

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SENGKETA
KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA HAK ATAS
TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN BEKASI**

SKRIPSI

Oleh:

OKTAVIA TSAR MARTANNOVIC PUTRA

201710115213



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA**

2022

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa
Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas
Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Bekasi

Nama Mahasiswa : Oktavia Tsar Martannovic Putra

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115213

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 25 Januari 2022

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Amalia Syauket, SH., M. Si

NIDN. 0303116302



Rabiah Al Adawiah, S.Ag., M. Si

NIDN. 0302057403

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa
Kepemilikan Sertifika Ganda Hak Atas Tanah
Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten
Bekasi

Nama Mahasiswa : Oktavia Tsar Martannovic Putra

Nomor Pokok Mahasiswa : 201710115213

Program Studi/ Fakultas : Ilmu Hukum/ Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 18 Januari 2022

Bekasi, 25 Januari 2022

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, S.H., M.H.
NIDN. 0319046403

Penguji I : Clara Ignatia Tobing, S.H., M.H.
NIDN. 0314029002

Penguji II : Rabiah Al Adawiah, S.Ag, M.Si.
NIDN. 0302057403

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum

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

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M
NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Oktavia Tsar Martannovic Putra

NPM : 201710115213

TTL : Bekasi, 6 Oktober 1992

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “ *Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi* “ adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai 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 , 25 Januari 2022

Yang membuat pernyataan

Oktavia Tsar Martannovic Putra



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

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

Nama : Oktavia Tsar Martannovic Putra

NPM : 201710115213

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eklusif (*Non Exclusive Royalty Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **"Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi"**.

Bersama perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolah dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan atau mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 25 Januari 2022

Yang membuat pernyataan


Oktavia Tsar Martannovic Putra

ABSTRAK

Oktavia Tsar Martannovic Putra. 201710115213. *Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi*

Sertifikat merupakan bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat, seiring dengan tingginya nilai tanah, maka banyak orang melakukan upaya dengan segala cara untuk memperoleh bukti kepemilikan atas tanah dengan sertifikat palsu, dimana sertifikat ini memiliki data yang tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat-sertifikat itu cukup banyak, sehingga menimbulkan kekhawatiran. Pemalsuan sertifikat ini terjadi karena tidak didasarkan pada dasar hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat berdasarkan pada surat keterangan kepemilikan tanah yang sudah dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemalsuan data di pertanahan. Praktiknya, pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya, hal ini terjadi jika pihak lain melakukan gugatan yang mengakibatkan pembatalan sertifikat dan menyebabkan cacat hukum administrasi. Cacat hukum administrasi ini menimbulkan sertifikat ganda, karena sertifikat ini tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta di daerah tersebut. Tanah yang sedang dalam sengketa tersebut tidak dapat dikelola oleh pemegang sertifikat ataupun pihak-pihak lainnya. Kondisi diatas sangat merugikan dari segi ekonomis. Tanah tersebut tidak dapat dikelola ataupun dijadikan jaminan di bank. Masalah sertifikat ganda ini harus ditangani secara serius agar tercapainya stabilitas perekonomian di masyarakat.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bentuk penyelesaian permasalahan sertifikat ganda hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi serta untuk mengetahui akibat hukum yang timbul bagi kedua belah pihak terhadap sertifikat ganda hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bentuk penyelesaian sengketa permasalahan sertifikat ganda hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi dapat dilakukan secara langsung oleh pihak dengan musyawarah, melalui arbitrase dan melalui badan peradilan sesuai peraturan yang berlaku di Indonesia, akibat hukum yang timbul bagi kedua belah pihak terhadap sertifikat ganda hak atas tanah yaitu tidak memberikan kepastian hukum dan memberikan dampak kerugian. Badan Pertanahan Nasional, bertanggungjawab atas terbitnya dua sertifikat diatas lahan yang sama, baik yang dilakukan atas kelalaian atau tidak sengaja maupun dilakukan dengan sengaja.

Kata kunci: penyelesaian hukum, sengketa kepemilikan, sertifikat ganda

ABSTRACT

Oktavia Tsar Martannovic Putra. 201710115213. *Legal Settlement of ownership disputes double certificates of land rights in National Land Agency District Bekasi*

The certificate is the embodiment of legal certainty for the certificate holder, along with the high value of the land, many people make every effort to obtain proof of ownership of fake land, where this certificate has data that does not match what is in the land book. The number of certificates is quite a lot, thus causing concern. The falsification of this certificate occurs because it is not based on the correct basis of rights, such as the issuance of a certificate based on a certificate of land ownership that has been falsified, other forms in the form of a National Land Agency (BPN) stamp and falsification of data on land. In practice, certificate holders without a certain period of time may lose their rights, this happens if the other party files a lawsuit that results in the cancellation of the certificate and causes administrative legal defects. This administrative law defect gives rise to a dual certificate, because this certificate is not mapped on the land registration map or maps of the area. The land in dispute cannot be managed by the certificate holder or other parties. The above conditions are very detrimental from an economic point of view, The land cannot be managed or used as collateral in the bank. This dual certificate issue must be handled seriously in order to achieve economic stability in the community.

