

TESIS

**IMPLIKASI SERTIFIKAT HAK MILIK YANG
TUMPANG TINDIH DENGAN SERTIFIKAT
HAK GUNA USAHA**



Disusun oleh

SANNIAWATI SH.

NIM 2021206320013

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN,
RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2023**

**IMPLIKASI SERTIFIKAT HAK MILIK YANG
TUMPANG TINDIH DENGAN SERTIFIKAT HAK GUNA
USAHA**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Studi Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Disusun Oleh :

SANNIAWATI SH.

NIM 2021206320013

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RISET
DAN TEKNOLOGI**

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

BANJARMASIN

JUNI 2023

PENGESAHAN REVISI TESIS

Implikasi Sertifikat Hak Guna Usaha yang Tumpang Tindih dengan Sertifikat Hak Milik

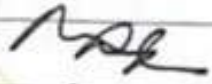
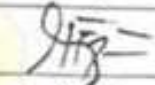
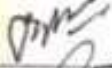
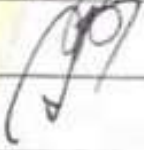
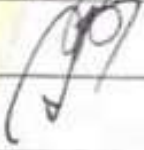
disusun oleh

Nama : Sanniawati, S.H

NIM : 2120216320013

Telah dipertahankan di depan dewan Penguji
Pada Tanggal:

Susunan Penguji


No	Nama	JABATAN	Tanda Tangan
1	Prof. Dr. H.M.Hadin Muhjad, S.H.,M.Hum	Ketua Penguji	
2	Dr.Akmadi Yusran, S.H.,M.H	Sekretaris	
3	Dr.Saprudin, S.H.,LL.M	Anggota	
4	Dr.Hj Erlina, S.H.,M.H	Anggota	
5	Dr.H.Mispansyah, S.H.,M.H	Anggota	

Mengetahui

Koordinator Program Studi Kenotariatan


Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H
NIP.19730420 200312 2002

Dekan


Prof. Dr. Achmad Faizal, S.H.,M.H
NIP.197306152003121001

**Tesis ini telah
dipertahankan di depan sidang Panitia Penguji
pada tanggal 14 Juni 2023**

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Dr. H. M. Hadin Muhjad, S.H.,M.Hum
Sekretaris : Dr.Akhmadi Yusran, S.H.,M.H
Anggota : Dr.Saprudin, S.H.,LL.M
Dr.Hj.Erlina, S.H.,M.H
Dr.H.Mispansyah, S.H.,M.H

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sanniawati, S.H

NIM : 2120216320013

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin

Judul Tesis : IMPLIKASI SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG
TINDIH DENGAN SERTIFIKAT HAK GUNA USAHA

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2023

Yang membuat Pernyataan



Sanniawati, S.H

NIM.2120216320013



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PROGRAM PASCASARJANA**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 197/UN8.4/SE/2023

Sertifikat ini diberikan kepada:

Sanniawati

Dengan Judul Tesis:

Implikasi Sertifikat Hak Milik Yang Tumpang Tindih Dengan Sertifikat Hak Guna Usaha
Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan
dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 16 Mei 2023

Direktur,

Prof. Drs. H. Ahmad Suriansyah, M.Pd., Ph.D.
NIP. 195912251986031001

RINGKASAN

IMPLIKASI SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH DENGAN SERTIFIKAT HAK GUNA USAHA

Oleh:

Sanniawati,¹ Hadin Muhjad,² Akhmadi Yusran³

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, 114 Halaman

Fakta yang terjadi di Indonesia masih banyak terjadi kasus sengketa mengenai sertipikat tanah yang menimbulkan keraguan akan kepastian hukum dari suatu sertipikat. Hal seperti inilah yang dapat menimbulkan masalah-masalah baik dari segi hukum, ekonomi, juga psikologis. Sengketa tanah yang akhirnya berujung ke pengadilan, nantinya akan menyita banyak waktu, tenaga, dan biaya yang merugikan bagi para pihak. Tak hanya itu saja, kepemilikan sertipikat yang seharusnya memberikan perasaan tenang, tentram, dan memberikan kepastian hukum, dengan adanya kasus sengketa tersebut, justru membuat masyarakat mulai mempertanyakan kekuatan hukum dari suatu sertipikat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisa terkait implikasi Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha serta perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat Hak Milik yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha.

