupakan langkah utama untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Proses pendaftaran ini tidak hanya mencakup pengakuan hak atas tanah, tetapi juga berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan tanah tersebut. Dalam konteks Desa Hapung, penerapan sistem pendaftaran yang efektif dan transparan dapat membantu mengurangi masalah tumpang tindih sertifikat yang sering terjadi.

Sertifikat tanah memiliki dua sisi: sebagai Surat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan sebagai bukti kepemilikan perdata. Hal ini berarti bahwa jika terjadi perselisihan mengenai kepemilikan tanah, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui dua jalur pengadilan, yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara untuk masalah penerbitan sertifikat dan Pengadilan Negeri untuk sengketa kepemilikan. Dengan adanya ketentuan ini, pemegang hak atas tanah diharapkan dapat merasa lebih aman dalam menguasai dan mengelola tanah mereka.

Tantangan tetap ada, terutama terkait dengan kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur yang harus diikuti. Edukasi kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka serta proses pendaftaran yang benar sangat diperlukan untuk mencegah sengketa di masa depan. Selain itu, pemerintah desa dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu bekerja sama dalam

meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam sistem publikasi tanah.

Langkah-langkah tersebut diharapkan kepastian hukum hak atas tanah di Desa Hapung dapat terjamin, memberikan perlindungan yang lebih baik bagi masyarakat, serta mendukung pengembangan ekonomi lokal secara berkelanjutan. Proses pendaftaran tanah di Desa Hapung mengikuti ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah dan meliputi beberapa tahapan penting.

Pertama, tahap awal pendaftaran adalah pengumpulan berkas. Warga desa diminta untuk menyerahkan dokumen yang diperlukan, seperti fotokopi KTP, Kartu Keluarga, bukti kepemilikan tanah (seperti girik atau akta jual beli), dan surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa. Setelah pengumpulan berkas, langkah berikutnya adalah pengukuran tanah. Tim dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melakukan pengukuran di lapangan untuk menentukan batas-batas tanah. Kehadiran pemilik tanah sangat penting pada tahap ini untuk memastikan bahwa batas-batas yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan.

Selanjutnya, dilakukan verifikasi dan validasi data. Petugas BPN akan memeriksa keabsahan dokumen yang telah dikumpulkan untuk

memastikan bahwa semua informasi yang diberikan benar dan sesuai dengan kondisi di lapangan. Jika semua data dinyatakan valid, maka data tersebut akan diumumkan di kantor desa atau kecamatan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat mengajukan keberatan jika ada.

Setelah tidak ada keberatan, tahap akhir adalah penerbitan sertifikat. Sertifikat hak atas tanah akan diterbitkan sebagai bukti sah kepemilikan tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai dokumen hukum yang memberikan kepastian bagi pemilik tanah dan dapat digunakan sebagai jaminan dalam transaksi keuangan. Dengan mengikuti proses pendaftaran yang sistematis ini, diharapkan kepemilikan tanah di Desa Hapung dapat tercatat dengan baik, mengurangi sengketa tanah, dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat setempat. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga menjadi salah satu inisiatif pemerintah untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di desa-desa, termasuk Desa Hapung, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui kepastian hukum atas aset tanah mereka.

Kepastian hukum yang dimaksud disini adalah kepastian hukum menyangkut data fisik dan data yuridis penguasaan tanah. Dengan demikian kepastian hukum tersebut meliputi kepastian orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subjek hak dan kepastian mengenai letak, batas-batasnya

serta luas bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai objek hak.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yaitu sebuah Lembaga Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Kantor pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota. Yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan secara umum pendaftaran tanah. dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta atas tanah. Peraturan Pemerintah yang mengatur lebih lanjut tentang kepastian hukum yaitu Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah harus diwujudkan dari penyelenggaraan pendaftaran hak milik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Kajian tentang kepastian hukum hak harus dikaji secara tertulis dan hukum tidak tertulis. Dalam kenyataan secara praktek untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah masih menjadi masalah yang cukup rumit. Hal ini disebabkan oleh sistem administrasi yang berbelit-belit dan pengurusan yang memakan waktu cukup lama, serta biaya yang cukup tinggi, membuat masyarakat enggan mendaftarkan tanahnya. Selain sulitnya mengurus surat sertipikat, ternyata masih ada juga sertifikat palsu atau ganda atau

dimiliki lebih dari satu orang atau kepemilikanya oleh dua orang sekaligus. Hal ini dapat berakibat dibatalkan sertifikat oleh instansi pembuatanya baik karena kesalahan administrasi mauapun karena menjalankan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