The purpose of this study was to determine the form of solving the problem of dual certificates of land rights by the National Land Agency of District Bekasi and to find out the legal consequences that arise for both parties to the dual certificates of land rights at the National Land Agency of District Bekasi. The research method used is normative juridical by examining theories, concepts, legal principles and statutory regulations. The data used is secondary data in the form of primary legal materials, secondary legal materials, tertiary legal materials which are analyzed qualitatively.

The results show that the form of dispute resolution of the issue of dual certificates of land rights by the National Land Agency of District Bekasi can be carried out directly by the parties by deliberation, through arbitration and through the judiciary in accordance with applicable regulations in Indonesia, The legal consequences that arise for both parties to the dual certificate of land rights are not providing legal certainty and causing losses. The National Land Agency is responsible for the issuance of two certificates on the same land, either by negligence or by accident or intentionally.

Keywords: *legal settlement, ownership dispute, double certificate*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT. atas ridha-Nya saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik dan lancar. Adapun judul skripsi yang penulis buat adalah “Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi”

Skripsi ini dibuat sebagai syarat untuk memperoleh gelar strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberi sumbangan positif bagi segenap pembaca. Tidak dapat disangkal bahwa butuh usaha yang keras dalam penyelesaian pengerjaan skripsi ini. Maka dari itu dengan terselesaikannya skripsi ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada kedua orang tua penulis Bapak Septy Berlianto dan Ibu Supri Yatin dan seluruh keluarga yang selalu memberikan dukungan dan do'anya, Serta Istri Herfiana dan Anak saya Shanum Nursyifa yang selalu senantiasa memberikan dukungan, energi positif dan semangat yang luar biasa untuk penulis dan seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, motivasi dan do'a dalam penyusunan skripsi ini. Terimakasih juga penulis ucapkan kepada:

1. Irjen Pol (Purn) Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
2. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
3. Dr. Amalia Syauket, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Materi yang telah memberikan dan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan arahan, bimbingan dan nasihat kepada penulis.
4. Rabiah Al Adawiah, S.Ag., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Teknis yang juga telah memberikan dan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan arahan, bimbingan dan nasihat kepada penulis.

5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh staf akademika yang tidak saya bisa sebutkan satu persatu yang telah memberi ilmu serta pelayanan terbaik kepada penulis.
6. Oti Handayani, SE., SH., MH., selaku Dosen Pembimbing Akademik atas segala didikan, bimbingan, dorongan, masukan, dan saran dalam penulisan skripsi.
7. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya angkatan 2017, khususnya Grup Ruang Diskusi yang telah bersama-sama penulis mulai dari awal sampai akhir dalam menyelesaikan kuliah, semoga tercapai semua cita-cita dan sukses selalu.
8. Semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga segala kebaikan dan pertolongan semuanya mendapat berkah dari Allah Swt.

Sebagai manusia biasa penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, karena keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Untuk itu penulis dengan kerendahan hati mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun dari semua pihak demi perbaikan di masa mendatang.

Bekasi, 25 Januari 2022



Oktavia Tsar Martannovic Putra

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN.....	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	8
1.3. Rumusan Masalah	9
1.4. Tujuan Dan Manfaat.....	9
1.5. Kerangka Teori, Konsepsional Dan Pemikiran.....	10
1.6. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Teori Kepastian Hukum	19
2.2. Teori Perlindungan Hukum	22
2.3. Pendaftaran Tanah.....	24
2.4. Surat Tanah dan Hak Atas Tanah.....	36
BAB III METODE PENELITIAN.....	
3.1. Jenis Penelitian.....	44
3.2. Pendekatan Penelitian.....	44
3.3. Sumber Bahan Hukum	45
3.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	46
3.5. Metode Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	47
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN	
4.1. Bentuk Penyelesaian Hukum Kasus Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Di Badan Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	48
4.2. Akibat Hukum Dan Faktor-Faktor Terjadinya Sertifikat Ganda.....	64
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	
5.1. Simpulan.....	73
5.2. Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Man Jadda wajada”

Barang Siapa Yang Bersungguh-sungguh ia Akan Berhasil

PERSEMBAHAN

Karya ilmiah ini penulis persembahkan untuk Ibu dan Ayah tercinta, Istri dan Anakku yang tersayang dan seluruh anggota keluarga yang selalu memberikan do'a dan dukungannya.