

**PENYELESAIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA
SERTIFIKAT GANDA**

SKRIPSI

Oleh:

Dany Nugraha

201910115372



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2024**

**PENYELESAIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA
SERTIFIKAT GANDA**

SKRIPSI

Oleh:

Dany Nugraha

201910115372



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2024

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : PENYELESAIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA SERTIFIKAT
GANDA.
Nama Mahasiswa : Dany Nugraha.
Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115372
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum

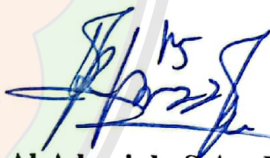
Bekasi, 12 Januari 2024

MENYETUJUI

Pembimbing 1

Pembimbing 2


Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H.
NIDN. 0307037003


Rabiah Al Adawiah, S.Ag., M.Si.
NIDN. 0302057403

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : PENYELESAIAN PENYELESAIAN HUKUM KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA
SERTIFIKAT GANDA.

Nama Mahasiswa : Dany Nugraha.

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115372

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 29 Januari 2024

Jakarta, 29 Januari 2024

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Prof. Dr. M.S Tumanggor, S.H., M.SI., CTA.
NIDN. 0304065402

Penguji I : Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H.
NIDN. 0307037003

Penguji II : Diana Fitriana, S.H., M.H.
NIDN. 0424039003

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum

Diana Fitriana, S.H., M.H.
NIDN. 0424039003

Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H.
NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dany Nugraha

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115372

Tempat, Tanggal Lahir : Bekasi, 06 Juni 2000

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Penyelesaian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Sertifikat 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 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, 19 Januari 2024
Yang membuat pernyataan,



Dany Nugraha

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Dany Nugraha
Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115372
Tempat, Tanggal Lahir : Bekasi, 06 Juni 2000
Prodi/Fakultas : Ilmu Hukum/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: **“PENYELESAIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA SERTIFIKAT 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, 19 Januari 2024
Yang membuat pernyataan



Dany Nugraha

ABSTRAK

Dany Nugraha. 201910115372. Penyelesaian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Sertifikat Ganda.

Peran Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya. Oleh karena itu masalah tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah sebesar- besarnya untuk kemakmuran rakyat. Peran tanah yang penting membuat manusia ingin mendapatkan dan menguasai tanah. Keinginan untuk menguasai tanah ini pada akhirnya menghasilkan sengketa tanah, salah satunya adalah adanya sertifikat tanah ganda dalam sebidang tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional secara resmi. Sebagai hasil dari sertifikat ganda dengan menumpuknya hak secara sebagian atau utuh, mengakibatkan sengketa bagi para pihak - pihak yang bersangkutan. Permasalahan yang dibahas adalah Bagaimana mekanisme pendaftaran sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang sesuai proses hukum (proses hukum yang semestinya). Bagaimana penyelesaian hukum kepemilikan hak atas tanah yang mengalami sengketa sertifikat ganda berdasarkan Permen Nomor 21 Tahun 2020. 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. Dalam Penelitian ini dapat dihasilkan kesimpulan Pendaftaran tanah harus dilakukan sesuai prosedur yang sudah diatur dalam ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah. Didalam Permen Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 34 ayat (1) menyatakan: *“Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertifikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan”*. Apabila dalam satu objek tanah terdapat lebih dari satu Sertifikat, maka tidak ada kepastian hukum. Dengan adanya sengketa tersebut menjadikan tujuan dari pendaftaran tanah tidak terlaksana, yang dimana berdasarkan Pasal (3) huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu tujuan dari pendaftaran tanah adalah *“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”*. Apabila terjadi permasalahan sengketa Sertifikat Ganda, maka akibat hukum yang akan timbul yaitu Sertifikat hak atas tanah yang telah diperoleh terbukti tidak sesuai dengan proses pendaftaran tanah dapat dibatalkan, sesuai dengan ketentuan Permen Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 29 ayat (1). Bentuk penyelesaian terhadap Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah berdasarkan Permen 21 Tahun 2020 dapat dilakukan dengan cara mengajukan permohonan Mediasi kepada Badan Pertanahan Nasional yang merupakan salah satu lembaga Negara yang mempunyai wewenang untuk menyelesaikan masalah pertanahan termasuk masalah sertifikat ganda, apabila penyelesaian tidak tercapai maka dipersilahkan untuk mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Sengketa Sertifikat Ganda, Penyelesaian Sengketa.