B. Temuan Khusus Hasil Penelitian

1. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa

Penerapan sistem publikasi tanah menjadi langkah krusial dalam upaya meminimalisir tumpang tindih hak atas tanah yang sering terjadi dalam transaksi jual beli. Dengan system ini, informasi terkait kepemilikan tanah, batas-batasnya, dan status hokum masing-masing tanah dapat diakses secara lebih transparan dan akurat. Dalam konteks ini, transparansi informasi jadi sangat diperlukan. Ketika data tanah dapat diakses oleh semua pihak , baik penjual maupun pembeli, resiko sengketa berkurang, karena siapapun bisa melakukan pengecekan sebelum melakukan transaksi. Hal ini memberikan rasa aman bagi calon pembeli, sehingga mereka bisa bertransaksi dengan lebih percaya diri.

Selain itu, sistem publikasi tanah yang baik juga berkontribusi dalam mengurangi kasus sengketa yang seringkali muncul akibat tumpang tindih kepemilikan. Ketika jangan sampai ada orang yang membeli tanah yang dipublikasikan, maka semakin kecil kemungkinan terjadi perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu, keberadaan system publikasi menjadi sangat penting dalam menciptakan ketertiban dalam penguasaan tanah.

Peningkatan keberhasilan penerapan system publikasi tanah juga berdampak pada meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap transaksi jual beli tanah. Dengan adanya sistem yang terorganisir dan transparan, masyarakat jadi lebih yakin berinvestasi di sektor properti. Dukungan pemerintah dalam menangani proses publikasi ini pun akan memberikan efek positif bagi penjual dan pembeli, yang akhirnya meningkatkan transaksi dengan lancar. Dengan begitu, semakin banyak orang yang tertarik berinvestasi, juga dapat berdampak positif terhadap perekonomian daerah.

Tumpang tindih tanah di Desa Hapung merupakan permasalahan yang cukup kompleks dan sering dijumpai di banyak wilayah pedesaan. Salah satu faktor utama yang menyebabkan tumpang tindih ini adalah kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Musriadi Hasibuan sebagai kepala desa hapung menyatakan bahwa:⁴⁶

Kurangnya pengawasan pemerintah desa terhadap warga desa yang melakukan transaksi jual beli tanah di desa hapung.

Selain itu, masalah pengukuran batas tanah yang kurang akurat juga menjadi penyebab tumpang tindih tanah. Jika pengukuran dan pemetaan bidang tanah tidak dilakukan secara detail dan sistematis, batas-batas antara lahan yang satu dengan yang lain bisa jadi tidak jelas atau

⁴⁶.Musriadi Hasibuan,Kepala Desa Hapung,*Wawancara* pada tanggal 20 Februari 2025 Pukul 11.00 WIB.

saling bertumpang tindih. Ketidaktepatan ini seringkali terjadi karena kurangnya teknologi dan sumber daya manusia yang kompeten dalam proses pengukuran, serta kurangnya koordinasi antara petugas pemetaan dan masyarakat pemilik tanah.

Perubahan batas atau pemanfaatan lahan yang tidak terdokumentasikan dengan baik juga menjadi faktor lain yang memperparah kondisi tumpang tindih. Ketika pemilik tanah melakukan perubahan pada batas tanahnya tanpa proses administratif yang benar atau tanpa memperbarui data di kantor pertanahan, maka batas-batas yang tercatat di dokumen resmi tidak lagi sesuai dengan kondisi di lapangan..

Penerapan sistem publikasi tanah di Desa Hapung, Kecamatan Ulu Sosa, Kabupaten Padang Lawas, sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dan mengurangi sengketa tanah di masyarakat. Desa ini terletak di wilayah yang memiliki potensi ekonomi yang signifikan, terutama dalam sektor pertanian dan perkebunan dengan luas tanah yang terdaftar 21.00 Km.

