



SKRIPSI

Judul:

Pertanggungjawab BPN Dalam Hal Terjadinya Hak
Atas Tanah Tumpang Tindih (Studi Putusan
Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021)

Disusun oleh:

JOSHUA EVAN DWITYA PABISA
NIM. 205209104

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**PERTANGGUNGJAWABAN BPN DALAM HAL TERJADINYA HAK ATAS
TANAH TUMPANG TINDIH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 309 PK/PDT/2021)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun Oleh :

Nama : Joshua Evan

NIM : 205209104

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024**

Pengesahan

Nama : JOSHUA EVAN DWITYA PABISA
NIM : 205209104
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021)
Title : BPN's Accountability in the Event of Overlapping Land Rights (Study of Supreme Court Decision Number 309 PK/PDT/2021)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 17-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.
2. HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.
3. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.

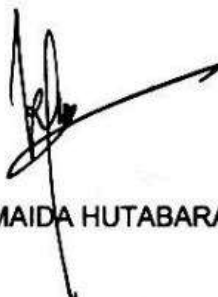
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.
NIK/NIP: 10291012



Jakarta, 17-Januari-2024

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

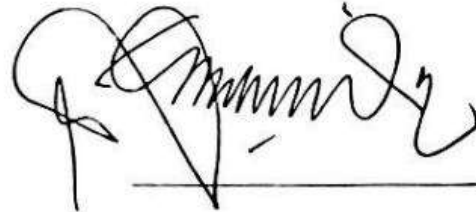
Persetujuan

Nama : JOSHUA EVAN DWITYA PABISA
NIM : 205209104
Program Studi : HUKUM
Judul : Pertanggungjawab BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 26-Oktober-2023

Pembimbing:
HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.
NIK/NIP: 10291012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HanaFi Tanawijaya', is written over a horizontal line.

ABSTRAK

- (a) Nama : Joshua Evan Dwitya Pabisa (NIM : 205209104)
(b) Judul Skripsi : Pertanggungjawaban BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021)
(c) Halaman : XI + 75 + 7 + 2023
(d) Kata Kunci : BPN, Pertimbangan Hakim, Sertifikat Tanah Ganda.
(e) Isi :

Pendaftaran Tanah bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum melalui pemberian tanda bukti hak atas tanah (sertifikat). Sistem pendaftaran negatif yang bertendensi positif terkadang menimbulkan terjadinya sengketa sertifikat ganda seperti dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji tentang tanggung jawab pihak BPN atas sertifikat ganda serta menganalisa pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam hal timbulnya tumpang tindih dalam Putusan Nomor: 309 PK/PDT/2021. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan metode *conceptual approach* dan *statute approach*, dengan metode analisis data secara kualitatif, serta didukung dengan sumber data dari hasil wawancara narasumber. BPN bertanggung-jawab secara langsung atas terjadinya sengketa kepemilikan sertifikat hak milik tumpang tindih. BPN wajib melaksanakan putusan pengadilan sebagai pemenuhan pertanggungjawaban baik keperdataan yakni ganti kerugian terhadap pihak yang dirugikan, pemidanaan terhadap pihak yang apabila terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat, serta tanggungjawab administratif berupa pembatalan sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih. Adapun dasar pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 309 PK/Pdt/2021 adalah gugatan oleh Penggugat, Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat, serta pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Factie* berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan mengenai alat-alat bukti yang dihadirkan, serta yurisprudensi tetap bahwa “jika terdapat sertifikat ganda di atas tanah yang sama dan kedua sertifikat sama-sama otentik, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu.

- (f) Pembimbing : Dr. Hanafi Tanawijaya S.H., M.Hum.
(g) Penulis : Joshua Evan Dwitya Pabisa

ABSTRACT

- (a) Name : Joshua Evan Dwitya Pabisa (NIM : 205209104)
(b) Tesis Title : *BPN's Accountability in the Event of Overlapping Land Rights (Study of Supreme Court Decision Number 309 PK/PDT/2021)*
(c) Page : XI + 75 + 7 + 2023
(d) Key Word : *BPN, Judge's Consideration, Multiple Land Certificates.*
(e) Content :