ABSTRACT

Dany Nugraha. 201910115372. *Legal Settlement of Ownership of Land Rights Experiencing Multiple Certificate Disputes.*

The role of land is one of the natural resources that is very important for human life because its function and role covers various aspects of people's lives and livelihoods in terms of social, economic, political and cultural aspects. Therefore, land issues are a national responsibility to realize the maximum possible use, control and ownership of land for the prosperity of the people. The important role of land makes humans want to acquire and control land. This desire to control land ultimately results in land disputes, one of which is the existence of multiple land certificates for a plot of land officially issued by the National Land Agency. As a result of double certificates with partial or complete accumulation of rights, resulting in disputes for the parties concerned. The problem discussed is what is the mechanism for registering certificates of ownership of land rights in accordance with the legal process (due legal process). How is the legal resolution of ownership of land rights that experience multiple certificate disputes based on Ministerial Regulation Number 21 of 2020. This research was conducted using normative legal methods using legal library materials consisting of theories, principles, legal principles, as well as related laws and regulations and according to this research. This research uses literature study in the form of primary, secondary and tertiary legal sources. In this research, it can be concluded that land registration must be carried out according to the procedures stipulated in the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration. In Agrarian Ministerial Regulation Number 21 of 2020 Article 34 paragraph (1) states: "In principle, in one plot of land, only one certificate of land rights can be issued unless otherwise determined by statutory regulations." If there is more than one certificate in one land object, there is no legal certainty. The existence of this dispute means that the purpose of land registration cannot be implemented, which is based on Article (3) letter a PP Number 24 of 1997, namely the purpose of land registration is "to provide legal certainty and protection to the right holder over a plot of land, a unit of apartments. and other registered rights so that you can easily prove yourself as the holder of the rights in question." If a Dual Certificate dispute occurs, the legal consequences that will arise are that the land title certificate that has been obtained is proven not to be in accordance with the land registration process and can be cancelled, in accordance with the provisions of Agrarian Ministerial Decree Number 21 of 2020 Article 29 paragraph (1). The form of resolution of Dual Certificates of Land Rights based on Ministerial Decree 21 of 2020 can be done by submitting a request for Mediation to the National Land Agency which is one of the State institutions that has the authority to resolve land issues including dual certificate issues. If a resolution is not reached then you are welcome to submit lawsuit through the State Administrative Court.

Keywords: *Land Disputes, Multiple Certificate Disputes, Dispute Resolution.*

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 diselesaikan 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 *“Penyelesaian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Sertifikat Ganda.”*

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

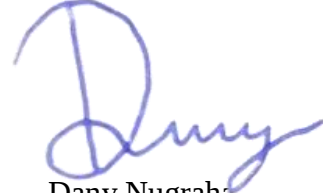
1. Kepada Rasulullah Baginda Nabi Muhammad SAW;
2. Kepada kedua Orang Tua Penulis yang tak pernah berhenti untuk mendoakan Penulis agar dilancarkan dan dipermudahkan dalam semua hal;
3. Bapak Inspektur Jendral Polisi (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
4. Ibu Dr. Rr. Dijan Widiyowati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya beserta jajarannya;
5. Bapak Dr. Adi Nur Rohman, S.H., I., M.Ag., M.H. selaku Wakil Dekan satu Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
6. Bapak Dr. Rahmat Saputra, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan dua Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
7. Bapak Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., S.Pd., M.H. selaku Wakil Dekan tiga Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
8. Ibu Diana Fitriana, SH., MH., selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
9. Bapak Indra Lorenly Nainggolan, SH., MH., selaku Kepala Sesprodi Fakultas Hukum Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;

10. Bapak Dr. Endang Hadrian, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Materi Skripsi yang telah banyak memberikan ilmu serta arahnya selama dalam penulisan skripsi;
11. Ibu Rabiah Al Adawiah, S.Ag., M.Si., selaku Dosen Pembimbing teknik dalam penulisan Skripsi yang telah banyak memberikan ilmu serta arahnya selama dalam penulisan skripsi;
12. 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;
13. 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;
14. 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;
15. Teman-teman kelas C2 yang telah memberikan kehidupan serta motivasi selama Penulis menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
16. Teman-teman angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
17. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis di fakultas hukum, Dwi Heri Setiawan, Wawan Kurniawan, Fina Aulia Indah Nur Fadhilah, Safarin Novarizal, Ariwibowo VBP, Febri Pramono Tua, Naufal Hanif, Terimakasih sudah memberikan doa, dukungan, dan kebersamaan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
18. 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, 19 Januari 2024



