



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN
SENGKETA TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Perkara Nomor 551/PDT.G/2019/PN. Smg)**

TESIS

Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:

**Yeni Rosita Dewi
NPM. 231003741020692**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Perkara Nomor 551/PDT.G/2019/PN. Smg)

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 3 September 2025 dan disahkan pada tanggal: 8 September 2025

Penguji I,

Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H
NUPTK. 5441745646130080

Penguji II,

Dr. Agus Widodo, S.H., M.Hum
NUPTK. 0643738639130062

Penguji III,

Dr. Aniek Tyaswati Wiji L, S.H., M.Hum
NUPTK. 4534740641230083

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NUPTK. 3241741642230113

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi, maka yang bertanda tangan di bawah ini, saya mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;

Nama Mahasiswa : Yeni Rosita Dewi

NPM : 231003741020692

Alamat : Perum. Citra Puri Jl. Batoro Katong Blok C4, Kel. Patihan Wetan, Kec. Babadan, Kab. Ponorogo

Dengan ini menyatakan :

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri
2. Tesis saya tidak ada sedikitpun plagiat karya ilmiah orang lain
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim

Demikian pernyataan ini, apabila di kemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 12 September 2025

Peneliti,



Yeni Rosita Dewi

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang yang telah melimpahkan Rahmat, Hidayah dan Innayah-Nya sehingga penulisan tesis yang berjudul: “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Hak Atas Tanah (Studi Kasus Perkara Nomor 551/PDT.G/2019/PN.Smg)”, dapat terselesaikan dengan baik.

Tesis ini diajukan sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.

Penulis sangat menyadari bahwa masih banyak kekurangannya dan Tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang yang banyak berjasa dalam pengembangan ilmu hukum.
4. Dr. Purwanto, S.H., M.Si selaku Sekretaris Program Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.

5. Dr. Aniek Tyaswati W.L, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Program Bidang Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
6. Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan selama proses penyusunan Tesis ini.
7. Suami yang tercinta atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, doa dan restu, serta pengorbanannya sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini.
8. Anak-anaku tersayang, atas doa, support serta semangat yang diberikan untuk bisa menyelesaikan tesis ini.
9. Seluruh pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang dan seluruh staf Administrasi yang telah banyak membantu penulis selama menempuh perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
10. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat pada umumnya.

Penyusun

Yeni Rosita Dewi

ABSTRAK

Munculnya dua sertifikat atau lebih atas satu bidang tanah, akan menimbulkan persoalan hukum baik mengenai perbedaan baik dari data fisik maupun data yuridis. Rumusan masalah, sebagai berikut: 1) Bagaimana proses penyelesaian sengketa tanah antara pemegang hak milik dan pemegang hak pakai dalam perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg. di Pengadilan Negeri Semarang? 2) Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa dan memutus gugatan perbuatan melawan hukum pada perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg? 3) Apa akibat hukum bagi para pihak atas putusan Pengadilan Negeri Semarang Perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*). Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Proses penyelesaian sengketa tanah antara Pemegang Hak Milik dan Pemegang Hak Pakai dalam Perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg. di Pengadilan Negeri Semarang, melalui 7 (tujuh) tahapan pemeriksaan, yaitu tahap mediasi, tahap jawab-jawab yang meliputi pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, pengajuan jawaban atas gugatan oleh Tergugat, pengajuan replik atau tanggapan atas jawaban Tergugat oleh Penggugat, pengajuan duplik atau tanggapan atas replik Penggugat oleh Tergugat, tahap pembuktian yang meliputi pengajuan bukti surat oleh Penggugat dan Tergugat, pengajuan alat bukti saksi oleh Penggugat dan Tergugat, Tahap pemeriksaan setempat di objek sengketa, Tahap pengajuan Kesimpulan oleh Penggugat dan Tergugat, Tahap Musyawarah Majelis Hakim dan Tahap pembacaan putusan oleh Majelis Hakim. Dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa dan memutus gugatan perbuatan melawan hukum pada perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg., dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu; a) Pertimbangan Hukum mengenai Eksepsi, b) Pertimbangan Hukum mengenai Pokok Perkara. Akibat Hukum bagi Para Pihak atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang Perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg., yang telah memiliki memiliki kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van Gewijsjde*), yaitu: a) Bagi Penggugat, objek sengketa adalah sah milik Penggugat dan mempunyai kekuatan hukum, b) Bagi Tergugat Sertifikat Hak Pakai No.20/Tembalang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Kata Kunci : *Penyelesaian Sengketa; Tumpang Tindih; Hak Atas Tanah; Pengadilan Negeri*