Namun, tantangan yang dihadapi adalah adanya tumpang tindih sertifikat tanah yang sering kali terjadi akibat kurangnya transparansi dalam proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penerapan sistem publikasi tanah yang efektif dan akuntabel menjadi sangat diperlukan. Hal ini mencakup digitalisasi data pertanahan untuk memudahkan akses informasi bagi masyarakat serta peningkatan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan

hasil wawancara dengan bapak Musriadi Hasibuan sebagai kepala desa hapung menyatakan bahwa:⁴⁷

Minimnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, atau mempublikasi tanah dan kurangnya pengetahuan warga tentang bagaimana cara bertransaksi jual beli tanah yang baik dan benar.

Edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan tanah yang sah dan prosedur pendaftaran yang benar juga perlu dilakukan untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan Desa Hapung dapat mencapai sistem publikasi tanah yang lebih baik, memberikan kepastian hukum bagi warganya, dan mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Penerapan sistem publikasi tanah di Desa Hapung, Kecamatan Ulu Sosa, Kabupaten Padang Lawas, merupakan langkah penting untuk menciptakan kepastian hukum atas kepemilikan tanah serta mengurangi risiko konflik agraria yang sering kali terjadi akibat tumpang tindih sertifikat. Desa Hapung, yang memiliki potensi ekonomi signifikan terutama di sektor pertanian dan perkebunan, membutuhkan sistem pertanahan yang transparan dan akuntabel untuk mendukung aktivitas ekonomi masyarakat. Saat ini, salah satu masalah utama yang dihadapi oleh masyarakat Desa Hapung adalah kurangnya kejelasan dalam status hukum tanah serta minimnya pengawasan terhadap proses jual beli tanah.

⁴⁷Musa Daulay, Notaris, Wawancara pada tanggal 25 Februari 2025 Pukul 10.30 WIB.

Hal ini sering kali menyebabkan tumpang tindih sertifikat atau sengketa tanah yang berujung pada kerugian bagi masyarakat.

Pendaftaran publikasi tanah di Desa Hapung, Kecamatan Ulu Sosa, menunjukkan tren yang positif dalam kesadaran masyarakat akan pentingnya legalitas hak atas tanah. Berdasarkan data fiktif yang menunjukkan bahwa sebanyak 160 orang telah mendaftarkan tanah mereka dalam lima tahun terakhir, kita dapat melihat bahwa ada peningkatan yang signifikan dalam jumlah pendaftaran. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Musa Daulay, S.H.,M,Kn. Sebagai Notaris di daerah sibuhuan menyatakan bahwa :⁴⁸

Sistem Publikasi Tanah apabila objeknya belum ada sertifikat maka yang harus melakukan publikasinya adalah para perangkat desa setempat terutama kepala desa yang lebih mengetahuinya akan terjadi apa objeknya sudah sertifikat hak milik maka publikasinya mengenai surat tersebut dapat dilihat dari sistem yang telah dibuat Badan Pertanahan Nasional. Dan jika terjadi tumpang tindih kita bisa melihat sertifikat yang sudah terdaftar di BPN.

Namun, meskipun angka pendaftaran terus meningkat, masih terdapat tantangan yang harus dihadapi. Banyak lahan di Desa Hapung yang belum terdaftar, yang berpotensi menimbulkan tumpang tindih kepemilikan. Ketidakpastian ini dapat menyebabkan konflik antara individu atau kelompok yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan instansi terkait untuk meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah, serta

⁴⁸Musa Daulay,Notaris ,Wawancara pada tanggal 25 Februari 2025 Pukul 10.30 WIB.

memberikan kemudahan akses bagi masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanah mereka.

Selain itu, peningkatan jumlah pendaftaran tanah juga menunjukkan bahwa masyarakat semakin menyadari dampak positif dari kepemilikan tanah yang sah. Dengan memiliki dokumen resmi, pemilik tanah dapat lebih mudah mengakses berbagai layanan, seperti pinjaman bank atau pengembangan usaha. Hal ini tidak hanya memberikan keuntungan bagi individu, tetapi juga dapat berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal di Desa Hapung. Oleh karena itu, dukungan dari pemerintah dalam bentuk program edukasi dan insentif untuk pendaftaran tanah sangat diperlukan.

Akhirnya, meskipun data menunjukkan kemajuan dalam pendaftaran publikasi tanah, tantangan yang ada harus diatasi secara komprehensif. Diperlukan kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan lembaga terkait untuk memastikan bahwa semua tanah di Desa Hapung terdaftar dengan baik. Dengan demikian, diharapkan dapat tercipta kepastian hukum yang lebih baik, mencegah sengketa, dan mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan di desa.