Dany Nugraha
201910115372

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR SINGKATAN	xiv
MOTTO ATAU PERSEMBAHAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	9
1.3.1. Tujuan Penelitian	9
1.3.2. Kegunaan Penelitian	10
1.4. Kerangka Teoretis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran	10
1.4.1. Kerangka Teoretis	10
1.4.2. Kerangka Konseptual	12
1.4.3. Kerangka Pemikiran	15
1.5. Penelitian Terdahulu	16
1.6. Metode Penelitian	18
1.6.1. Jenis Metode Penelitian	18
1.6.2. Pendekatan Penelitian	19
1.6.3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	20
1.6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	21
1.6.5. Metode analisis	22

BAB II ASPEK HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA SERTIFIKAT GANDA BERDASARKAN PERMEN AGRARIA NOMOR 21 TAHUN 2020	23
2.1. Tinjauan Umum Tentang Tanah	23
2.1.1. Pengertian Tentang Tanah.....	23
2.1.2. Pengertian Hukum Tanah.....	25
2.1.3. Fungsi Hukum Tanah.....	27
2.1.4. Sumber-sumber Hukum Tanah.....	28
2.1.5. Asas-asas Hukum Tanah.....	29
2.2. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	32
2.2.1. Latar Historis Pendaftaran Tanah.....	32
2.2.2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	35
2.2.3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	36
2.2.4. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	37
2.3. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat.....	39
2.3.1. Pengertian Sertifikat.....	39
2.3.2. Fungsi Sertifikat.....	40
2.4. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah.....	41
2.4.1. Pengertian Sengketa Tanah.....	41
2.5. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Ganda / Tumpang Tindih.....	43
2.5.1. Pengertian Sertifikat Ganda / Tumpang Tindih.....	43
2.6. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa atau Hukum.....	44
2.6.1. Penyelesaian Sengketa atau Hukum.....	44
2.6.2. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi (Di luar Pengadilan)....	45
2.6.3. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi (Melalui Pengadilan).....	48
BAB III OBYEK PENELITIAN	50
3.1. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor. 27/G/2021/PTUN. SMG Tertanggal 10 September 2021.....	50
3.2. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor. 218/B/2021/PT. TUN.SBY Tertanggal 30 November 2021.....	59
3.3. Putusan Mahkamah Agung Nomor. 214K/TUN/2022 Tertanggal 6 April 2022	62
3.4. Analisa Putusan	65
BAB IV PENYELESAIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA SERTIFIKAT GANDA.....	67

4.1. Mekanisme Pendaftaran Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Sesuai Proses Hukum (<i>Due Process Of Law</i>)	67
4.1.1. Pendaftaran Tanah Di Indonesia.....	67
4.1.2. Pengaturan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	86
4.2. Penyelesaian Hukum Sengketa Tanah Sertifikat Ganda Berdasarkan Permen Agraria Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.....	88
4.2.1. Penyebab Timbulnya Sengketa Kepemilikan Atas Tanah.....	88
4.2.2. Penyelesaian Hukum Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Sertifikat Ganda Berdasarkan Permen Agraria Nomor 21 Tahun 2020	96
4.2.3. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi.....	107
4.2.4. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Peradilan.....	110
4.2.5. Pembatalan Sertifikat Tanah.....	112
BAB V PENUTUP.....	118
5.1. Kesimpulan	118
5.2. Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA.....	121
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	128

DAFTAR SINGKATAN

No.	Lambang / Singkatan	Arti dan Keterangan
1	BPN	Badan Pertanahan Nasional
2	HGB	Hak Guna Bangunan
3	KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
4	Permen	Peraturan Menteri
5	PP	Peraturan Pemerintah
6	PT.TUN	Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara
7	PTUN	Pengadilan Tata Usaha Negara
8	UU	Undang-Undang
9	UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria

MOTTO ATAU PERSEMBAHAN

MOTTO

“Orang yang hebat adalah orang yang memiliki kemampuan menyembunyikan kesusahan, sehingga orang lain mengira bahwa ia selalu senang”

PERSEMBAHAN

“Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya Ayahanda Alm. Nanang Sugriwa dan Ibunda Ening Sukarni serta semua orang yang selalu memberikan doa, nasehat, kasih sayang serta dukungan baik moral maupun materil”