



TESIS

Judul:

Analisis Yuridis Hak Milik Atas Tanah
Dalam Penanganan Overlapping Sertifikat Tanah Oleh
Badan Pertanahan Nasional
(Studi Kasus Putusan Pengadilan
Negeri Cibinong Nomor 178/Pdt.G/2020/Pn Cbi)

Disusun oleh:

KEVIN VERONICA HALIM
NIM. 217231030

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

ANALISIS YURIDIS HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PENANGANAN
OVERLAPPING SERTIFIKAT TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN
NASIONAL

(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR
178/PDT.G/2020/PN CBI)

TESIS

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

oleh:

Nama : Kevin Veronica Halim

NIM 217231030

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

PENGESAHAN

Nama : KEVIN VERONICA HALIM
NIM : 217231030
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Analisis Yuridis Hak Milik Atas Tanah Dalam Penanganan Overlapping Sertifikat Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 178/Pdt.G/2020/Pn Cbi)
Title : Legal Analysis of the Right of Ownership over Land in the Handling of Overlapping Land Certificates by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (BPN): A Case Study of the Cibinong District Court Decision No. 178/Pdt.G/2020/Pn Cbi

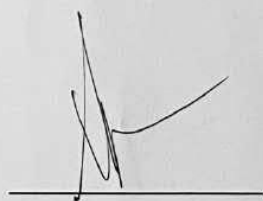
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof
2. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.

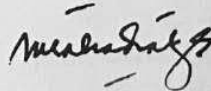
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 15-Januari-2025

Ketua Program Studi



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

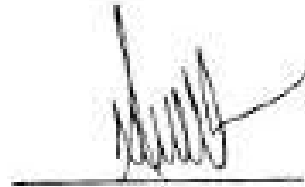
PERSETUJUAN

Nama : KEVIN VERONICA HALIM
NIM : 217231039
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Yuridis Hak Milik Atas Tanah Dalam Penanganan
Overlapping Sertifikat Tanah Oleh Badan Pertanahan
Nasional
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
178/Pdt.G/2020/Pn Cbl)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 15 Desember 2024

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10200001



ABSTRAK

- (A) Nama : Kevin Veronica Halim
- (B) NIM : 217231030
- (C) Judul : Analisis Yuridis Hak Milik Atas Tanah Dalam Penanganan Overlapping Sertifikat Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 178/Pdt.G/2020/Pn Cbi)
- (D) Kata Kunci : Sertifikat Ganda, Hak Milik Tanah, Kepastian Hukum, Badan Pertanahan Nasional
- (E) Isi Abstrak : Tanah di Indonesia memainkan peran sentral dalam kehidupan sosial dan ekonomi, baik sebagai sumber mata pencaharian maupun aset investasi. Namun, masalah sertifikat ganda (overlapping) sering kali menjadi sumber sengketa dan ketidakpastian hukum yang merugikan pemilik tanah dan menghambat stabilitas sosial-ekonomi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak hukum dari sertifikat ganda terhadap hak milik tanah dan kepastian hukum, serta untuk mengevaluasi peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pengelolaan dan pencegahannya. Penelitian ini menemukan bahwa sertifikat ganda menciptakan ketidakpastian hukum, merugikan pemilik tanah yang sah, dan dapat memicu konflik sosial. Overlapping sertifikat sering disebabkan oleh kesalahan administratif, kurangnya koordinasi antar instansi, serta ketidakakuratan data pertanahan. BPN memiliki peran penting dalam memastikan keakuratan sistem pendaftaran tanah dan sebagai mediator dalam sengketa pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah strategis seperti verifikasi data yang mendalam, peningkatan koordinasi antar instansi, serta edukasi masyarakat terkait pentingnya kepemilikan tanah yang sah. Selain itu, mediasi harus didorong untuk menghindari proses litigasi yang panjang. Dengan menerapkan rekomendasi-rekomendasi ini, diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan pertanahan, menciptakan kepastian hukum, dan mengurangi sengketa tanah yang merugikan berbagai pihak, sehingga mendukung stabilitas sosial-ekonomi dan pembangunan yang berkelanjutan di Indonesia

