

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG
BERSENGKETA DITINJAU DARI REGULASI
PERTANAHAN**

SKRIPSI

Oleh:

Wawan Kurniawan

201710115079



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2023

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG
BERSENGKETA DITINJAU DARI REGULASI
PERTANAHAN**

SKRIPSI

Oleh:

Wawan Kurniawan

201710115079



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2023

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG
BERSENGKETA DITINJAU DARI REGULASI
PERTANAHAN

Nama Mahasiswa : Wawan Kurniawan

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115079

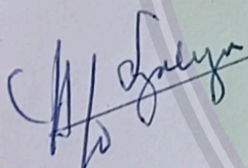
Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Bekasi, 10 Februari 2023

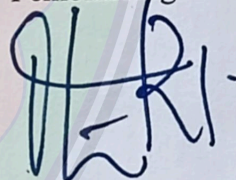
MENYETUJUI

Pembimbing 1



Dr. Yulianto Syahyu, S.H., M.H.
NIDN. 0328106604

Pembimbing 2



Rama Dhianty, S.H., M.H.
NIDN. 0303107304

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG
BERSENGKETA DITINJAU DARI REGULASI
PERTANAHAN

Nama Mahasiswa : Wawan Kurniawan

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115079

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 06 Februari 2023

Bekasi, 10 Februari 2023

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : **Dr. Yulianto Syahyu, S.H., M.H.**
NIDN. 0328106604

Penguji I : **Oti Handayani, S.E., S.H., M.H.**
NIDN. 0314077404

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

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Clara Ignatia Tobing, S.H., M.H.
NIDN. 0314029002

Dekan
Fakultas Hukum

Dr. Slamet Priyadi, S.H., M.H.
NIDK. 8879190019

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wawan Kurniawan
Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115079
Tempat, Tanggal Lahir : Sumedang, 10 November 1997
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Bersengketa Ditinjau Dari Regulasi Pertanahan*" 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 penulis 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, 10 Februari 2023
Yang membuat pernyataan,



Wawan Kurniawan

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Wawan Kurniawan
Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115079
Tempat, Tanggal Lahir : Sumedang, 10 November 1997
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : 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: **“KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSENGKETA DITINJAU DARI REGULASI PERTANAHAN”**

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, 10 Februari 2023
Yang membuat pernyataan



Wawan Kurniawan

ABSTRAK

Wawan Kurniawan. 201710115079. *Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Bersengketa Ditinjau Dari Regulasi Pertanahan.*

Penelitian ini dilakukan dengan metode hukum normatif dengan menggunakan bahan-bahan pustaka hukum terdiri dari teori, asas, prinsip hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan sesuai dengan penelitian ini. Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan yang berupa sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Sengketa sertifikat hak atas tanah merupakan sengketa yang timbul dari adanya pengaduan terhadap objek sengketa berupa sertifikat hak atas tanah. Terbitnya dua sertifikat hak milik atas tanah dalam sebidang tanah dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum, mengingat sertifikat memiliki berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, dan sedangkan pemilik asli tanah dengan adanya sertifikat ganda tersebut juga perlu diberikan jaminan hukum, kepastian hukum serta perlindungan hukum. Sengketa kepentingan masyarakat dengan sebidang tanah hanya bisa diselesaikan dengan baik apabila kebijakan pertanahan itu dirasakan menguntungkan semua pihak.

Hasil dari penelitian ini:

1. Sertifikat hak atas tanah sebagai akta otentik, karena secara *ex officio* membuktikan kebenaran dari pada apa yang dilihat, didengar dan dilakukan oleh pejabat yang menandatangani dan/atau menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Jadi jika ada orang yang mempersoalkan keberadaannya sebagai akta otentik, maka menurut hukum pembuktian terhadap orang yang bersangkutan dibebankan untuk membuktikan kebenaran dalilnya (Pasal 164 RBg).
2. Upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pemerintah atas sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah dilakukan lewat prosedur administrasi lembaga pemerintah dalam hal ini oleh Badan Pertanahan Nasional. Upaya lewat lembaga Pengadilan Umum dapat menjadi jembatan dari para pihak yang bersengketa untuk mendapatkan keadilan atas status tanah yang menjadi objek sengketa.

Kata Kunci: Penyelesaian Sengketa, Hak Milik, Tanah.

ABSTRACT

Wawan Kurniawan. 201710115079. *“Legal Compliance Against Holders of Disputed Land Ownership Certificates in Terms of Land Regulations.”*

This research was conducted using normative legal methods using legal library materials consisting of theories, principles, legal principles, and laws and regulations related to and in accordance with this research. This research uses literature study in the form of primary, secondary and tertiary legal sources. Disputes over land rights certificates are disputes arising from complaints against the object of the dispute in the form of land rights certificates. The issuance of two certificates of land ownership rights in a plot of land can cause a legal problem, considering that the certificate functions as evidence of land rights, and while the original owner of the land with the dual certificate also needs to be given legal guarantees, legal certainty and legal protection. Disputes over the interests of the community with a plot of land can only be properly resolved if the land policy is felt to benefit all parties.

The results of this study:

1. Certificate of land rights as an authentic deed, because ex officio proves the truth of what was seen, heard and done by the official who signed and/or issued the certificate of land rights in question. then the deed is valid or can be considered as an authentic deed until proven otherwise. So if there is a person who questions his existence as an authentic deed, then according to the law of evidence the person concerned is charged with proving the truth of his argument (Article 164 RBg).
2. Efforts to resolve disputes carried out by the government over land ownership disputes are carried out through administrative procedures of government agencies, in this case by the National Land Agency. Efforts through the General Court institution can be a bridge from the disputing parties to get justice for the status of the land that is the object of the dispute.

