

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMEGANG HAK
ATAS TANAH DALAM HAL TERDAPAT
SERTIPIKAT GANDA**

SKRIPSI

Oleh:

Melia Saraswati Dewi

201610115073



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2020

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda

Nama Mahasiswa : Melia Saraswati Dewi

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115073

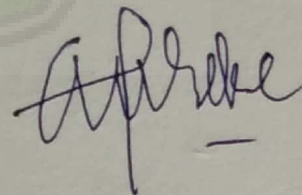
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Bekasi, 12 Juli 2020

MENYETUJUI

Pembimbing I

Pembimbing II



Heru Siswanto, S.H, M.Kn

NIDN. 0302058801

Panti Rahayu, S.H, M.H, M.Kn

NIDN. 0322026301

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda
Nama Mahasiswa : Melia Saraswati Dewi
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115073
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 23 Juli 2020

Bekasi, 27 Juli 2020

MENGESAHKAN

Ketua Tim Penguji : Sri Wahyuni, S.H., M.H
NIDN 0322078304

Penguji I : Esther Masri, S.H., M.Kn
NIDN 0312017904

Penguji II : Heru Siswanto, S.H., M.Kn
NIDN 0302058801

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Dekan

Fakultas Ilmu Hukum

Jantarda M Hutagalung SH, S.Pd, MH
NIDN 0308018202

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH., MH., MM
NIDN 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Melia Saraswati Dewi

NPM : 201610115073

TTL : Bekasi, 09 Mei 1997

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya berjudul "*Tinjauan Yuridis Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 12 Juli 2020

Yang membuat Pernyataan,



Melia Saraswati Dewi
201610115073

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Melia Saraswati Dewi
NPM : 201610115073
TTL : Bekasi, 09 Mei 1997
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non Exclusive Royalty-Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: "*Tinjauan Yuridis Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*". Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-ekklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 12 Juli 2020

Yang membuat Pernyataan



ABSTRAK

Melia Saraswati Dewi. 201610115073. Tinjauan Yuridis Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda

Kasus “Sertipikat Ganda” menimbulkan sengketa perdata antar para pihak untuk membuktikan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan. Salah satu kasus yang berhubungan dengan Sertipikat Ganda termaktub dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 3/G/2017/PTUN-BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 392 K/TUN/2017, dimana para tergugat melakukan kekeliruan yakni menerbitkan sertipikat oyek sengketa diatas tanah milik penggugat. Adapun permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah Bagaimana cara Penyelesaian Sengketa Apabila Terdapat Sertipikat Ganda dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak apabila terdapat penerbitan sertipikat ganda Terhadap Putusan Nomor Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 3/G/2017/PTUN-BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 392 K/TUN/2017.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data primer dan data sekunder, dengan metode pengumpulan data penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Penelitian bersifat deskriptif kualitatif yakni dengan memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian ini yaitu apabila dengan jalan musyawarah tidak tercapai maka para pihak yang bersengketa dipersilahkan untuk mengajukan gugatan di pengadilan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Aspek pembuktian adalah aspek yang sangat mempengaruhi hakim dalam menentukan putusan dalam suatu sengketa sertipikat ganda. Jika hakim mengabulkan gugatan penggugat maka pihak Kantor Pertanahan harus membatalkan KTUN yaitu dengan membatalkan sertipikat obyek sengketa. Perlindungan hukum terhadap para pemegang hak atas tanah yaitu para pemegang hak sudah dilindungi dengan mendapatkan Perlindungan hukum sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 12, Pasal 13, dan Pasal 32 ayat (2), bahwa surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Kata Kunci: Sertipikat Hak Atas Tanah, Sertipikat Ganda

ABSTRACT

Melia Saraswati Dewi. 201610115073. *Juridical Review of Land Rights Holders in the event of a Double Certificate*

The case of the "Double Certificate" raises a civil dispute between the parties to prove the legal certainty over the land settled through the judicial institution. One of the cases relating to the Double Certificate is contained in the Decree of the State Administrative Court Number 3 / G / 2017 / PTUN-BDG and the Supreme Court Decision Number 392 K / TUN / 2017, where the defendants made a mistake, namely issuing a certificate of dispute ojek on land owned by plaintiff. The problems discussed in this thesis are: How to Settle a Dispute if there is a Double Certificate and how is legal protection for the right holder if there is a double certificate issuance of the Decree of the State Administrative Court Number 3 / G / 2017 / PTUN-BDG and the Decision of the Supreme Court Number 392 K / TUN / 2017.

The method used in this study is normative juridical. Normative juridical research is Normative Legal Research is a library research that is research on primary data and secondary data, with the method of collecting data this research is library research. The study is descriptive qualitative, namely by giving a special description based on data collected qualitatively.