Sertipikat yang tumpang tindih dalam panduan kompilasi kamar di Mahkamah Agung khususnya kamar Tata Usaha Negara didalam halaman 179 disitu ditegaskan juga bahwa Pengujian keabsahan sertipikat atas tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal sertipikat atas tanah yang tumpang tindih, Hakim dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian dengan syarat pembuktian sertipikat yang lebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik atau riwayat hak dalam penguasaannya jelas dan tidak terputus atau prosedur penerbitan sertipikat yang lebih dahulu telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. dan untuk menjamin perlindungan kepemilikan sertipikat hak atas tanah pemerintah mengadakan perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

¹ NPM : 2120216320013

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

**IMPLICATION OF CERTIFICATE OF OWNERSHIP RIGHT
OVERLAPPING WITH CERTIFICATE OF CULTIVATION RIGHT**

By

Sanniawati¹, M. Hadin Muhjad², Akhmadi Yusran³
Master of Notary Public Program, Lambung Mangkurat University, 114 pages

ABSTRACT

Keywords: *Certificate of Ownership Right, Overlapping, Certificate of Cultivation Right*

Certificate of Land Right becomes a form of legal certainty given by the State to the society in relation to land ownership, but legal issues frequently occur in connection with certificate of land right such as overlapping of certificates of land rights, and also the overlapping also often happens with certificate of cultivation right. The goals of this research are to analyze the position of certificate of land ownership overlapping with certificate of cultivation right, and the legal protection to the owner of certificate of land ownership overlapping with certificate of cultivation right. Method used in this research is normative legal research. The results of this research are firstly, the position of certificate of ownership right overlapping with certificate of cultivation right is that there is no legal power and it does not provide legal certainty because somebody's aim to conduct land registration is in order to get the certificate as a perfect instrument of evidence. Secondly, the government provides preventive legal protection in which before issuing the Letter of Administrative Decision in this matter the National Land Agency (BPN) will provide various announcements which is intended that the society is given freedom of information as wide as possible. Thus, the National Land Agency (BPN) must be more accurate and selective in conducting land registration of the land rights which will be registered, and that the society can optimize the use of the land, so it will not be utilized by other irresponsible party.



¹Student number: 120216320013

²Supervisor

³Co-supervisor

Implikasi Sertipikat Hak Milik yang Tumpang Tindih dengan Sertipikat Hak Guna Usaha

Oleh:

**Sanniawati⁴, M. Hadin Muhjad,⁵ Akhmadi Yusron,⁶ 114 halaman
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat**

ABSTRAK

Kata Kunci: Sertipikat Hak Milik, Tumpang Tindih, Sertipikat Hak Guna Usaha.

Sertipikat Hak atas Tanah menjadi sebuah bentuk kepastian hukum yang diberikan oleh negara kepada masyarakatnya terkait dengan kepemilikan atas tanah, namun masih sering terjadi isu hukum terkait dengan sertipikat hak atas tanah tersebut, seperti tumpang tindih dengan sertipikat hak atas tanah lain dan juga sering terjadi tumpang tindih dengan sertifikat hak guna usaha. Sehingga tujuan adanya penelitian ini adalah untuk menganalisis tentang bagaimanakah kedudukan Sertifikat Hak Milik yang tumpang tindih dengan sertifikat hak guna usaha dan bagaimana perlindungan hukum terhadap kepemilikan sertifikat hak milik yang tumpang tindih dengan sertifikat hak guna usaha. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif. Hasil dari analisis ini adalah bahwa *Pertama*, Kedudukan sertipikat hak milik dengan hak guna usaha yang tumpang tindih yaitu tidak adanya kekuatan dan tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertipikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. *Kedua*, Pemerintah memberikan perlindungan hukum preventif dimana sebelum mengeluarkan surat keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional akan memberikan berbagai macam pengumuman yang dimaksudkan agar masyarakat diberikan kebebasan informasi

⁴ NIM 2120216320013

⁵ Pembimbing Utama

⁶ Pembimbing Pemandamping

yang seluas-luasnya. Sehingga Badan Pertanahan Nasional harus lebih teliti dan lebih selektif dalam melakukan pendaftaran tanah terhadap hak-hak atas tanah yang akan melakukan pendaftaran dan bagi masyarakat agar dapat mengoptimalkan penggunaan tanah yang dimiliki agar tidak digunakan oleh pihak lain yang tidak bertanggungjawab.

