

TESIS

**TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH ANTARA SERTIPIKAT
HAK MILIK DENGAN SERTIPIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH
DAERAH KABUPATEN TABALONG**



Diajukan Oleh :

**Rama Wiradharmawan
NIM. 2220216310068**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024**

HALAMAN JUDUL

**TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH ANTARA SERTIPIKAT
HAK MILIK DENGAN SERTIPIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH
DAERAH KABUPATEN TABALONG**

**Tesis
Untuk memperoleh gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh:
Rama Wiradharmawan
NIM. 2220216310068**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2024**

Tesis Ini

Telah diperiksa dan disetujui

Pada Tanggal :

PEMBIMBING



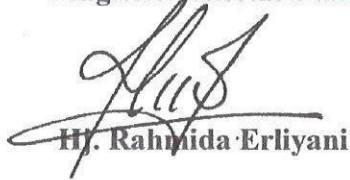
Hj. Yulia Qamariyanti

NIP.19690716 199403 2 002

Diketahui Oleh :

Koordinator Program Studi

Magister Kenotariatan



Hj. Rahmida Erliyani

NIP.19730420 200312 2002

Diketahui Oleh :

Dekan Fakultas Hukum



Achmad Faishal

NIP.197506152003121001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rama Wiradharmawan, S.H.
NIM : 2220216310068
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin
Judul Tesis : TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH ANTARA
SERTIPIKAT HAK MILIK DENGAN SERTIPIKAT HAK
PAKAI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN
TABALONG

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, 15 Juli 2024

Yang membuat Pernyataan



Rama Wiradharmawan, S.H.



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

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 506/UN8.4/SE/2024

Sertifikat ini diberikan kepada:

Rama Wiradharmawan

Dengan Judul Tesis :

Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Antara Sertipikat Hak Milik
Dengan Sertipikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan
dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 12 Agustus 2024

Direktur,



Prof. Dr. Ir. Danang Biyatmoko, M.Si.

NIP 196805071993031020



RINGKASAN

TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH ANTARA SERTIPIKAT HAK MILIK DENGAN SERTIPIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN TABALONG

Oleh:

Rama Wiradharmawan¹, Yulia Qamariyanti²

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimanakah kepastian hukum sertipikat hak milik dan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong serta menganalisis bagaimanakah penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, pendekatan yang di gunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, sifat penelitian ini adalah *prespektif*, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang didapatkan dari penelitian kepustakaan, teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan teknis analisis bahan hukum *silogisme deduktif*.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa sertipikat untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena sebagai alat pembuktian yang kuat dengan adanya permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong, namun pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tidak memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak serta tidak memberikan perlindungan hukum kepada para pemegang hak. Upaya penyelesaian terhadap permasalahan tersebut dapat dilakukan penyelesaian melalui mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabalong jika mediasi tidak dapat diterima oleh para pihak atau salah satu pihak, maka penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan melalui jalur peradilan yaitu Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara.

¹ NIM: 2220216310068

² Pembimbing

TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH ANTARA SERTIPIKAT HAK
MILIK DENGAN SERTIPIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH DAERAH
KABUPATEN TABALONG

ABSTRAK

Oleh:

Rama Wiradharmawan³, Yulia Qamariyanti⁴

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin, 123 halaman

Kata Kunci : Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah, Sertipikat Hak Milik,
Sertipikat Hak Pakai, Kepastian Hukum, Penyelesaian Sengketa.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimanakah kepastian hukum sertipikat hak milik dan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong serta menganalisis bagaimanakah penyelesaian tumpang tindih kepemilikan tanah antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, pendekatan yang di gunakan adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, sifat penelitian ini adalah *prespektif*, dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang didapatkan dari penelitian kepustakaan, teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan dengan teknis analisis bahan hukum *silogisme deduktif*.