ABSTRACT

The emergence of two or more certificates for one parcel of land will raise legal issues about differences in both physical and juridical data. The formulation of the problem is as follows: 1) How is the process of resolving land disputes between holders of property rights and holders of use rights in case Number: 551/Pdt.G/2019/PN.Smg. in Semarang District Court? 2) What is the basis for the judge's consideration in examining and deciding the tort lawsuit in case Number: 551/Pdt.G/2019/PN.Smg? 3) What are the legal consequences for the parties to the decision of the Semarang District Court Case Number: 551/Pdt.G/2019/PN.Smg This research uses a normative legal research approach. The data analysis used is a qualitative approach to secondary data as the main data and primary data as supporting data. The results showed that the process of resolving land disputes between property rights holders and use rights holders in Case Number: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg. in Semarang District Court, through 7 (seven) stages of examination, namely the mediation stage, the answering stage which includes reading the lawsuit letter by the Plaintiff, filing an answer to the lawsuit by the Defendant, filing a replication or response to the Defendant's answer by the Plaintiff, filing a duplic or response to the Plaintiff's replication by the Defendant, the evidentiary stage which includes the submission of letter evidence by the Plaintiff and the Defendant, the submission of witness evidence by the Plaintiff and the Defendant, the local inspection stage at the object of dispute, the stage of submission of conclusions by the Plaintiff and the Defendant, the deliberation stage of the Panel of Judges and the stage of reading the decision by the Panel of Judges. The basis for the judge's consideration in examining and deciding the tort lawsuit in case number: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg, can be divided into 2 (two), namely; a) Legal Considerations regarding Exception, b) Legal Considerations regarding the Subject Matter. Legal consequences for the parties to the Semarang District Court Decision Case Number: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg., which already has permanent legal force (Inkraht van Gewisjde), namely: a) For the Plaintiff, the object in dispute is legally owned by the Plaintiff and has legal force, b) For the Defendant, the Certificate of Use Right No.20 / Tembalang is invalid and has no legal force.

Keywords: Dispute Resolution; Overlapping; Land Rights; District Court

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran	7
1. Kerangka Konseptual	7
2. Kerangka Teori	9
F. Metode Penelitian	11
1. Metode Pendekatan	13
2. Spesifikasi Penelitian	14
3. Jenis dan Sumber Data	14
4. Teknik Pengumpulan Data	15
5. Teknik Analisis Data	16

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	18
1. Pengertian Hak atas Tanah	18
2. Macam-Macam Hak atas Tanah	20
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah .	24
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	24
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	25
C. Tinjauan Khusus tentang Penyelesaian Sengketa	30
1. Pengertian Penyelesaian Sengketa	30
2. Macam-Macam Penyelesaian Sengketa	32
3. Penyelesaian Sengketa melalui Peradilan	34
4. Tumpang Tindih Hak atas Tanah	36
D. Teori Kepastian Hukum	36
E. Teori Akibat Hukum	39

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah antara Pemegang Hak Milik dan Pemegang Hak Pakai dalam Perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg. di Pengadilan Negeri Semarang	42
B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memeriksa dan Memutus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN. Smg.	48
C. Akibat Hukum bagi Para Pihak atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang Perkara Nomor: 551/Pdt.G/2019/PN.	

Smg. 85

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan 104

B. Saran 106

DAFTAR PUSTAKA