

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan  
Untuk Menempuh Ujian  
Sarjana Hukum**

**Oleh**

**AISYAH PUTRI RAFITASARI  
011900315**

**SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM  
SUMPAN PEMUDA  
2023**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : AISYAH PUTRI RAFITASARI  
NIM : 011900315  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Jurusan : ILMU HUKUM  
Judul Skripsi : KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH YANG TUMPANG  
TINDIH

Palembang, Mei 2023



DISETUJUI/DISAHKAN OLEH

Pembimbing Pertama,

Hj. SITI SAHARA, SH,M.Si

Pembimbing Kedua,

RUSMINI, SH,MH

KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS  
TANAH YANG TUMPANG TINDIH



**Penulis,**  
AISYAH PUTRI RAFITASARI  
011900315

**Pembimbing Pertama,**  
Hj. Siti Sahara, S.H., M.Si.  
**Pembimbing Kedua,**  
Rusmini, S.H., M.H.

**ABSTRAK**

Kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah membayar/menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang dijualnya kepada pembeli. Dalam hal ini pihak penjual beralasan karena Sertifikat tanah tersebut hilang, dan sedang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru di Kantor Pertanahan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah normatif yuridis yang artinya pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep; mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan.

Simpulan dari penelitian ini adalah guna menjamin Kepastian Hukum Terhadap sertipikat tumpang tindih, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut dan Hambatan Dalam Upaya Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih adalah tidak adanya itikad baik dari pemohon Pemohon yang mengajukan sertipikat tanah kepada BPN tidak mempunyai itikad baik; kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik; kesalahan Badan Pertanahan Nasional Kota/kabupaten dalam pengukuran dan pemetaan tanah Petugas pencatatan dan Pemetaan tidak menanyakan langsung perihal batas-batas tanah; Kurangnya sumber daya manusia (SDM) di Badan Pertanahan Nasional Kota/kabupaten.

Rekomendasi, hendaknya aparatur Badan Pertanahan lebih teliti dalam mengumpulkan data fisik dan data yuridis pada proses pendaftaran tanah dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah dan perlu adanya upaya-upaya yang dilakukan kepada pihak pemerintah agar lebih menindak lanjuti mengenai sengketa pertanahan yang terjadi dikalangan masyarakat dan dapat menyelesaikan perkara sengketa pertanahan tersebut,

**Kata Kunci:** Sertipikat, Sengketa, Tanah, Tumpang Tindih,.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
ABSTRAK.....	v
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
E. Metodologi Penelitian .....	8
F. Definisi Operasional.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Hukum Agraria Dan Hukum Tanah.....	14
B. Pengertian Hak Milik .....	22
C. Pengertian Sertifikat Hak Milik .....	32
D. Pengertian Sertifikat Tumpang Tindih.....	43
BAB III. KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH	
A. Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih.....	45
B. Hambatan Dalam Upaya Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih .....	51
BAB IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan .....	54
B. Saran – Saran .....	56
DAFTAR PUSTAKA .....	<del>X</del>
LAMPIRAN .....	<del>57</del>

## BAB IV

### PENUTUP



#### A. Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian hukum dengan metode-metode dan analisis hukum sebagaimana dikemukakan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Guna menjamin Kepastian Hukum Terhadap sertipikat tumpang tindih, Badan Pertanahan Nasional akan mengadakan penelitian riwayat tanah maupun peruntukannya dan dengan adanya putusan pengadilan maka Badan Pertanahan Nasional membatalkan salah satu dari sertipikat tersebut.
2. Hambatan Dalam Upaya Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Tumpang Tindih adalah tidak adanya itikad baik dari pemohon Pemohon yang mengajukan sertipikat tanah kepada BPN tidak mempunyai itikad baik; kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik; kesalahan Badan Pertanahan Nasional Kota/kabupaten dalam pengukuran dan pemetaan tanah Petugas pencatatan dan Pemetaan tidak menanyakan langsung perihal batas-batas tanah; Kurangnya sumber daya manusia (SDM) di Badan Pertanahan Nasional Kota/kabupaten.

## B. Saran-Saran

Berdasarkan penjelasan dan kesimpulan yang sudah penulis paparkan, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Hendaknya aparaturnya Badan Pertanahan lebih teliti dalam mengumpulkan data fisik dan data yuridis pada proses pendaftaran tanah dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan PMA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Perlu adanya upaya-upaya yang dilakukan kepada pihak pemerintah agar lebih menindak lanjuti mengenai sengketa pertanahan yang terjadi dikalangan masyarakat dan dapat menyelesaikan perkara sengketa pertanahan tersebut. Dan dalam menyelesaikan suatu perkara sengketa tanah hendaknya memperhatikan tahapan-tahapan yang telah ditentukan dan mengurangi biaya serta mempercepat proses penyelesaian perkara.

## DAFTAR PUSTAKA



### Buku-Buku

- A. P. Parkindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta Pusat, 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2012.
- Dyah Sulistiyowati, "Penyelesaian sengketa tanah akibat Sertipikat Ganda di Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang", Tesis Fakultas Hukum Universitas Diponegoro: Semarang, 2012.
- Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2017.
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1991.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Pengadilan Tata Usaha Negara*, cetakan Kedua, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1991.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2009.