

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
HAK MILIK DALAM SENGKETA TUMPANG TINDIH
BATAS BIDANG TANAH**



ADVENT PATEH

225214659

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2024**

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
HAK MILIK DALAM SENGKETA TUMPANG TINDIH
BATAS BIDANG TANAH**



ADVENT PATEH

225214659

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2024**





**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM**

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Advent Pateh
NPM : 225214659
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
HAK MILIK DALAM SENGKETA TUMPANG TINDIH
BATAS BIDANG TANAH**

Disetujui oleh :

| Dosen Pembimbing | Tanggal | Tanda Tangan |
|------------------------------------|-------------------|--|
| 1. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum | <u>20/12/2023</u> | <u></u> |
| 2. Dr. Hyronimus Rhiti, S.H. LL.M | <u>18/12/2023</u> | <u></u> |

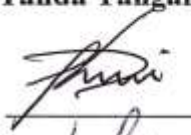
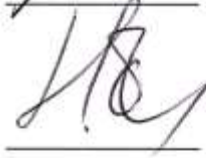



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM**

PENGESAHAN UJIAN TESIS

Nama : Advent Pateh
NPM : 225214659
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK DALAM SENGKETA TUMPANG TINDIH BATAS BIDANG TANAH**

Telah diuji dan dinyatakan lulus dihadapan dewan penguji pada tanggal,
08 Januari 2024.

| Dewan Penguji | Nama | Tanda Tangan |
|----------------------|---------------------------------|---|
| 1. Ketua | Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum |  |
| 2. Sekretaris | Dr. Hyronimus Rhiti, S.H, LL.M |  |
| 3. Anggota | Dr. Dra. MD. Susilawati, M.Hum |  |

Ketua Program Studi



Dr. Triyana Yohanes, S.H., M.Hum



**Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum**



Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Advent Pateh

No. Mahasiswa : 225214659

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis saya yang berjudul:

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK DALAM SENGKETA TUMPANG TINDIH BATAS BIDANG TANAH”

Adalah asli hasil karya ilmiah saya dan bukan merupakan plagiasi dari hasil karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhannya. Apabila di kemudian hari terdapat plagiasi dalam Tesis saya tersebut di atas, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun peraturan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 10 Januari 2024

Yang menyatakan,



Advent Pateh

MOTTO

“SALUS ANIMARUM, SUPREMA LEX”

(Keselamatan jiwa-jiwa adalah hukum yang tertinggi)

(Kan. 1752 KHK)

KATA PENGANTAR

Pujian dan ungkapan syukur ke hadirat Allah Tritunggal Maha Kudus dan Bunda Hati Kudus atas rahmat penyertaan dan perlindungan yang dianugerahkan kepada penulis sehingga Tesis dengan judul: “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK DALAM SENGKETA TUMPANG TINDIH BATAS BIDANG TANAH” ini dapat terselesaikan.

Tujuan dari penyelesaian Tesis ini adalah untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis dengan penuh kerendahan hati menghaturkan limpah terima kasih kepada:

1. Dekanat Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas segala dukungan yang diberikan terkait pengurusan pelbagai syarat akademis di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum, Dr. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum, Dr. G. Widiartana S.H, M.Hum serta Kepala Program Studi Magister Hukum, Dr. Triyana Yohanes, S.H, M.Hum.
2. Dosen Pembimbing I, Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum dan Dosen Pembimbing II, Dr. Hyronimus Rhiti, S.H, LL.M dengan keahlian dan kebijaksanaan, dengan penuh keramahan, kebaikan, kerendahan hati telah memberikan waktu, ilmu dan pengalamannya untuk mendampingi dan mengarahkan penulis dalam proses penulisan dan penyelesaian Tesis ini.
3. Dosen Penguji, Dr. Dra. MD. Susilawati, M.Hum yang dengan keahliannya telah membantu mengarahkan penulis dalam menguji Seminar Proposal maupun Sidang Tesis dan memberikan saran serta sanggahan yang konstruktif untuk melengkapi penyelesaian Tesis ini.
4. Kongregasi MSC Provinsi Indonesia: Pimpinan Provinsi, para *confrater* – biarawan-imam MSC, khususnya *confrater* di Komunitas Biara MSC Palagan, Yogyakarta, Rm. H.Y.W Pratiknyo MSC, Rm. F. Batlyol MSC,

Br. Paulus Tri Cahyo Sudaryanto MSC yang telah mendukung penulis selama menjalankan tugas perutusan studi.

