

**TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH
PADA SATU LAHAN DI KABUPATEN BANJAR
(Studi Kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar)**

SKRIPSI

OLEH:

NUR ALLEKA LAFIPAH



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2022 M/ 1443 H**

**TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH
PADA SATU LAHAN DI KABUPATEN BANJAR
(Studi Kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar)**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Syariah
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**Nur Alleka Lafipah
180102040304**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS SYARIAH
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)
BANJARMASIN
2022 M/1443 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Nur Alleka Lafipah
NIM	: 180102040304
Tempat/Tanggal Lahir	: Ilung, 18 Juni 2000
Jurusan/Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas	: Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya seni saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 6 Juli 2022

Yang menyatakan pernyataan



Nur Alleka Lafipah

PERSETUJUAN SKRIPSI

PERSETUJUAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul : Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar (Studi Kasus Kantor BPN/ATR Kabupaten Banjar)

Ditulis oleh : Nur Alleka Lafipah

NIM : 180102040304

Fakultas : Syariah

Program : Strata Satu (S-1)

Jurusan/Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Tahun Akademik : 2022/2023

Tempat/Tanggal Lahir : Ilung, 18 Juni 2000

Alamat : Jl. Hidup Baru RT. 005 RW. 003 Desa Ilung Kec. Batang Alai Utara Kab. Hulu Sungai Tengah

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin

Banjarmasin, 8 Juli 2022

Pembimbing I

Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H
NIP : 197105191997032001

Pembimbing II

Abdul Hafiz Sairazi, M.H
NIP: 19781118200312100

Mengetahui,
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah
UIN Antasari Banjarmasin

Muhammad Haris, M.Kn
NIP: 1981611172021101005

PENGESAHAN SKRIPSI

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul: "Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar (Studi Kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar)", ditulis oleh Nur Alleka Lafipah, telah diujikan dalam sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 22 Juli 2022

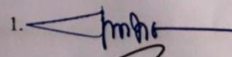
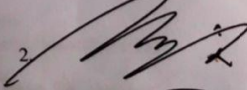
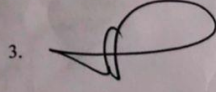
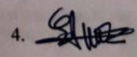
Dan dinyatakan **LULUS** dengan Predikat : (A) dengan nilai 86,3

Dekan Fakultas Syariah
UIN Antasari Banjarmasin



Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H
NIP. 197105191997032001

Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, MH	1. 
2. Dr. Mujiburohman, M. A	2. 
3. Abdul Hafiz Sairazi, SH, MHI	3. 
4. Ergina Farralita, SH, MH	4. 

ABSTRAK

Nur Alleka Lafipah: Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar (Studi Kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar), Skripsi, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. 2022.

Kata Kunci: Tumpang Tindih, Hak Atas Tanah, Lahan.

Latar belakang dalam penelitian ini dilandasi dengan banyaknya kasus sengketa tumpang tindih hak atas tanah yang terjadi di kehidupan masyarakat dengan berbagai faktor yang menyebabkannya, yakni masih menggunakan patok kayu yang biasanya digunakan pada zaman dulu, tidak terpelihara dan tidak dimanfaatkan dengan baik serta tidak telitinya pihak aparat dari kantor BPN Kab. Banjar mengenai berkas atau dokumen yang terdahulu. Berdasarkan hal tersebut, diatur dalam Permen ATR Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Oleh karena hal tersebutlah, membuat penulis tertarik untuk mengangkat suatu penelitian tentang Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar (Studi kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar).

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab terjadinya dan proses penyelesaian sengketa tumpang tindih hak atas tanah pada satu lahan di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar.

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu berusaha untuk menggambarkan berdasarkan apa yang ada di lapangan dan berdasarkan data-data hasil wawancara dengan responden maupun dari pihak lainnya yang terkait serta menganalisis data-data tersebut dengan menggunakan teknik analisis deskriptif dan melalui pendekatan kualitatif empiris.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, bahwa ada beberapa temuan terkait kasus tumpang tindih hak atas tanah pada satu lahan di Kabupaten Banjar, yakni penyebab terjadinya sengketa tanah tersebut adalah pemohon baru mengetahui adanya bangunan perumahan Citra Lestari milik termohon di atas tanah miliknya, pemohon mengirim surat ke kantor BPN Kab. Banjar untuk meminta dilaksanakannya proses mediasi dengan temohon agar pemasalahan sengketa hak atas tanah ini selesai, serta yang mempengaruhi terjadinya tumpang tindih hak atas tanah di Kantor BPN Kab. Banjar yakni tidak teliti dan tidak cermat dalam mengadakan penyelidikan riwayat bidang tanah dan pemetaan batas-batas bidang kepemilikan tanah. Penyelesaian kasus tumpang tindih hak atas tanah ini yaitu dengan proses mediasi, yang dilaksanakan selama tiga kali. Mediasi pertama dilaksanakan di kantor BPN Kab. Banjar dengan hasil tidak ada kesepakatan antara pemohon dan termohon. Kemudian, dilaksanakan kembali mediasi kedua yakni turun ke lapangan untuk meninjau lebih lanjut ke