Land registration aims to create legal certainty by providing proof of land rights (certificate). A negative registration system that has a positive tendency sometimes gives rise to double certificate disputes, as in the Supreme Court Decision Number 309 PK/PDT/2021. This research aims to find out and examine the responsibility of the BPN for dual certificates and analyze the legal considerations of the Supreme Court regarding the emergence of overlap in Decision Number: 309 PK/PDT/2021. It is normative legal research conducted by conceptual approach and statute approach, qualitative methods of data analysis, and supported by data sources from interviews. BPN is directly responsible for disputes over ownership of overlapping property rights certificates. BPN is obliged to implement court decisions to fulfill civil responsibilities, namely compensation for injured parties, punishment for parties who if proven to have committed the crime of forgery of documents, as well as administrative responsibility in the form of cancellation of overlapping land title certificates. The basis for the consideration of the Panel of Judges in Judicial Review Decision Number 309 PK/Pdt/2021 is the lawsuit by the Plaintiff, the Exceptions submitted by the Defendants, as well as the legal considerations of the Panel of Judges Judex Factie based on the legal facts at the trial regarding the evidence provided. presented, and jurisprudence remains that "if there are double certificates on the same land and both certificates are equally authentic, then the strongest proof of title is the certificate that was issued first.

- (f) Advisor : Dr. Hanafi Tanawijaya S.H., M.Hum.
(g) Author : Joshua Evan Dwitya Pabisa

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena berkat, rahmat, dan karuniaNya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Pertanggungjawaban BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021)” dengan baik.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Dalam selesainya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari orang-orang tercinta di sekeliling saya yang mendukung dan membantu saya untuk tetap semangat. Semoga Tuhan memberkati seluruh pihak yang terlibat. Ucapan Terimakasih dengan hormat saya sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Rugun Romaida Hutabarat S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Lewiandy, S.H., M.A., LL.M. selaku Sekretaris Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H. selaku Kepala Laboratorium Hukum Fakultas Universitas Tarumanegara;
5. Bapak Dr. Hanafi Tanawijaya S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah meluangkan banyak waktu untuk membantu penulis dalam memberikan petunjuk, saran, dan membimbing penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini;
6. Segenap Dosen Fakultas Universitas Tarumanagara;
7. Segenap karyawan dan staf Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan didikan dan ajaran serta panutan selama menjalani kuliah;
8. Kedua Orang Tua yang penulis sayang dan selalu mendukung saya dalam penulisan skripsi ini;

9. Saudara dari penulis yang disayang dan dicintai yakni Amanda Damayanti Pabisa yang selalu memberikan dukungan penuh kepada penulis dalam penulisan skripsi ini
10. Rekan mahasiswa/I Program Sarjana Hukum Universitas Tarumanagara yang telah bekerjasama dan saling memberikan dukungan dalam perjalanan menuju Sarjana Hukum;
11. Teman dan Sahabat perjuangan penulis selama kuliah yakni Gilbert Jordi dan Gibrail Chartens yang telah menyemangati dan mendukung setiap langkah pada proses penyelesaian skripsi ini;

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu saya dengan kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk saya.

Jakarta, 2 November 2023

Penulis

Joshua Evan Dwitya Pabisa

Pernyataan

Nama : JOSHUA EVAN DWITYA PABISA
NIM : 205209104
Program Studi : HUKUM
Judul : Pertanggungjawab BPN Dalam Hal Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/PDT/2021)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 26-Oktober-2023
Yang menyatakan



JOSHUA EVAN DWITYA PABISA
NIM. 205209104

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR SINGKATAN	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Kerangka Konseptual	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	15
E. Metode Penelitian	17
F. Sistematika Penulisan	20
BAB II KERANGKA TEORETIS	22
A. Teori Pertanggungjawaban Hukum	22
B. Teori Pendaftaran Tanah	27
C. Teori Perlindungan Hukum	36
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	40
A. Tanggung Jawab BPN dalam Terjadinya Hak Atas Tanah Tumpang Tindih	40
B. Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021	50
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	65
A. Tanggung Jawab BPN dalam Terjadinya Sertifikat Hak Atas Tanah Tumpang Tindih	65

B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memeriksa, mengadili, dan Memutus Perkara Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Bersertifikat pada Putusan Nomor : 309 PK/PDT/2021	74
BAB V PENUTUP	78
a. Kesimpulan.....	78
b. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	80
DAFTAR LAMPIRAN.....	84

DAFTAR SINGKATAN

UU	adalah Undang-Undang
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
PK	adalah Peninjauan Kembali
PDT	adalah Perdata
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria
PP	adalah Peraturan Pemerintah
KBBI	adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia
KEPPRES	adalah Keputusan Presiden
MPR	adalah Majelis Permusyawaratan Rakyat
KUHP	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
KUHPerdata	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
SHM	adalah Sertifikat Hak Milik

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
Lampiran 5	: <i>Letter of Acceptance</i> Jurnal
Lampiran 6	: Bukti Wawancara
Lampiran 7	: Putusan Mahkamah Agung Nomor 309 PK/Pdt/2021