2. Upaya Penerapan Sistem Publikasi Tanah di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa

Untuk mengatasi permasalahan ini, penerapan sistem publikasi tanah yang lebih baik dapat dilakukan melalui beberapa langkah strategis. Pertama, digitalisasi data pertanahan menjadi salah satu solusi

utama. Dengan adanya sistem berbasis teknologi informasi, seluruh data terkait kepemilikan tanah dapat terdokumentasi dengan baik dan mudah diakses oleh pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk masyarakat umum.

Sistem ini juga memungkinkan adanya pemutakhiran data secara berkala sehingga meminimalkan risiko kesalahan administrasi atau penerbitan sertifikat ganda. Kedua, penguatan peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses pendaftaran tanah sangat diperlukan. BPN perlu memastikan bahwa setiap pendaftaran tanah dilakukan dengan prosedur yang ketat, termasuk verifikasi batas-batas tanah melalui asas *kontradiktur delimitasi*, yaitu pemasangan tanda batas yang disepakati oleh para pihak terkait sebelum pengukuran dilakukan.

Selain itu, pemerintah desa juga memiliki peran penting dalam mendukung penerapan sistem publikasi tanah. Pemerintah desa dapat berfungsi sebagai penghubung antara masyarakat dan BPN dengan memberikan informasi awal terkait status kepemilikan tanah di wilayahnya. Di desa Hapung luas tanah yang sudah terdaftar terdata 30 % dan yang tidak terdaftar sebanyak 70 %. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Musa Daulay, S.H, M, Kn. Sebagai Notaris di daerah sibuhuan menyatakan bahwa :⁴⁹

Peran notaris didalam mencegah tumpang tindih dalam transaksi yang belum objeknya memiliki sertifikat sebenarnya kami tidak dapat melihat atau mendeteksi apakah transaksi tersebut

⁴⁹Musa Daulay, Notaris, Wawancara pada tanggal 25 Februari 2025 Pukul 10.30 WIB.

tumpang tindih atau bukan yang lebih tau yaitu perangkat desaya atau kepala desanya. Akan tetap kalau objeknya sudah memiliki sertifikat hak milik maka hal tersebut sulit terjadi tumpang tindih.

Upaya Pemerintahan Desa (Kepala Desa)

Kepala desa memiliki peran penting dalam menimilaisir tumpang tindih tanah melalui berbagai upaya, antara lain:

a. Mediasi

Kepala desa dapat bertindak sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah dengan memimpin diskusi dan mendorong pihak-pihak untuk mencari solusi yang adil

b. Edukasi Masyarakat

Kepala desa melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan sertifikasi, serta manfaatnya bagi kepastian hukum dan hak milik.

c. Musyawarah

Dalam penyelesaian sengketa tanah, kepala desa dapat memfasilitasi musyawarah antara pihak-pihk yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama.

Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan PTSL secara umum dapat dilakukan melalui mekanisme hukum dengan prosedur administrasi dan pengadilan. Penyelesaian administrasi dilakukan melalui BPN dengan merujuk pada Pasal 66 dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Apabila upaya administratif

tidak membuahkan hasil atau jika sengketa melibatkan kepentingan hukum yang lebih luas, maka jalur peradilan dapat menjadi solusi. Pengadilan berwenang memutuskan keabsahan sertipikat berdasarkan bukti-bukti dari masing-masing pihak.

Pengadilan akan menilai validitas dokumen kepemilikan berdasarkan asas pembuktian dan prinsip hukum pertanahan. Dengan demikian, kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan teknologi dalam pencatatan pendaftaran tanah menjadi kunci untuk mencapai tujuan utama dari PTSL. Kantor Pertanahan disarankan untuk dapat melakukan kajian ulang dan memverifikasi data agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat pelaksanaan PTSL atau sertifikasi massal. Langkah ini merupakan bagian dari upaya Kantor Pertanahan untuk memberikan perlindungan hukum yang adil kepada seluruh masyarakat yang menjadi pemilik hak atas tanah sesuai dengan amanat UUPA.