5. Para dosen pengajar, para pegawai tata usaha dan staf lainnya, secara khusus kepada rekan-rekan mahasiswa/i Program Studi Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta Angkatan 2022 yang telah berbagi pengetahuan dan pengalaman dalam setiap perjumpaan dan kebersamaannya melalui dialog, kritik, saran selama perkuliahan.
6. Pihak Kantor Pertanahan Kota Bitung, Bpk Budi Tarigan, S.H, M.E, Sdri. Deisy Fidelia Baureh, S.Kom serta semua pihak yang tak dapat disebutkan satu per satu yang dengan caranya masing-masing telah membantu penulis dalam proses penyelesaian Tesis ini.
7. Keluarga: Mama (RIP), Papa, adik-adik: Merry Mayni Pateh dan Johannes Hanny Pateh, sahabat, kenalan serta para donatur yang dengan penuh cinta kasih dalam kebaikan hati turut memberi dukungan dari jauh dalam proses penulisan dan penyelesaian Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini bukanlah suatu kajian tunggal yang menutup kemungkinan untuk disanggah dan dikritik. Oleh karena itu, segala bentuk sanggahan dan kritikan yang konstruktif akan sangat berguna demi perbaikan yang lebih baik ke depannya. Penulis berharap, semoga Tesis ini dapat menjadi salah satu cermin refleksi untuk semakin memahami dan mendalami dunia hukum dan implementasinya ditengah umat dan masyarakat serentak pula sebagai cara untuk semakin mencintai rahmat panggilan dan pengabdian hidup sebagai biarawan-imam MSC untuk menjadi pemimpin dan pelayan serta sebagai cara untuk menghayati hidup yang bermakna ditengah Gereja, komunitas, masyarakat, bangsa dan negara.

Yogyakarta, 10 Januari 2024

Penulis

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| Halaman Judul Tesis | i |
| Halaman Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis | ii |
| Halaman Pengesahan Tesis | iii |
| Pernyataan Keaslian Tesis | iv |
| Motto | v |
| Kata Pengantar | vi |
| Daftar Isi | viii |
| Daftar Gambar/Tabel | xii |
| Abstract | xiii |

BAB I. PENDAHULUAN

| | |
|--|----|
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 14 |
| C. Tujuan Penelitian | 14 |
| D. Manfaat Penelitian | 14 |
| E. Keaslian Penelitian | 15 |

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA/LITERATUR

| | |
|--|----|
| A. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum | 20 |
| 1. Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli/Doktrin | 20 |
| 2. Perlindungan Hukum Menurut Peraturan Perundang-Undangan..... | 23 |
| a. Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945 | 23 |
| b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (TAP MPR No.IX/MPR/2001) | 23 |
| c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) | 26 |
| d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) | 28 |
| e. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah..... | 29 |

| | |
|---|-----------|
| f. Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan | 30 |
| B. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah..... | 31 |
| 1. Hak Milik Atas Tanah | 31 |
| 2. Pemegang Hak Milik Atas Tanah..... | 33 |
| 3. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah | 35 |
| 4. Pejabat Penetapan Hak Milik Atas Tanah | 38 |
| 5. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah | 40 |
| C. Tinjauan tentang Sengketa Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah..... | 42 |
| 1. Badan Pertanahan Nasional (BPN)..... | 42 |
| 2. Tipologi Kasus-Kasus Pertanahan..... | 45 |
| 3. Sengketa Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah | 48 |
| 4. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan..... | 49 |
| D. Landasan Teori..... | 54 |
| 1. Teori Kepemilikan..... | 54 |
| 2. Teori Tujuan dan Manfaat Hukum | 58 |
| E. Batasan Konsep | 60 |
| 1. Perlindungan Hukum..... | 60 |
| 2. Hak Milik Atas Tanah | 60 |
| 3. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah..... | 61 |
| 4. Sengketa Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah | 61 |

BAB III. CARA PENELITIAN

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| A. Jenis Penelitian | 62 |
| B. Pendekatan Penelitian..... | 63 |
| C. Sumber Data | 64 |
| 1. Bahan Hukum Primer | 64 |
| 2. Bahan Hukum Sekunder..... | 65 |
| D. Alat Pengumpul Data..... | 66 |
| 1. Studi Kepustakaan | 66 |
| 2. Wawancara dengan Narasumber | 66 |

| | |
|---|-----------|
| E. Lokasi Penelitian | 67 |
| F. Analisis Data dan Metode Penelitian | 67 |
| 1. Analisis Bahan Hukum Primer | 67 |
| 2. Analisis Bahan Hukum Sekunder | 68 |
| 3. Metode Penarikan Kesimpulan | 68 |