ABSTRACT

- (A) *Name* : *Kevin Veronica Halim*
- (B) *NIM* : *217231030*
- (C) *Title* : *Juridical Analysis of Land Ownership Rights in Handling Overlapping Land Certificates by the National Land Agency (BPN) (Case Study of the Cibinong District Court Decision No. 178/Pdt.G/2020/Pn Cbi)*
- (D) *Keywords* : *Overlapping, Land Ownership Rights, Legal Certainty, Badan Pertanahan Nasional*
- (E) *Abstract Content* : *Land in Indonesia plays a central role in social and economic life, both as a source of livelihood and an investment asset. However, the issue of dual certificates (overlapping) often becomes a source of disputes and legal uncertainty, harming landowners and hindering social and economic stability. This study aims to analyze the legal impact of dual certificates on land ownership rights and legal certainty, as well as to evaluate the role of the National Land Agency (BPN) in their management and prevention. The research finds that dual certificates create significant legal uncertainty, harm rightful landowners, and can trigger social conflicts. Overlapping certificates are often caused by administrative errors, lack of coordination between agencies, and inaccuracies in land data. BPN plays a crucial role in ensuring the accuracy of the land registration system and acting as a mediator in land disputes. Therefore, strategic measures such as in-depth data verification, enhanced coordination between agencies, and public education regarding the importance of legal land ownership are needed. Additionally, mediation should be encouraged to avoid lengthy litigation processes. By implementing these recommendations, it is expected that the effectiveness of land management will improve, legal certainty will be established, and land disputes that harm various parties will be reduced, thereby supporting social-economic stability and sustainable development in Indonesia*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala berkat, kasih sayang, dan rahmat-Nya yang tak terhingga, yang dengan penuh kemurahan-Nya telah memberikan penulis kekuatan, kesehatan, dan kesempatannya untuk menyelesaikan penulisan tesis ini. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Proses panjang yang penulis jalani untuk mencapai titik ini, mulai dari penelitian hingga penulisan akhir, bukanlah perjalanan yang mudah, namun berkat anugerah Tuhan, penulis berhasil menyelesaikan setiap tantangan yang dihadapi. Oleh karena itu, pada kesempatan yang penuh rasa syukur ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar- besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam menyelesaikan tesis ini. Sebagai bentuk penghargaan atas segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H selaku Ketua Yayasan Tarumanagara sekaligus Dosen Pembimbing Penulisan Tesis, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi selama proses penyusunan tesis ini dengan pengetahuan, pengalaman, dan kebijaksanaannya.
2. Barak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M selaku Rektor Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.Hum.selaku Kaprodi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
4. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu, wawasan, dan inspirasi yang sangat berharga selama masa studi Penulis.
5. Kedua orang tua Penulis, Papa Halim Yohanes dan Mama Eliah yang telah memberikan doa, dukungan dan kasih sayang nya yang tulus kepada Penulis hingga saat ini sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.

6. Nenek dan Kakek Penulis, Alm. Tan Asuh Suharja, Almh. Thio Encun, Almh. Na Kwin Nio, dan Almh. Khu Sian Siu yang selama hidup nya selalu mendoakan, menjaga dan memberikan kasih sayang nya kepada Penulis.
7. Seluruh keluarga besar Penulis, yang senantiasa memberikan dukungan dan perhatian kepada Penulis.
8. Seluruh teman-teman terdekat penulis di SMP Granada, SMA Kesatuan, Universitas Atma Jaya, dan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan dukungan, kebersamaan, dan semangat yang tak terhingga selama perjalanan akademik ini kepada penulis.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam berbagai bentuk, baik langsung maupun tidak langsung, dalam proses penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak hal yang perlu diperbaiki. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari pembaca untuk perbaikan di masa mendatang. Penulis berharap karya ini dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat, baik dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum kenotariatan, maupun dalam praktek kehidupan bermasyarakat. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, baik secara langsung maupun tidak langsung, dalam penyelesaian tesis ini. Semoga segala usaha dan jerih payah yang telah dikeluarkan dapat memberikan manfaat yang positif bagi penulis, pembaca, dan masyarakat luas.

Bogor, 20 Desember 2024

Penulis

Kevin Veronica Halim

NIM. 217231030

PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : KEVIN VERONICA HALIM
NIM : 217231030
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Yuridis Hak Milik Atas Tanah Dalam Penanganan
Overlapping Sertifikat Tanah Oleh Badan Pertanahan
Nasional
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
178/Pdt.G/2020/Pn Cbi)

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, 15-Desember-2024
Yang menyatakan



KEVIN VERONICA HALIM
NIM. 217231030

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
COVER DALAM.....	ii
PERSETUJUAN	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	12
1. Tujuan Penelitian.....	12
2. Kegunaan Penelitian	14
D. Kerangka Teoretis	18
1. Kerangka Konseptual.....	18
2. Kerangka Teoretis	23
E. Metode Penelitian.....	34
1. Spesifikasi Penelitian/ Sifat Penelitian	34
2. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....	36
3. Pendekatan Penelitian	39
4. Teknik Analisis Data	41

F. Sistematika Penulisan	43
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	47
A. Hak Milik Atas Tanah	47
B. Overlapping Sertifikat Tanah.....	57
C. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	69
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	79
A. Kasus Posisi	79
B. Gugatan.....	92
C. Eksepsi Tergugat	94
D. Pertimbangan Hakim	100
E. Amar Putusan.....	122
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	125
A. Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda (Overlapping Sertifikat)	125
B. Dampak Dari Sertifikat Ganda Terhadap Hak Milik Tanah TerutamaTerkait Kepastian Hukum.....	132
C. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Penyelesaian Masalah Sertifikat Ganda	136
D. Rekomendasi untuk Perbaikan Sistem Pertanahan.....	139
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	158
A. Kesimpulan	158
B. Saran.....	160
DAFTAR PUSTAKA.....	161
DAFTAR LAMPIRAN	164