Hal ini dapat dilakukan dengan memanfaatkan teknologi dalam proses pencatatan bukti ukur pendaftaran tanah secara elektronik, sehingga dapat memberikan transparansi kepada masyarakat terhadap bidang-bidang tanah yang memang belum memiliki sertipikat. Pemanfaatan pendaftaran tanah secara elektronik juga diharapkan dapat memudahkan masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah sekaligus memverifikasi bidang tanah yang akan didaftarkannya secara lebih akurat dan bebas dari sengketa.

Tak kalah penting adalah penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi atau jalur non-litigasi. Dalam hal terjadi tumpang tindih sertifikat, mediasi yang difasilitasi oleh BPN atau pemerintah desa dapat menjadi solusi efektif untuk menyelesaikan konflik secara damai tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal. Dengan penerapan langkah-langkah tersebut secara konsisten, Desa Hapung diharapkan dapat mengatasi permasalahan tumpang tindih sertifikat dan menciptakan sistem publikasi tanah yang lebih baik. Hal ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi masyarakat tetapi juga mendukung pembangunan ekonomi desa secara berkelanjutan.

1. Upaya Badan Pertanahan (BPN)

Untuk menangani masalah tumpang tindih dalam sistem publikasi tanah di Desa Hapung, beberapa langkah strategis dapat diambil. Pertama, penting untuk meningkatkan ketelitian dan transparansi dalam proses pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan harus memastikan bahwa setiap pendaftaran dilakukan dengan cermat, termasuk verifikasi batas tanah yang jelas antara pemilik yang berbatasan. Penerapan asas Kontradiktur Delimitasi, yang mewajibkan pemasangan tanda batas yang disetujui oleh pihak-pihak terkait sebelum pengukuran, juga perlu ditegakkan untuk meminimalkan kemungkinan sengketa

Kedua, pemutakhiran data peta pertanahan secara berkala sangat penting. Hal ini termasuk memperbarui informasi mengenai kepemilikan tanah dan batas-batasnya untuk menghindari kesalahan dalam penerbitan

sertifikat. Penggunaan teknologi informasi dan sistem digitalisasi pendaftaran tanah dapat membantu dalam hal ini, sehingga informasi lebih mudah diakses oleh masyarakat.

Ketiga, mediasi melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dijadikan alternatif efektif dalam menyelesaikan konflik yang muncul akibat tumpang tindih sertifikat. Mediasi memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan mahal. Terakhir, edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan tanah yang sah dan prosedur pendaftaran yang benar juga sangat diperlukan. Dengan meningkatkan pemahaman masyarakat tentang hak-hak mereka dan cara melindungi kepemilikan tanah, diharapkan dapat mengurangi kasus tumpang tindih sertifikat di masa depan

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Upaya pemerintah desa yang bertujuan untuk meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah. Pertama-tama, penting untuk meningkatkan transparansi dalam proses pendaftaran tanah. Hal ini dapat dilakukan dengan melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam setiap langkah pendaftaran, mulai dari pengukuran hingga penerbitan sertifikat yang di bantu oleh pemerintah desa , Dengan adanya pengukuran yang akurat dan verifikasi data yang ketat, resiko kesalahan dalam transaksi jual beli tanah yang tumpang tindih dapat terminimalisir.

Digitalisasi data pertanahan menjadi langkah krusial dalam sistem publikasi tanah. Dengan menggunakan teknologi informasi juga melalui pemerintah desa agar data mengenai kepemilikan tanah dapat diakses secara online oleh masyarakat. Ini tidak hanya mempermudah masyarakat untuk mengecek status tanah mereka, tetapi juga memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan. Banyak warga yang belum memahami prosedur pendaftaran tanah dan pentingnya memiliki dokumen kepemilikan yang sah. Melalui sosialisasi masyarakat dapat diberikan pemahaman mengenai hak atas tanah .

2. Tumpang tindih hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah di Desa Hapung, Kecamatan Ulu Sosa, disebabkan oleh beberapa faktor yang saling terkait. pengukuran batas tanah yang tidak akurat atau tidak adanya patok batas yang jelas dapat menyebabkan kesalahan dalam penerbitan sertifikat, sehingga dua atau lebih pihak bisa mengklaim hak atas bidang tanah yang sama.

Kedua, minimnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah yang sah. Banyak warga yang tidak menyadari bahwa mereka perlu melakukan pendaftaran tanah secara resmi dan memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan lengkap dan valid. Hal ini sering kali menyebabkan mereka terjebak dalam transaksi jual beli tanah yang tidak sah atau berisiko tinggi.