Based on the results of this study that if by way of deliberation is not reached, the parties to the dispute are welcome to file a lawsuit in court through the State Administrative Court. The proof aspect is the aspect that really influences the judge in determining the decision in a dual certificate dispute. If the judge accepts the claim of the plaintiff, the Land Office must cancel the KTUN by canceling the certificate of dispute. Legal protection for holders of land rights, i.e. rights holders have been protected by obtaining legal protection as stipulated in Government Regulation Number 24 of 1997 Article 12, Article 13, and Article 32 paragraph (2), that the certificates of proof of rights act as instruments strong evidence.

Keywords: Land Rights Certificate, Double Certificate

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Melia Saraswati Dewi
NPM : 201610115073
TTL : Bekasi, 09 Mei 1997
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non Exclusive Royalty-Free Rights) atas karya ilmiah saya yang berjudul: "*Tinjauan Yuridis Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*". Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 12 Juli 2020

Yang membuat Pernyataan



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR SINGKATAN.....	xv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	5
1.3. Rumusan Masalah	6
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.4.1. Tujuan Penelitian	6
1.4.2. Manfaat Penelitian	7
1.5. Kerangka Teoritis	8
1.6. Kerangka Konseptual	9
1.7. Kerangka Pemikiran	11
1.8. Sistematika Penulisan	12
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1. Hak Atas Tanah	14
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	14
2.1.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	15
2.2 Pendaftaran Tanah.....	15
2.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	15

2.2.2	Tujuan Pendaftaran Tanah	16
2.2.3	Azas-Azas Pendaftaran Tanah.....	18
2.2.4	Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	19
2.2.5	Sistem Publikasi Tanah	19
2.2.6	Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	21
2.3	Sertipikat Hak Atas Tanah	25
2.3.1	Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	25
2.3.2	Jenis-Jenis Sertipikat.....	26
2.4	Sertipikat Ganda.....	28
2.4.1	Pengertian Sertipikat Ganda.....	28
2.4.2	Faktor-Faktor Sertipikat Ganda.....	28
2.5	Sengketa Hak Atas Tanah.....	29
2.5.1	Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah.....	29
2.5.2	Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.....	31
2.6	Perlindungan Hukum.....	38
2.6.1	Pengertian Perlindungan Hukum.....	38
2.6.2	Bentuk Perlindungan Hukum.....	39
BAB III	METODE PENELITIAN.....	40
3.1	Jenis Penelitian	40
3.2	Pendekatan Penelitian.....	40
3.3	Sumber Bahan Hukum.....	41
3.4	Metode Pengumpulan Data.....	42
3.5	Metode Analisis Bahan Hukum.....	42
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
4.1	Kasus Posisi	43
4.1.1	Kasus Posisi Putusan Nomor 3/G/2017/PTUN BDG..	43
4.1.2	Kasus Posisi Putusan Nomor 392 K/TUN/2017.....	44
4.2	Dasar Terjadinya Sengketa	45
4.2.1	Dasar Terjadinya Sengketa Putusan Nomor 3/G/2017/ PTUN BDG	45

4.2.2	Dasar Terjadinya Sengketa Putusan Nomor 392 K /TUN/2017	47
4.3	Putusan Pengadilan	49
4.3.1	Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 3/G/2017/PTUN-BDG	49
4.3.2	Putusan Mahkamah Agung No.392 K/TUN/2017	49
4.4	Pertimbangan Hukum.....	50
4.4.1	Pertimbangan Hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No.3/G/2017/PTUN-BDG.....	50
4.4.2	Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung No. 382 K/TUN/2017.....	53
4.5	Pembahasan Kasus.....	53
4.5.1	Cara Penyelesaian Sengketa apabila Terdapat Sertipikat Ganda.....	53
4.5.2	Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Apabila Terdapat Sertipikat Ganda.....	65
BAB V	PENUTUP.....	78
5.1	Simpulan	78
5.2	Saran	79
	DAFTAR PUSTAKA.....	80
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	84

DAFTAR SINGKATAN

Lambang Singkatan	Arti dan Keterangan
UUD	Undang-Undang Dasar
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
PP	Peraturan Pemerintah
SHM	Sertipikat Hak Milik
SHGB	Sertipikat Hak Guna Bangunan
PTUN	Pengadilan Tata usaha Negara
MA	Mahkamah Agung
SEMA	Surat Edaran Mahkamah Agung



LEMBAR MOTO DAN PERSEMBAHAN

Hai orang-orang yang beriman, jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar.
(QS. Al-Baqarah Ayat 153)

MOTTO:

The best revenge for the people who have insulted you is the success that you can show them later.

PERSEMBAHAN:

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT skripsi ini untuk kedua orangtuaku Papa Muhammad Mukti Ali dan Mama Acah yang telah memberikan doa dan dukungan yang tak henti-hentinya, beserta adikku Dini Raida Fakhira yang selalu menghiburku dan orang-orang yang sudah membantuku sejauh ini. Terimakasih untuk selalu mendukung agar tidak pernah menyerah dalam menggapai tujuan hidup dan doa yang tidak pernah putus untuk setiap impian.