

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH YANG
TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) KEPEMILIKAN (STUDI
KASUS PUTUSAN PENGADILAN TERHADAP TANAH
TUMPANG TINDIH).

TESIS

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

Oleh:

Teressyavira Luvianti

NIM: 217212033

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

Pengesahan

Nama : TERESSYAVIRA LUVIANTI
NIM : 217212033
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Terhadap Tanah Tumpang Tindih)
Title : Legal Protection for Land Owners with Overlapping Ownership (Case Study of Court Decisions on Overlapping Land)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 18-Januari-2024.

Tim Penguji:

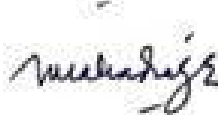
1. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
2. RASJI, Prof.Dr.,S.H., M.H.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RASJI, Prof.Dr.,S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 18-Januari-2024
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : TERESSYAVIRA LUVIANTI
NIM : 217212033
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Terhadap Tanah Tumpang Tindih)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 18-Desember-2023

Pembimbing:
RASJI, Prof.Dr.,S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



ABSTRAK

- (A) Nama : Teressyavira Luvianti; NIM: 217212033
(B) Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih (*Overlapping*) Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Terhadap Tanah Tumpang Tindih).
(C) Halaman : xvi + 171 + 2023
(D) Kata Kunci : Tumpang Tindih, Sertifikat Ganda, Tanah.
(E) Isi :

Semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi masyarakat, semakin dibutuhkannya jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, disampaikan bahwa Pemerintah memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik dari hak atas tanah dengan diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah di Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam mempertahankan kepemilikan hak atas tanah dibutuhkannya bukti atas kepemilikan atas tanah, hal tersebut dapat dibuktikan dengan diterbitkannya sertifikat atas nama pemilik tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Kelalaian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dapat menimbulkan adanya sengketa, permasalahan yang timbul akibat kelalaian Badan Pertanahan Nasional ialah adanya sertifikat yang tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikannya. Kedua belah pihak merasa sama-sama memiliki dan menguasai sebidang tanah tersebut, dikarenakan kedua belah pihak sama-sama memiliki sertifikat hak atas tanah dengan objek sebidang tanah yang sama. Permasalahannya ialah bagaimana perlindungan hukum dan upaya hukum penyelesaiannya bagi pemilik tanah yang memiliki permasalahan tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan hak atas tanahnya sesuai dengan putusan pengadilan. Permasalahan ini diteliti dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian terkait putusan yang diteliti, yaitu salah satu pihak tidak memeriksa secara teliti mengenai kondisi fisik dari tanah yang dikuasainya, putusan selanjutnya salah satu pihak tidak dapat membuktikan kepemilikan haknya dengan menunjukan sertifikat hak atas tanah sebagai landasan haknya, dan dalam putusan lainnya kedua belah pihak memiliki sama-sama alas hak yaitu sertifikat hak atas tanah namun data yang dimiliki oleh salah satu pihak tidak dapat dibuktikan dengan kuat. Badan Pertanahan Nasional berperan penting dalam pemeriksaan mengenai data yuridis dan data fisik dari bidang tanah yang didaftarkan kepemilikan haknya. Penyelesaian permasalahan tumpang tindih (*overlapping*) kepemilikan hak atas tanah ini dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi dan litigasi dengan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.

- (F) Daftar Acuan : 36 Buku (1986-2022), 11 Jurnal, 4 Peraturan Perundang-Undangan, 3 Putusan.
(G) Pembimbing : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.

ABSTRAC

- (A) Name : Teressyavira Luvianti; NIM: 217212033
(B) Thesis Title : Legal Protection for Land Owners with Overlapping Ownership (Case Study Decision Court Against Overlapping Land).
(C) Page : xvi + 171 + 2023
(D) Keywords : Overlap, Double Certificates, Land.
(E) Content :

The increasing need for land for the community, the greater the need for guarantees of legal certainty in the land sector. In accordance with Article 19 paragraph (1) of the Basic Agrarian Law, it is stated that the Government provides legal protection and legal certainty for owners of land rights by holding land registration in all regions in Indonesia according to the provisions regulated by Government Regulations. In maintaining ownership of land rights, proof of land ownership is required, this can be proven by issuing a certificate in the name of the land owner by the National Land Agency. Negligence in issuing land title certificates can give rise to disputes. The problem that arises as a result of the National Land Agency's negligence is the existence of certificates of overlapping ownership. Both parties feel that they equally own and control the plot of land, because both parties both have certificates of land rights with the same plot of land. The problem is how to provide legal protection and legal remedies for land owners who have overlapping ownership rights to their land in accordance with court decisions. This problem was researched using normative legal research methods. The results of the research related to the decision studied were that one party did not carefully examine the physical condition of the land he controlled, the next decision was that one party was unable to prove ownership of his rights by showing a land title certificate as the basis for his rights, and in other decisions both parties have the same basis of rights, namely a land title certificate, but the data held by one of the parties cannot be firmly proven. The National Land Agency plays an important role in examining the juridical data and physical data of land parcels whose ownership rights are registered. Resolving the issue of overlapping ownership of land rights can be resolved through non-litigation and litigation through the General Court or State Administrative Court.

- (F) Reference : 36 Books (1986-2022), 11 Journals, 4 Legislation, 3 Court Ruling.
(G) Advisor : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.
(H) Author :

Teressyavira Luvianti

Pernyataan

Nama : TERESSYAVIRA LUVIANTI
NIM : 217212033
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Terhadap Tanah Tumpang Tindih)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis 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, 18-Desember-2023
Yang menyatakan



TERESSYAVIRA LUVIANTI
NIM. 217212033

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih (*Overlapping*) Kepemilikan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Terhadap Tanah Tumpang Tindih).” Yang merupakan tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Tarumanagara.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, M.T., M.M., IPU., A.E. selaku Rektor Universitas Tarumanagara Jakarta.
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara Jakarta.
3. Ibu Mia Hadianti, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi S2 Magister Kanotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.
4. Prof. Dr. H. Rasji, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang dengan pengetahuannya telah memberikan masukan yang berharga bagi kesempurnaan dan penyelesaian tesis ini.
5. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi Penulis.