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|-----------|
| A. Kantor Pertanahan Kota Bitung..... | 69 |
| 1. Profil Kantor Pertanahan Kota Bitung..... | 69 |
| 2. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Bitung | 72 |
| 3. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bitung | 72 |
| B. Penyebab Terjadinya Sengketa Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kota Bitung | 73 |
| C. Esensi/Makna Nilai Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah..... | 77 |
| 1. Nilai Filosofis | 77 |
| 2. Nilai Religius | 86 |
| D. Implementasi Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik dalam Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bitung | 96 |
| 1. Perlindungan Hukum Preventif (Pencegahan Sengketa) | |
| a. Transformasi Digital: Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (Simtanans) | 98 |
| b. Gerakan Masyarakat Pemasangan Tanda Batas (Gemapatas) | 109 |
| c. Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang Secara Elektronik..... | 118 |
| 1) Sistem Informasi Layanan Pertanahan (Simpel)..... | 119 |
| 2) Tanda Kepastian Penyelesaian Pelayanan (Taken)..... | 120 |
| 3) Sistem Informasi Peminjaman Arsip Buku Tanah (Sicepat) | 122 |
| 4) Gerakan Cepat Pengukuran (Gercep)..... | 123 |
| 5) Serap Aspirasi (Serasi)..... | 124 |

| | |
|---|-----|
| 6) Informasi Layanan Kekurangan Berkas, Jadwal Pengukuran / Pemeriksaan Tanah Melalui Aplikasi (WA Blast)..... | 125 |
| d. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) | 126 |
| 2. Perlindungan Hukum Represif (Penyelesaian Sengketa) | |
| a. Pengaduan Sengketa Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah | 132 |
| b. Penanganan Sengketa Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah | 136 |
| c. Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Batas Bidang Tanah melalui Mediasi | 139 |
| d. Rekonstruksi Batas Bidang Tanah (Pengukuran Kembali) oleh Kantor Pertanahan | 149 |

BAB V. PENUTUP

| | |
|-----------------------------|-----|
| A. Kesimpulan | 157 |
| B. Saran | 161 |
| | |
| DAFTAR PUSTAKA | 163 |
| LAMPIRAN | 172 |

DAFTAR GAMBAR/TABEL

- Gambar 1 : Peta Satelit Lokasi Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 2 : Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 3 : Sosialisasi dan Slogan Gerakan Pemasangan Tanda Batas
- Gambar 4 : Gerakan Pemasangan Tanda Batas di Kota Bitung
- Gambar 5 : Ketentuan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah
- Gambar 6 : Layanan Sempel di Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 7 : Layanan TaKen di Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 8 : Layanan Sicepat di Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 9 : Layanan Gercepat di Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 10 : Layanan SerAsi di Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 11 : Layanan WA Blast di Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 12 : Pojok Pengaduan Konsultasi Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 13 : Formulir Pengaduan Sengketa Pertanahan
- Gambar 14 : Surat Tanda Terima Pengaduan Sengketa Pertanahan
- Gambar 15 : Resume Pengaduan Sengketa Pertanahan
- Gambar 16 : Laporan Hasil Penelitian
- Gambar 17 : Pembahasan dan Ekspos Hasil Penelitian Sengketa
- Gambar 18 : Proses Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Bitung
- Gambar 19 : Proses Mediasi Sengketa Batas
- Gambar 20 : Format Akta Perdamaian
- Gambar 21 : Format Berita Acara Pelaksanaan Mediasi
- Tabel 1 : Jenis layanan TaKen di Kantor Pertanahan Kota Bitung

Abstract

Disputes overlapping land plot boundaries partially or completely make the parties uncomfortable, unhappy and cause losses in time, energy and costs. Moreover, if the plot of land that is the object of dispute results in reduced access to sources of livelihood, welfare and even threats to human rights or other suffering in legal handling and settlement. This research aims to explore the nature of the value of legal protection for land ownership and its implementation in resolving overlapping boundary disputes. The methods used are normative juridical, conceptual, philosophical and biblical theological approaches. The results of this research show that humans and land have a fundamental philosophical and religious relationship that cannot be separated throughout the history of their lives. Because land is a gift from God, a source of life, for prosperity and justice and happiness, so its nature is eternal, sacred and dialogical. These values are the embodiment of the values of the Pancasila philosophy as a guarantee of legal protection for every land ownership right holder. Therefore, the Government in casu the Land Office must be responsible for providing preventive or repressive legal protection in order to guarantee and defend the human rights of every citizen as a juridical consequence of Indonesia being a legal state.

Keywords: *Legal Protection, Property Rights, Overlapping Boundary Disputes.*