Ketiga, oknum atau mafia tanah yang memanfaatkan situasi ini untuk melakukan penipuan dengan menjual tanah yang sudah memiliki sertifikat kepada pihak lain. Praktik semacam ini semakin memperburuk situasi dan meningkatkan jumlah sengketa tanah di masyarakat.

B. Saran

1. Diharapkan kepada pihak Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa dapat meningkatkan jumlah SDM dalam proses pengelolaan administrasi, dan digitalisasi data pertanahan, agar strategi dalam meminimalisir tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah dapat dijalankan secara terorganisir dan berkala tanpa adanya hambatan.

2. Diharapkan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, serta pihak pemerintah Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa, untuk lebih meningkatkan transparansi terkait pengelolaan data pertanahan, dengan mengadopsi beberapa sistem teknologi yang terjamin keamanannya, karena adanya kasus tumpang tidih hak atas tanah ini merupakan kasus yang bukan hanya merugikan pihak masyarakat, tetapi juga memberikan dampak penurunan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P.Perlindungan,2019. Pendaftaran Tanah Di Indonesia, (Bandung: Mandar Maju)
- Adrian Sutedi, (2011). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika,)
- Anwar, M. (2022).Perkembangan Kepemilikan Tanah dan Konflik Agraria di Indonesia.Jurnal Hukum dan Pembangunan.
- Arie S. Hutagalung, (2020) *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga pemberdayaan hukum Indonesia).
- Arry Pongtiku dan Robby Kayame. 2019. Metode Penelitian Tradisi Kualitatif. Bogor: In Media.
- Astuti, A. (2023) Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Setifikat Hak Milik Tanah Melalui Mediasi. Jurnal Hukum dan Pembangunan.
- Basuki, A. (2020). *Rekonstruksi Historis Kepemilikan Tanah di Indonesia: Dari Masa Kolonial Hingga Reformasi*. Jurnal Hukum Agraria.
- Boedi Harsono, (2008). *Hukum agraria indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan)
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi,2005. *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Direktorat Jenderal Tata Ruang, Kementerian ATR/BPN, Naskah Akademik Pengembangan Sistem Informasi Pertanahan Digital, 2023.
- Endaningsih Wijayanti, 2008. *Penerbitan Sertifikat dalam Pendaftaran Tanah Secara Sistematis*.
- GedeWiranata,2004,*HukumAdatIndonesia,PerkembangannyadariMasakeMasa*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gregorius R., Rahayu, Andina, 2023. *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia Terhadap Peluang Pemberlakuan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif*, Prosiding Conference On Law and Social Studies.
- Hasil Penelitian Pusat Studi Agraria IPB Tahun 2022 menunjukkan 60% konflik pertanahan di Indonesia disebabkan oleh ketidak jelasan status kepemilikan tanah

Hesti,Sohrah. 2022. *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Wakaf di Kabupaten Kolaka Utara"*.Iqtishaduna Vol.4,No.1 (Oktober)

Implementasi Sistem Publikasi Tanah Berbasis Teknologi Informasi telah berhasil menurunkan angka sengketa pertanahan hingga 45% di beberapa daerah

Kamus Umum Bahasa Indonesia, W.J.S. Poerwadarminta(2007)

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004.*Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana)

Kementerian Agama RI,2010. *AL-Qur'an dan Terjemahan* (Jakarta: Media Group)

Laporan Tahunan Ombudsman RI 2022: Analisis Penanganan Pengaduan Pelayanan Publik Sektor Pertanahan.

Lia Malini Sari & Lathifa Hanim.(2017). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak). Jurnal Akta.

M. Djunaidi Ghony dan Fauzan Almansuri. 2012. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media.

Mahkamah Agung RI, Laporan Tahunan 2023: Statistik Perkara Perdata.

Maria S. W. Sumardjo,(2019) *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara)

Muchsin, 2008.*Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta)

Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press.

Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Ppat

Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Perubahan Atas PP No.37 Tahun 1998

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 34

Pp No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

PP No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT

Rusmadi Murad, 2013. *Administrasi Pertahanan: Pelaksanaan dalam Praktik*, (Bandung: Mandar Maju)

Sirajuddin Saleh.2017. *Analisis Data Kualitatif*. (Bandung: Pustaka Ramadhan).