6. Kedua orang tua tercinta dan tersayang, Papa Asnawi Alung dan Mama Evi Sulastri yang selalu mendoakan serta memberikan semangat, doa, dan dukungan kepada penulis dengan tiada hentinya dalam penulisan tesis ini.
7. Saudara-saudara kandung penulis, Alviani Nur Fattiha Rizky dan Alvian Rizki Putra yang selalu mendoakan, mendukung, menemani, dan memberikan semangat tanpa henti kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
8. Nenek tersayang Ibu Tami yang selalu mendoakan penulis dalam kesehariannya untuk menyelesaikan dan mendukung penulis dalam penulisan tesis ini.
9. Kakek tercinta (Alm) H. Bogor Ramli dan Buyut-Buyut tercinta (Alm) Buyut H. Mulin dan (Alm) Buyut Omah yang semasa hidupnya selalu menemani dan menyemangati penulis dalam menimba ilmu pengetahuan.
10. Paman dan Tante-Tante tercinta penulis, Bapak Endang Wijaya, Umi Yuliana, Tante Indah Suryani, dan Tante Sri Hartati, serta sepupu-sepupu tersayang Sabrina Fatehah Adani, Nisrina Zukhrufa Ilham, Haidar Roffi Ilham yang selalu mendoakan serta memberi semangat tanpa henti untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
11. Seluruh Pegawai atau Staf Akademik Tarumanagara yang telah banyak membantu dan memberi kemudahan dalam setiap pengurusan administrasi.
12. Keluarga Besar Universitas Tarumanagara.
13. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan banyak kekurangannya dikarenakan keterbatasan dan kemampuan penulis. Kritik

dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh penulis sehingga dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak.

Jakarta, 20 Desember 2023

Penulis

Teressyavira Luvianti

NIM. 217212033

DAFTAR ISI

Cover Luar	i
Cover Dalam	ii
Lembar Pengesahan	iii
Lembar Persetujuan	iv
Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vi
Lembar Pernyataan	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	xi
Daftar Singkatan	xv
Daftar Lampiran	xvi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
D. Kerangka Konseptual dan Teoretis	10
E. Metode Penelitian	17
F. Sistematika Penulisan	19
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 20
A. Pengertian Tanah	20
B. Hak-Hak atas Tanah	21
1. Hak Milik	22
2. Hak Guna Usaha	27
3. Hak Guna Bangunan	33

4. Hak Pakai	37
C. Pendaftaran Hak atas Tanah	44
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	46
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	47
3. Tujuan Pendaftaran Tanah	48
4. Sistem Pendaftaran Tanah	51
5. Objek Pendaftaran Tanah	53
6. Pendaftaran Tanah Sporadik dan Sistematis	53
D. Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah	56
1. Sertifikat Hak atas Tanah	56
2. Akta Tanah	58
3. Girik, Gethok, Kekitir, dan Sejenisnya	58
4. Letter C	59
5. Kuitansi	59
6. Tanah Negara	60
E. Sengketa Pertanahan	67
1. Pembatalan Hak atas Tanah	69
2. Kepemilikan Ganda atau Tumpang Tindih atas Tanah	73
3. Ganti Kerugian	74
4. Penyelesaian Sengketa Pertanahan	74
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	79
A. Kasus Posisi	79
1. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 250/Pdt.G/2019/PN.Bks	79
2. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Dpk	83
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2269 K/Pdt/2015	93
B. Gugatan	100
1. Gugatan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 250/Pdt.G/2019/PN.Bks	100

2. Gugatan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Dpk	102
3. Gugatan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2269 K/Pdt/2015	103
C. Pertimbangan Hakim	107
1. Pertimbangan Hakim Putusan Pengadilan Negeri Nomor 250/Pdt.G/2019/PN.Bks	107
2. Pertimbangan Hakim Putusan Pengadilan Negeri Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Dpk	115
3. Pertimbangan Hakim Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2269 K/Pdt/2015	131
D. Amar Putusan	138
1. Amar Putusan Pengadilan Negeri Nomor 250/Pdt.G/2019/PN.Bks	138
2. Amar Putusan Pengadilan Negeri Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Dpk	139
3. Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2269 K/Pdt/2015	140
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	141
A. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (<i>Overlapping</i>) Kepemilikan Tanah	141
1. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Nomor 250/Pdt.G/2019/PN.Bks	149
2. Analisis Putusan Pengadilan Negeri Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.Dpk	153
3. Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2269 K/Pdt/2015	156
B. Upaya Hukum Penyelesaian Permasalahan Tumpang Tindih (<i>Overlapping</i>) Kepemilikan Tanah	161
BAB V PENUTUP	169

A. Kesimpulan	169
B. Saran	170
DAFTAR PUSTAKA	172
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
BUMD	: Badan Usaha Milik Daerah
HIR	: <i>Herziene Indonesisch Reglemen</i>
RBg	: <i>Rechtsreglement Buitengewesten</i>
KUHPer	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PERUM	: Perusahaan Umum
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
UU	: Undang-Undang
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Penugasan Dosen Pembimbing Tesis
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Pendamping Ijazah (SKPI)
Lampiran 5	: Surat Keterangan Turnitin
Lampiran 6	: Letter Of Acceptance (LoA) Jurnal
Lampiran 7	: Artikel Jurnal Publikasi
Lampiran 8	: Amar Putusan