

TESIS

**KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK YAN
TUMPANG TINDIH**



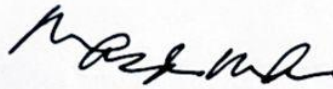
Diajukan Oleh :
SAFWAN HADI RACHMAN
NIM : 2420216310045

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
Juni 2026

Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui
pada tanggal

PEMBIMBING



Prof. Dr. H. M. Hadin Muhjad, S.H., M.Hum.

NIP. 19600418 198603 1 002

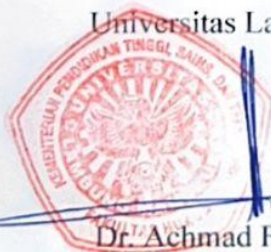
Diketahui oleh
Ketua Program Studi
Koordinator Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.

NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Safwan Hadi Rachman
NIM : 2420216310045
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin
Judul Tesis : Keabsahan Sertipikat Hak Milik Yang Tumpang
Tindih.

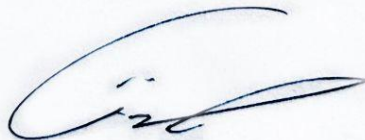
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

- 1) Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
- 2) Dalam 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 dan bebas dari plagiarisme..

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, 23 Juni 2026

Yang Membuat Pernyataan,



Safwan Hadi Rachman

NIM 2420216310045

KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH

Oleh:

Safwan Hadi Rachman¹, H. M. Hadin Muhjad²
Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 119 halaman

ABSTRAK

Kata Kunci: Sertipikat Hak Milik, Cacat Administratif, Tumpang Tindih Sertipikat, Keabsahan Sertipikat, Status Hukum Sertipikat, Kepastian Hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan dan status hukum sertipikat hak milik yang mengalami tumpang tindih akibat cacat administratif. Permasalahan penelitian dilatarbelakangi oleh masih terjadinya sengketa pertanahan yang timbul akibat kesalahan administrasi, khususnya kesalahan lokasi, yang menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap keabsahan dan status hukum sertipikat. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara preskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan sertipikat yang mengalami tumpang tindih akibat cacat administratif tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan terpenuhinya prosedur administratif, tetapi harus diuji melalui pendekatan keabsahan berlapis yang meliputi keabsahan formil, materiel, dan faktual. Penelitian ini juga menemukan adanya ketidakjelasan parameter dalam menentukan keabsahan sertipikat yang mengakibatkan penilaian sering dilakukan secara parsial. Selanjutnya, status hukum sertipikat ditentukan berdasarkan hasil pengujian terhadap ketiga aspek tersebut secara terpadu. Sertipikat dapat tetap sah, dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), atau batal demi hukum (*nietig*) tergantung pada tingkat dan pengaruh cacat administratif yang ditemukan terhadap keberadaan hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukan penilaian yang komprehensif untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

¹2420216310045

² Pembimbing

LEGALITY OF OVERLAPPING CERTIFICATE OF OWNERSHIP RIGHT

By:

Safwan Hadi Rachman¹, H. M. Hadin Muhjad²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 114 pages

ABSTRACT

Keywords: Certificate of Ownership Right, Administrative Defect, Overlapping Certificates, Certificate Legality, Legal Status of Certificate, Legal Certainty

This research is aimed at analyzing the legality and legal status of overlapping Certificate of Ownership Right as a result of administrative defect. The issue of this study is backgrounded by the ongoing land disputes arising as the consequence of maladministration, particularly wrong location which arises legal uncertainty on the legality and legal status of the certificates. This is normative legal research using statute approach, conceptual approach, and case approach. The legal resources utilized in this study is primary, secondary, and tertiary ones which are analyzed prescriptively. The results of the research indicate that the legality of overlapping certificate as a consequence of administrative defect cannot be determined simply based on the compliance of administrative procedure, but also it must be examined through layered legality approach which shall cover formal, material, and factual legality. This research also finds the existence of vagueness of parameter in determining the legality of certificate which brings about evaluation frequently conducted partially. Furthermore, legal status of certificate is determined based on the result of examination on the said three aspects integratedly. The certificates can remain valid, revocable (*vernietigbaar*), or null and void (*nietig*) depend on the level and impact of the administrative defect found on the existence of land rights. Therefore, it is deemed necessary for comprehensive evaluation in order to actualize legal certainty, justice, and legal protection in the settlement of land disputes.