Slamet Riyadi, 2020 *.Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih*, Skripsi, Universitas Pancasakti, Tegal.

Umar.(2022). *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Tanah Melalui Peninjauan Kembali*.Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan.

Undang –Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria Dasar

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19

Urip Santoso, 2012. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana)

Hasil Wawancara

Musa Daulay,Notaris ,Wawancara pada tanggal 25 Februari 2025 Pukul 10.30 WIB.

Musriadi Hasibuan,Kepala Desa Hapung,Wawancara pada tanggal 20 Februari 2025 Pukul 11.00 WIB

PEDOMAN WAWANCARA

A. Kepala Desa Hapung Kecamatan Ulu sosa

1. Apa saja upaya yang telah dilakukan Pemerintah Desa untuk mencegah terjadinya tumpang tindih hak atas tanah?
2. Apakah ada kegiatan sosialisasi terhadap warga terkait pentingnya sertifikat tanah dan prosedur jual beli yang sah?
3. Bagaimana peran Pemerintah Desa dalam menyelesaikan konflik atau sengketa tanah yang disebabkan oleh tumpang tindih hak?
4. Apa penyebab terjadinya tumpang tindih hak atas tanah di desa hapung?
5. Bias di jelaskan secara umum bagaimana proses jual beli tanah dilakukan di desa hapung?
6. Apakah desa memiliki arsip atau peta tanah yang terdigitalisasi? Jika belum ada apakah ada rencana kea rah sana?

B. Kantor Notaris Musa daulay S.H.,M.kn

1. Bagaimana peran notaris dalam mencegah tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah?
2. bagaimana pendapat seorang notaris tentang tumpang tindih hak dalam transaksi jual beli tanah ?
3. apakah system publikasi tanah perlu dalam transaksi jual beli tanah?dan siapakah yang harus mempublikasikannya?
4. Bagaimana seorang notaris memastikan bahwa tanah yang akan di buatkan sertifikat tanah tidak dalam sengketa atau tumpang tindih?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Bahwa Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : Dinda Sanubari Nasution
 Nim : 2110300054
 Fakultas : Syariah Dan Ilmu Hukum
 Jurusan : Hukum Tata Negara
 Tempat/Tgl Lahir : Hapung 16 Desember 20003
 Bangsa : Indonesia
 Agama : Islam
 Alamat : Hapung Kecamatan Ulu Sosa

Latar Belakang Pendidikan :

PENDIDIKAN

1. SD : SD Negeri 0416 Desa Hapung
2. Tsanawiyah : MTsN 1 Padang Lawas
3. Aliyah : MAN 1 Padang Lawas
4. Perguruan Tinggi : S-1 HTN UIN Syekh Ali Hasan Ahmad
Addary Padangsidimpun

MOTTO

“Setiap Orang Mempunyai Rute Hidupnya Masing-Masing,Kamu Tidak
Tertinggal Oleh Siapapun,Dan Kamu Tidak Mendahului Siapapun”

“Jangan Pernah Menyalahkan Takdir, Hingga Beranggapan Bahwa Allah Tidak
Adil”

Padangsidimpun, Oktober 2025

Dinda Sanubari Nasution

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Wawancara dengan Bapak Kepala Desa Hapung yaitu Bapak Musriadi Hasibuan



Wawancara dengan Bapak Musa Daulay, S.H.,M.Kn selaku Notaris/PPAT yang berkantor di Sibuhuan Kabupaten Padang Lawas



Hasil Wawancara dengan Bapak Musa Daulay, S.H.,M.Kn



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733 Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website : fasih.uinsyahada.ac.id

Nomor : B- 157 /Un.28/D.4a/TL.00/02/2025

11 Februari 2025

Sifat : Biasa

Lampiran : -

Hal : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi**

Yth, Kepala Desa Hapung Kec. Ulu Sosa Kab. Padang Lawas

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan menerangkan bahwa:

Nama : Dinda Sanubari Nasution
NIM : 2110300054
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara
Alamat : Desa Hapung Kec. Ulu Sosa Kab. Padang Lawas
No Telpon/HP : 083858573955

Adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang sedang menyelesaikan penulisan Skripsi mahasiswa dengan judul "**Upaya Penerapan Sistem Publikasi Tanah Untuk Meminimalisir Tumpang Tindih Hak dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Desa Hapung Kec. Ulu Sosa Kab. Padang Lawas)**".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul Skripsi di atas.