Hasil penelitian Pertama: Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa sertipikat untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena sebagai alat pembuktian yang kuat dengan adanya permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong, namun pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tidak memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak. Kedua: penyelesaian terhadap permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah antara sertipikat hak milik dengan sertipikat hak pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong dapat dilakukan penyelesaian melalui

³ NIM: 2220216310068

⁴ Pembimbing

OVERLAPPING OF LAND OWNERSHIP BETWEEN CERTIFICATE OF OWNERSHIP RIGHT AND CERTIFICATE OF RIGHT OF USE OF REGIONAL GOVERNMENT OF TABALONG REGENCY

By
Rama Wiradharmawan¹, Yulia Qamariyanti²
Master of Notary Study Program, Lambung Mangkurat University, 123 pages

ABSTRACT

Keywords: *Overlapping Of Land Ownership, Certificate of Ownership Right, Certificate of Right of Use, Legal Certainty, Dispute Settlement*

The objectives of this research are to analyze how the legal certainty of certificate of ownership right and certificate of right of use of Regional Government of Tabalong Regency, and to analyze how the settlement of overlapping land ownership between certificate of ownership right and certificate of right of use of Regional Government of Tabalong Regency. This is normative legal research, using statute approach, conceptual approach, the characteristic of the research is prespective, by using primary, secondary, and tertiary legal resources obtained from library research. Technique used to collect legal resources is library study, technique of analysis of legal resources is deductive syllogism. The results of the research are *firstly*, based on Article 19 of Act Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Law that a certificate guarantees legal certainty of land registration because as strong evidentiary instrument, there are problems of overlapping land ownership between certificate of ownership right and certificate of right of use of Regional Government of Tabalong Regency, but the government through Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/ National Land Agency does not provide legal certainty to the right holders. *Secondly*, the settlement of overlapping land ownership between certificate of ownership right and certificate of right of use of Regional Government of Tabalong Regency can be conducted through mediation by Land Office of Tabalong Regency, and if the mediation is not acceptable by the parties or one of the parties, land dispute resolution can be carried out through litigation namely District Court or Administrative Court.

Certified by



¹Student number: 2220216320068

²Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

UCAPAN TERIMAKASIH

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, setelah melalui proses yang panjang, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: “TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH ANTARA SERTIPIKAT HAK MILIK DENGAN SERTIPIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN TABALONG” Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (Mkn) di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.

Sebagai manusia yang masih harus banyak belajar, penulis sadar bahwa penulisan tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan, baik secara moral maupun matriil, dari berbagai pihak. Oleh karenanya, dengan segala hormat penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Ibu Prof. Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
3. Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dukungan selama proses penyelesaian tesis ini;
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini;
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Orang Tua terkasih dan segenap keluarga tercinta yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini;

8. dr. Nadia Ulfa Ekaputri istri tercinta, yang selalu mendoakan, setia mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini;
9. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2022 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pihak lain yang membutuhkan.

Banjarmasin, 15 Juli 2024



Rama Wikadharmawan, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iv
RINGKASAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
UCAPAN TERIMAKASIH	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Keaslian Penelitian	11
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	15
E. Tinjauan Pustaka	16
F. Metode Penelitian	41
G. Sistematika Penulisan	46
BAB II KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK MILIK DAN SERTIPIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN TABALONG	48
A. Sertipikat Hak Atas Tanah: Hak Milik dan Hak Pakai	48
B. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong	63
BAB III PENYELESAIAN TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH ANTARA SERTIPIKAT HAK MILIK DENGAN SERTIPIKAT HAK PAKAI PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN TABALONG	71
A. Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Antara Sertipikat Hak Milik Dengan Sertipikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong	71
B. Upaya Penyelesaian Tumpang Tindih Antara Sertipikat Hak Milik Dengan Sertipikat Hak Pakai Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong	79
BAB IV PENUTUP	103
A. Kesimpulan	103
B. Saran	105
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR BAGAN

	Halaman
Bagan 1.	9