lokasi tanah yang bersengketa tersebut. Hasilnya tidak jauh berbeda dengan mediasi pertama yakni tidak tercapainya kesepakatan. Lalu, dilakukan lagi mediasi ketiga, juga tidak mendapatkan titik terang untuk kedua belah pihak. Selanjutnya, kasus ini akan diserahkan kepada pihak pengadilan untuk mencapai keputusan yang seadil-adilnya.

MOTTO

“ Kepanikan adalah penyakit, ketenangan adalah obat dan kesabaran adalah permulaan kesembuhan”

(Ibnu Sina)

KATA PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbil ‘alamin, tak henti saya ucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Selawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Dengan kerendahan hati saya persembahkan karya yang sederhana ini untuk mereka yang tulus menemani perjuangan saya:

Kedua orang tua penulis (Ayahanda Abdul Halim dan Ibunda Husna Faridah) yang saya cintai, terima kasih atas dukungan dan juga doa serta jasa yang tidak akan mampu saya membalasnya. Tanpa perjuangan dan semangat kalian berdua mungkin saya tidak akan mampu menggapai cita-cita ini. Harapan penulis untuk kedua orang tua kepada Allah SWT, jadikan mereka umat yang selalu bersyukur dan menjalankan perintahmu, bukannya pintu rahmat, hidayah, rezeki bagi mereka berdua, maafkan atas segala kekhilafan mereka dan senantiasa diberikan kesehatan, serta jadikan hambamu ini berbakti kepada kedua orang tua dan mewujudkan mimpi mereka walaupun sangat jelas terlihat bahwa jasa kalian berdua begitu besar. Kabulkan do’a hambamu ini Ya Allah. Aamiin.

Tante penulis (Khairatunisa dan Meftahul Jannah) terima kasih sudah membantu penulis dengan do’a dan ilmu, semoga diampuni dosa-dosanya, serta dihindari dari kesyirikan dan jadikan umat yang selalu bersyukur.

Teman-teman penulis (Zia, Nilna, Latipah, Ichi, Lia, Aulia, Kak Devy, Kak Zidane, Kak Bahrul, Kak Zannah, Kak Mimin), terima kasih kepada kalian semua

telah mendengarkan keluh kesah yang saya lewati dan memberikan motivasi kepada saya tidak lupa saya ucapkan kepada kakak-kakak yang menyemangati dan mendo'akan juga memberikan pengalaman dan motivasi.

Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin, terima kasih telah membantu penulis untuk menemukan buku yang diperlukan dalam penelitian ini.

“Tanpa kalian saya tidak dapat membuka jendela”

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1998 Nomor 157 dan 0593/1987.

I. Konsonan Tunggal

No	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
1	ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
2	ب	Ba	B	Be
3	ت	ta"	T	Te
4	ث	s\`a"	s\	Es (dengan titik diatas)
5	ج	Jim	J	Je
6	ح	h}a"	h}	Ha (dengan titik dibawah)
7	خ	kha"	Kh	Ka dan ha
8	د	Dal	D	De
9	ذ	z\`al	z\	Zet (dengan titik diatas)
10	ر	ra"	R	Er
11	ز	Zai	Z	Zet

12	س	Sin	S	Es
13	ش	Syin	Sy	Es dan ye
14	ص	s}ad	s}	Es (dengan titik di bawah)
15	ض	d}ad}	d}	De (dengan titik dibawah)
16	ط	t}a"	t}	Te (dengan titik dibawah)
17	ظ	z}a"	z}	Zet (dengan titik dibawah)
18	ع	„ain	„	Koma terbalik di atas
19	غ	Gain	G	Ge
20	فا	fa"	F	Ef
21	ق	Qaf	Q	Qi
22	ك	Kaf	K	Ka
23	ل	Lam	L	„El
24	م	Mim	M	„Em
25	ن	Nun	N	„En
26	و	Waw	W	We
27	ه	ha"	H	Ha

28	ء	Hamzah	”	Apostrof
29	ي	ya”	Y	Ye

II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

مُتَكَبِّر	Ditulis	<i>Mutakabbir</i>
الْقُدُّوس	Ditulis	<i>al-qudu>s</i>

II. Ta’marbutah di akhir kata

1. Apabila dimatikan ditulis *h*

جَامِعَات	Ditulis	<i>ja>mi’ah</i>
مَكْتَبَات	Ditulis	<i>Maktabah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terasap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali apabila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