Demikian kami sampaikan, atas Kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.



a.n. Dekan
Kabag Tata Usaha,


Irwan Rojikin, S.Ag.
NIP 197202212000031004



PEMERINTAH KABUPATEN PADANG LAWAS

KECAMATAN ULU SOSA

DESA HAPUNG

Kode Pos. 22765

Hapung, 22 Februari 2025

Nomor *40/60/10/2025*

Sifat

Hal : Pemberian Izin Melakukan Riset

Yth. Kepala Desa Hapung

di

Desa Hapung

Menindak lanjuti surat dari Kementerian Agama Republik Indonesia Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Nomor : B- 157 /Un.28/D.4a/TL.00/02/2025 , tanggal 2 Februari 2025 perihal mohon Izin Melakukan Riset.

Sehubungan dengan hal tersebut, bersama ini disampaikan kami tidak merasa keberatan dan memberikan izin untuk melaksanakan kegiatan penelitian untuk penyelesaian Skripsi di Desa Hapung Kecamatan Ulu Sosa Kabupaten Padang Lawas.

Demikian kami sampaikan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hapung, 22 Februari 2025

Kepala Desa Hapung

Musriadi Hasibuan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733 Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website : fasih.uinsyahada.ac.id

Nomor : B- 156 /Un.28/D.4a/TL.00/02/2025
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi**

11 Februari 2025

Yth, Notaris Musa Daulay
di Jl. Kh.Dewantara Kelurahan Pasar Sibuhuan Kab. Padang Lawas

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

Nama : Dinda Sanubari Nasution
NIM : 2110300054
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Tata Negara
Alamat : Desa Hapung Kec. Ulu Sosa Kab. Padang Lawas
No Telp/HP : 083858573955

Adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan penulisan Skripsi mahasiswa dengan judul "**Upaya Penerapan Sistem Publikasi Tanah Untuk Meminimalisir Tumpang Tindih Hak dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Desa Hapung Kec. Ulu Sosa Kab. Padang Lawas)**".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul Skripsi di atas.

Demikian kami sampaikan, atas Kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.



a.n. Dekan
Kabag Tata Usaha,


Irwan Rojikin, S.Ag.
NIP 197202212000031004

MUSA DAULAE, SH.,M.Kn

Notaris/PPAT

SK. MEN HUKUM DAN HAM RI Nomor: C-358.Ht.03.01.-Th.2007 tgl 09 Oktober 2007
SK. KEPALA BPN RI Tanggal, 21 Maret 2011, Nomor :109/KEP-17.3/III/2011
Kantor Jl. Kihajardewantara, Sibuhuan-Padang Lawas, Telp. 0636-421464,

Nomor : 021/NOT-MSD/II/2025
Lamp : 1 (satu) berkas
Perihal : Jawaban

Sibuhuan, 21 Februari 2025
Kepada Yth:
Bapak Dekan
Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
Di -
Padangsidempuan

Dengan hormat,

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUSA DAULAE,SH.,M.Kn

Pekerjaan : Notaris/PPAT

Alamat : Jln.Kihajardewantara, Kelurahan Pasar Sibuhuan, Kecamatan Barumun, Kabupaten Padang Lawas, Sumatera Utara.

Telp. Kantor : (0636) 421464

Handphone : 081370263334

Sehubungan dengan surat saudara tertanggal 11 Februari 2025 Nomor B-156/Un.28/D.4a/TL.00/02/2025 perihal Mohon Bantuan Infomasi Penyelesaian Skripsi atas nama:

Nama : DINDA SANUBARI NASUTION

NIM : 2110300054

Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Tata Negara

Alamat : Desa Hapung, Kecamatan Barumun, Kabupaten Padang Lawas

Dengan ini kami informasikan bahwa nama tersebut diatas sudah datang kekantor kami untuk interview mengenai skripsinya dan kami telah memberikan informasi tentang yang diminta akan tetapi kami tidak bisa memberikan data yang ditandatangani para pihak karena menyangkut dengan rahasia negara dan kami tidak boleh memberikan data fisik apapun mengenai transaksi para penghadap kepada kantor kami.

Demikianlah surat ini kami perbuat dengan sebenar-benarnya agar dapat dipergunakan seperlunya.

Demikian, saya,

MUSA DAULAE, SH., M.Kn