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : Implikasi Sertipikat Hak Milik Yang Tumpang Tindih Dengan Sertipikat Hak Guna Usaha sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah mendukung hingga dapat terselesaikannya penulisan Tesis ini. Ucapan terima kasih yang tak terhingga disampaikan kepada:

1. Orang Tua yang saya cintai dan saya banggakan. Saya ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan kepada Abah yang selalu mengupayakan serta mendorong saya untuk menyelesaikan tesis ini, Ibu Sambung saya yang tak pernah putus mendoakan, dan almarhumah Mama yang tak sempat melihat putrinya meraih gelar sarjana hingga magister.
2. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
3. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

4. Bapak Prof. Dr. H. M. Hadin Muhjad, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
5. Alm. Bapak Dr. Akhmadi Yusran, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
7. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
8. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
9. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2021 Sri Aulia Ulfa S.H, Cristine Willyam Hutapea S.H, Dita Herlina Sari S.H, Mursalati Urfa S.H, Leni S.H, Tina Amalia S.H, Khadijah S.H, Vamelia Kencana S.H dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.
10. Teruntuk Alda Rizmana, S.H, Muhammad Andrie, S.H., M.H, Dita Lestari, S.H Antung Norlaila Nazella, S.H, Jenifer Manalu,S.H, dan Reni Oktavia,S.H, Alfina Damayanti yang selalu berada dibalik layar, kebersamai dalam perjuangan penulis, dan selalu mau saya repotkan.

11. Teman-teman Justice-X Lida Yosi Kristina, S.H, Adelia Yulianti Sukandani, S.H, Nordiana Pusvita Santi, S.H, M. Rasyid Ridho, S.H, Ahmad Rinaldi, S.H, Aditia Putra Nanda , S.H, Adji Oktavian, S.H, Jamal, S.H, M.Zaki, S.H, Amin Billah, S.H, Abikul Halik, S.H, Ihza Wahyudi Norhasbi, S.H, M.Syahbandi, S.H, M. Fazri yang selalu memberikan motivasi dan dukungan tanpa henti hingga terselesaikannya tesis ini.
12. Untuk teman terdekat saya yang tidak bisa saya sebutkan namanya disini yang menjadi rumah tempat berkeluh kesah, menjadi pendengar yang baik, menemani, dan menjadi support system penulis pada hari-hari yang tidak mudah selama proses pengerjaan tesis ini. Terimakasih telah berkontribusi banyak dalam memberikan dukungan, semangat, tenaga, pikiran, meteri, moril, dan senantiasa sabar dalam menghadapi saya. Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan saya hingga sekarang.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin,
Hormat Penulis

Sanniawati, S.H.
NIM.2120216320013

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	v
HALAMAN PLAGIASI.....	vi
RINGKASAN.....	vii
ABSTRACT.....	viii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	xi
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Keaslian Penelitian.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
E. Tinjauan Teori Dan Tinjauan Pustaka.....	8
F. Metode Penelitian.....	39
G. Sistematika penulisan.....	43
BAB II KEDUDUKAN SERTIFIKAT HAK GUNA USAHA YANG TUMPANG TINDIH DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK	
A. Kekuatan Hukum Sertifikat yang Tumpang Tindih.....	44
B. Pembatalan Sertifikat yang Tumpang Tindih.....	53

C. Kedudukan Badan Pertanahan dalam Kasus Sertifikat yang Tumpang Tindih.....	70
---	----

**BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDING DENGAN
SERTIFIKAT HAK GUNA USAHA**

A. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Sertifikat.....	88
B. Penyelesaian Sengketa Sertifikat yang Tumpang Tindih.....	112

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	113
B. Saran.....	114

DAFTAR PUSTAKA