Certified,



¹ Student Number : 2420216310045

² Supervisor

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur Kepada Allah Subhanahu wa Ta'ala, Atas Segala Rahmat Dan Kasih sayangNya Sehingga Tesis Ini Yang Berjudul **“Keabsahan Sertipikat Hak Milik Yang Tumpang Tindih”** dapat diselesaikan sebagai syarat tugas akhir pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

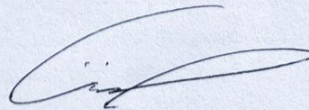
1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat;
3. Bapak Prof. Dr. H. M. Hadin Muhjad, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing, yang dengan sabar meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing, mengarahkan, serta memberikan masukan yang sangat berharga sejak awal hingga terselesaikannya tesis ini;
4. Bapak Prof. Mirza Satria Buana, S.H., M.H., P.h.D selaku Ketua Penguji, yang telah bersedia menguji dan memberikan kritik serta saran yang konstruktif dalam sidang tesis, sehingga karya ini menjadi lebih baik dan lebih mendalam secara akademik;
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan dan hukum agraria, yang menjadi fondasi utama dalam penyusunan tesis ini;
6. Seluruh Bapak/Ibu Staf Akademik, Staf Keuangan, Staf Tata Usaha dan Perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
7. Kedua orang tua penulis yang terkasih, serta kakak dan adik penulis, yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, dukungan moral, material, dan semangat;
8. Seluruh keluarga besar, yang telah memberikan doa restu, perhatian, dan dukungan tulus dari jauh maupun dekat. Kehangatan keluarga adalah rumah yang selalu dirindukan dan menjadi penyemangat di setiap langkah;
9. Para sahabat seperjuangan di Program Magister Kenotariatan, yang bersama-sama berbagi suka, duka, diskusi, tawa, dan rasa lelah dalam menempuh pendidikan ini. Terima kasih atas kebersamaan, motivasi, dan bantuan kalian selama ini. Perjalanan ini terasa lebih ringan karena kalian ada;

10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu namanya, namun telah memberikan kontribusi, bantuan, doa, dan dukungan dalam bentuk apa pun selama proses penyusunan tesis ini. Semoga kebaikan kalian mendapat balasan yang berlipat dari Tuhan Yang Maha Esa.

Akhir kata, sekali lagi penulis menyampaikan terima kasih yang tulus kepada semua pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga Allah Subhanahu wa Ta'ala membalas segala kebaikan yang telah diberikan dengan berkat yang berlipat ganda. Penulis juga berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum kenotariatan dan hukum agraria, serta dapat menambah wawasan dan pemahaman bagi siapa pun yang membacanya.

Banjarmasin, 23 Juni 2026

Hormat Penulis



Safwan Hadi Rachman
NIM 2420216310045

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS.....	v
LEMBAR PLAGIASI	vi
RINGKASAN.....	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	xii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	6
C. KEASLIAN PENELITIAN.....	7
D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN.....	11
E. TINJAUAN PUSTAKA.....	12
1. TINJAUAN KONSEPTUAL.....	12
a. Keabsahan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	12
b. Cacat Administratif.....	14
c. Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah.....	15
2. TINJAUAN TEORITIK.....	17
a. Teori Kepastian Hukum.....	17
b. Teori Perlindungan Hukum.....	19
F. METODE PENELITIAN.....	20
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Tipe Penelitian.....	21
3. Sifat Penelitian.....	21
4. Pendekatan Penelitian.....	22
5. Jenis Bahan Hukum.....	22
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	23
7. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	23
G. SISTEMATIKA PENULISAN.....	24
BAB II KEABSAHAN SERTIPIKAT DAN PERMASALAHAN TUMPANG TINDIH DALAM HUKUM PERTANAHAN.....	26
A. Sistem Pendaftaran Tanah dan Keabsahan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	26
B. Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah dan Faktor Penyebabnya.....	43
C. Penentuan Keabsahan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih Akibat Cacat Administratif.....	58

BAB III	PENENTUAN STATUS HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG TINDIH.....	80
A.	Status Hukum Sertipikat Hak Milik yang Tumpang Tindih.....	80
B.	Klasifikasi Status Hukum Sertipikat dalam Kondisi Tumpang Tindih.....	84
C.	Konstruksi Indikator Penilaian Keabsahan dan Status Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih.....	101
BAB IV	PENUTUP.....	117
A.	Kesimpulan.....	117
B.	Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA.....		120