لِمَكْتَبَاتِ الْجَمِيعَات	Ditulis	<i>al-maktabah al-jami>lah</i>
----------------------------	---------	-----------------------------------

IV. Vokal Pendek

َ	Fathah	Ditulis	A
ِ	Kasrah	Ditulis	I
ُ	Dammah	Ditulis	U

شكر	Fathah	Ditulis	Syakara
قر	Kasrah	Ditulis	qurī‘a
يطلق	Dammah	Ditulis	yant}iqu

V. Vokal Panjang

1	fathah + alif كاملات	Ditulis Ditulis	<i>a></i> <i>ka>milah</i>
2	fathah + ya mati صلى	Ditulis Ditulis	<i>a></i> <i>s}alla></i>
3	kasrah + ya mati شديد	Ditulis Ditulis	<i>i></i> <i>syadi>d</i>
4	dammah + wawu mati صدور	Ditulis Ditulis	<i>u></i> <i>s}udu>r</i>

VI. Vokal Rangkap

1	fathah + ya mati رويد	Ditulis Ditulis	Ai <i>Ruwaidun</i>
2	fathah + wawu mati ونرعون ذي الؤواد	Ditulis Ditulis	Au <i>wa fir’auna z\i al-auta>d</i>

VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أؤؤتم أشد خلقا	Ditulis	<i>a’antum asyaddu khalqan</i>
----------------	---------	--------------------------------

VIII. Kata sandang alif + lam

a). Apabila diikuti huruf Qomariyyah

القران	Ditulis	<i>al-Qur’a>n</i>
--------	---------	----------------------

الكتاب	Ditulis	<i>al-kita>b</i>
--------	---------	---------------------

b). Apabila diikuti huruf Syamsiah

الصبح	Ditulis	<i>as}-s}ubh}u</i>
الساهرة	Ditulis	<i>as-sa>hirah</i>

IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

بر الوالديه	Ditulis	<i>birru al-wa>lidaini</i>
إذا الشمس	Ditulis	<i>Iz\ a asy-Syamsu</i>

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji hanyalah bagi Allah SWT. atas segala limpahan karunia, nikmat dan petunjuk-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Selawat serta salam selalu tercurah kepada panutan kita Nabi Besar Muhammad SAW. keluarga, sahabat dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Pada Satu Lahan di Kabupaten Banjar (Studi kasus di Desa Sungai Sipai Kabupaten Banjar)”, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu sarjana Hukum, Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

Penulis menyadari sepenuhnya, banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Mujiburrahman, MA., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin.
2. Ibu Dr. Hj Amelia Rahmaniah, M.H, selaku Dekan Fakultas Syariah sekaligus Dosen Pembimbing I Skripsi.
3. Bapak Muhammad Haris, SH, M. Kn., selaku ketua jurusan program studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.
4. Ibu Firqah Annajiyah Mansyuroh, MH, selaku sekretaris jurusan program

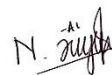
studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

5. Bapak Abdul Hafiz Sairazi, M. HI, selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam perkuliahan, serta meluangkan waktunya kepada penulis selama menyelesaikan skripsi.
6. Seluruh dosen Fakultas syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu dan layanan yang baik selama penulis menjadi mahasiswa di Fakultas Syariah.
7. Seluruh informan terkait dalam penggalan data yang telah memberikan informasi terhadap penelitian ini.
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu-persatu yang telah bersedia memberikan masukan dan bantuan untuk penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT. membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan rida Allah SWT. semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan, Aamiin.

Banjarmasin, 29 Juni 2022

Penulis



Nur Alleka Lafipah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vii
KATA PERSEMBAHAN	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	x
KATA PENGANTAR.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Signifikansi Penelitian	8
E. Definisi Operasional	9
F. Kajian Pustaka	10
G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II KAJIAN TEORI	16
A. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	16
B. Proses Pendaftaran Tanah	17
C. Pengertian Sertifikat Tanah	24
D. Dasar Hukum Sertifikat Tanah.....	27
E. Jenis Sertifikat Tanah	29
F. Penyelesaian Sengketa Tanah	45
BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	48
B. Lokasi Penelitian	48
C. Data dan Sumber Data Penelitian.....	49
D. Teknik Pengumpulan Data	50

E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	50
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	53
A. Penyajian Data/Hasil Penelitian	53
B. Analisis Data	57
BAB V PENUTUP.....	73
A. Simpulan	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	76
PEDOMAN WAWANCARA.....	97
GAMBARAN UMUM BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)	99