

**PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN DENGAN HAK MILIK**

(Studi Kasus: Tumpang Tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00538/ Nagari Lingkuang Aua)

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Magister Hukum



Oleh

HARDIAN FERIL

NIM. 2120113072

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2025

PENYEELSAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN DENGAN HAK MILIK (Studi Kasus Tumpang Tindih Sertipikat Hak Guna
Bangunan Nomor 00538/ Nagari Lingkuang Aua)

(Hardian Feril, 2120113072, Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 130
halaman, tahun 2025)

ABSTRAK

Tumpang tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik atas tanah secara tidak langsung telah mengingkari tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah itu sendiri. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Tumpang tindih sertipikat hak atas tanah telah menempatkan para pemegang hak di posisi yang lemah dan rentan, baik pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan maupun pemegang Sertipikat Hak Milik atas tanah. Penelitian ini mengkaji Penyelesaian Sengketa tumpang tindih sertipikat hak guna bangunan dengan hak milik (studi kasus tumpang tindih sertipikat hak guna bangunan nomor 00538/ Lingkuang Aua). Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi Apa faktor penyebab terjadi tumpang tindih (*overlap*) sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Hak Milik atas tanah, Bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan dan sertipikat Hak Milik atas tanah yang mengalami tumpang tindih (*overlap*) dan Bagaimana proses penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlap*) sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Hak Milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat. Penelitian ini menemukan bahwa faktor penyebab tumpang tindih bidang tanah dapat dilihat dari 3 prespektif, *pertama*, dari perspektif historis terkait penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. PLN, *kedua*, dari perspektif pemanfaatan bidang tanah yang bersangkutan, *ketiga*, dari perspektif kelalaian Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat dalam melakukan pengawasan dan penertiban. Akibat Hukum tumpang tindih bidang tanah menyebabkan keduanya tidak memiliki kepastian hukum. Sertipikat Hak Milik yang mengalami tumpang tindih tidak dapat dialihkan, tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan dan tidak dapat dilakukan perubahan data administratif. Proses penyelesaian sengketa tumpang tindih bidang tanah ini dimulai dengan terlebih dahulu mengidentifikasi jenis sengketa pertanahan, kemudian dilakukan kegiatan penanganan sengketa terlebih dahulu melalui mekanisme non-litigasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat. Karena tidak ditemukan kesepakatan antara para pihak maka sengketa tumpang tindih ini hanya dapat di selesaikan di Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai forum hukum yang berwenang menangani sengketa administratif. Selain jalur litigasi.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Hak Guna Bangunan, Hak Milik

DISPUTE RESOLUTION OF OVERLAPPING BUILDING USE RIGHT CERTIFICATES
AND OWNERSHIP CERTIFICATES (Case Study of the Overlap of Building Use Right
Certificate No. 00538/ Nagari Lingkuang Aua)

(Hardian Feril, 2120113072, Master of Law, Faculty of Law, Andalas University, 126 pages,
2025)

ABSTRACT

The overlap between a Building Use Rights Certificate (HGB) and a Certificate of Ownership (Hak Milik) indirectly contradicts the very purpose of land registration. Article 3 (a) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration stipulates that “to provide legal certainty and protection for the holders of rights over a parcel of land, condominium units, and other registered rights so that they can easily prove themselves as the rightful holders of the relevant rights.” The overlapping of land rights certificates has placed both holders of the Building Use Rights Certificate and the Certificate of Ownership in a weak and vulnerable position. This research analyzes the Dispute Resolution of overlapping Building Use Rights and Ownership Rights certificates (a case study of the overlapping Building Use Rights Certificate No. 00538/Lingkuang Aua). The research questions comprise: (1) what factors cause the overlapping of Building Use Rights and Ownership Rights certificates, (2) what are the legal consequences for the overlapping Building Use Rights and Ownership Rights certificates, and (3) what is the process of resolving such overlap disputes at the West Pasaman Regency Land Office. This study finds that the factors causing overlapping land rights can be viewed from three perspectives: first, the historical perspective related to the issuance of the Building Use Rights Certificate in the name of PT. PLN; second, the utilization perspective of the relevant land parcel; and third, the negligence of the West Pasaman Regency Land Office in supervision and enforcement. The legal consequence of the overlapping land rights is that both certificates lose their legal certainty. An overlapped Certificate of Ownership cannot be transferred, used as collateral, or modified in its administrative data. The dispute resolution process begins with identifying the type of land dispute, followed by an attempt at a non-litigation settlement facilitated by the West Pasaman Regency Land Office. Since no agreement was reached between the parties, the overlapping dispute can only be resolved through the State Administrative Court (PTUN) as the authorized legal forum for handling administrative disputes, in addition to litigation proceedings.

Keywords: Dispute Resolution, Building Use Rights Certificate, Certificate of Ownership