Keywords: Dispute Resolution, Property Rights, Land.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya yang tidak terhingga, sehingga penulis di berikan kemudahan dan kelancaran dalam penulisan skripsi ini, hingga dapat diselesaika dengan tepat.

Penulisan skripsi ini merupakan syarat bagi Penulis untuk dapat menyelesaikan studi program strata satu pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penelitian Skripsi yang Penulis tulis berjudul *“Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Bersengketa Ditinjau Dari Regulasi Pertanahan.”*

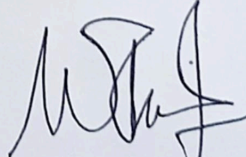
Proses dalam penulisan Skripsi ini banyak rintangan, namun berkat bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini, maka dari itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis, diantaranya

1. Kepada Rasulullah Baginda Nabi Muhammad SAW;
2. Kepada kedua Orang Tua Penulis yang tak pernah berhenti untuk mendoakan Penulis agar dilancarkan dan dipermudahkan dalam semua hal;
3. Bapak Inspektur Jendral Polisi (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M. selaku Rektor Universitas Bahayangkara Jakarta Raya;
4. Bapak Dr. Slamet Pribadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya beserta jajarannya.
5. Ibu Clara Ignatia Tobing, SH., MH., selaku Kepala Prodi Fakultas Hukum Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
6. Ibu Diana Fitriana, SH., MH., selaku Sesprodi Fakultas Hukum Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
7. Bapak Dr. Yulianto Syahyu, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing Materi Skripsi yang telah banyak memberikan ilmu serta arahannya selama dalam penulisan skripsi;
8. Ibu Rama Dhianty, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing teknik dalam penulisan Skripsi yang telah banyak memberikan ilmu serta arahannya selama dalam penulisan skripsi;

9. Ibu dan Bapak Dosen Fakultas Hukum yang dengan keikhlasan dan kemuliaan telah memberikan bekal ilmu kepada penulis selama penulis belajar di kampus Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
10. Ibu dan/atau Bapak Dosen Penguji yang telah skripsi ini yang telah dengan sabar meluangkan waktu untuk memberikan masukan perbaikan dan penyempurnaan pada penulisan skripsi ini;
11. Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang sudah memberikan pelayanan terbaik dan kesabaran demi kelancaran segala urusan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini;
12. Teman-teman kelas C1 yang telah memberikan kehidupan serta motivasi selama Penulis menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
13. Teman-teman angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
14. Kepada seluruh pihak yang tidak bisa Penulis sebutkan satu-persatu lagi disini yang telah memberikan support dan spirit hingga sampai terselesaikannya skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal ini dikarenakan keterbatasan yang dimiliki oleh penulis baik dari segi kemampuan, pengetahuan serta pengalaman penulis. Oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun agar dalam penyusunan karya tulis selanjutnya dapat menjadi lebih baik.

Bekasi, 10 Februari 2023



Wawan Kurniawan
201710115079

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.....	x
DAFTAR SINGKATAN.....	xiii
MOTTO ATAU PERSEMBAHAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	13
1.3. Perumusan Masalah.....	13
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	14
1.4.1 Tujuan Penelitian.....	14
1.4.2 Manfaat Penelitian.....	14
1.5. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran.....	15
1.5.1 Kerangka Teoritis.....	15
1.5.2 Kerangka Konseptual.....	17
1.5.3 Kerangka Pemikiran.....	20
1.6. Sistematika Penulisan.....	21

3.3. Sumber Bahan Hukum	50
3.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	52
3.5. Metode Pengolahan Dan Analisa Bahan Hukum.....	52
BAB IV KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT	
HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSENGKETA	53
4.1. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Dari Perspektif Regulasi Pertanahan.....	53
4.1.1. Contoh Kasus.....	53
4.1.2. Sertifikat Hak Milik	59
4.1.3. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik.....	61
4.2. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Hak Milik	64
4.2.1. Penyebab Timbulnya Sengketa Kepemilikan Atas Tanah.....	64
4.2.2. Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah	70
BAB V PENUTUP.....	89
5.1. Kesimpulan	89
5.2. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	91
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	99

DAFTAR SINGKATAN

Lambang / Singkatan	Arti dan Keterangan
UUD 45	Undang-Undang Dasar 1945
UUPA	Undang-undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
PP	Peraturan Pemerintah
Permen ATR/BPN	Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
BPN	Badan Pertanahan Nasional
SHM	Sertifikat Hak Milik
HIR	Het Herziene Indonesisch Reglement
RBg	Reglement voor de Buitengewesten



MOTTO ATAU PERSEMBAHAN

MOTTO

“Sukses bukanlah kunci KEBAHAGIAAN. KEBAHAGIAANLAH kunci menuju sukses.
Jika anda mencintai apa yang anda kerjakan. Anda akan menjadi orang Sukses.”

(Albert Schweitzer)

PERSEMBAHAN

“Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya Ayahanda Nandang dan Ibunda
Yeni Mulyani serta semua orang yang selalu memberikan doa, nasehat, kasih sayang serta
dukungan baik moral maupun materil”

