

**ANALISIS KEABSAHAN PEMEGANG
SERTIPIKAT TANAH DENGAN ADANYA
SENGKETA SERTIPIKAT GANDA (STUDI
KASUS: PERKARA NOMOR
321/PDT.G/2018/PN SMG)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**



Oleh:

Nama: Clara Regina Febriella

N.I.M. : 205180107

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA 2022**

**ANALISIS KEABSAHAN PEMEGANG
SERTIPIKAT TANAH DENGAN ADANYA
SENGKETA SERTIPIKAT GANDA (STUDI
KASUS: PERKARA NOMOR
321/PDT.G/2018/PN SMG)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

Oleh:

Nama: Clara Regina Febriella

N.I.M. : 205180107

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA 2022**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Clara Regina Febriella
N.I.M : 205180107
Program Peminatan Profesi : Advokat

Judul Skripsi
ANALISIS KEABSAHAN PEMEGANG SERTIPIKAT TANAH
DENGAN ADANYA SENGKETA SERTIPIKAT GANDA (STUDI
KASUS: PERKARA NOMOR 321/PDT.G/2018/PN SMG)

Disetujui
Pembimbing



Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., SS.

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama	: Clara Regina Febriella
N.I.M	: 205180107
Program Peminatan	: Advokat

Judul Skripsi

ANALISIS KEABSAHAN PEMEGANG SERTIPIKAT TANAH DENGAN
ADANYA SENGKETA SERTIPIKAT GANDA (STUDI KASUS: PERKARA
NOMOR 321/PDT.G/2018/PN SMG)

Telah diuji dalam Sidang Komprehensif Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15 Januari 2022 dan telah dinyatakan lulus, dengan majelis yang terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
2. Anggota : Dr. Benny Djaja, S.H., M.H., M.Kn.

Pembimbing



Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., S.S.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan dalam hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas perkenan-Nyalah saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan maksimal. Adapun maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat untuk mengikuti sidang skripsi, Jurusan Hukum Fakultas Universitas Tarumanagara. Selama penelitian dan penulisan skripsi ini banyak sekali hambatan yang penulis alami, namun berkat bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin berterima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu menyertai hidup saya hingga titik ini, yang selalu membimbing dan mengarahkan saya di jalan yang benar, selalu memberi kekuatan dan kesehatan selama proses menyelesaikan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., SS. selaku Dosen Pembimbing Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan;
5. Dr. Benny Djaja, S.H., M.H., M.Kn. selaku Dosen penguji sidang skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang baik hati memberikan masukan dan juga bimbingannya dalam menyempurnakan penulisan skripsi ini.
6. Kedua Orang Tua saya yang selalu mendukung secara materi dan rohani selama proses menyelesaikan skripsi ini.

7. Kepada yang menemani dan mendukung saya dari titik terendah dalam menyelesaikan skripsi ini hingga sekarang saya bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.
8. Sahabat dan selaku teman-teman saya yang selalu mendukung saya dalam doa dan mental selama proses menyelesaikan skripsi ini.

Tetapi Penulis menyadari bahwa tidak tertutup kemungkinan didalamnya terdapat kekurangan-kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Jakarta, 29 Desember 2021



Clara Regina Febriella

DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI	i
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
ABSTRAK	vii
NASKAH SKRIPSI	x
BAB I	1
A. Latar belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Kerangka Konseptual	7
E. Metode Penelitian	16
F. Sistematika Penulisan	21
BAB II	24
BAB III	37
A. Hak Atas Tanah	37
B. Status Hak Atas Tanah	38
a. Hak Milik	38
C. Sertipikat Hak Atas Tanah	41
D. Faktor - Faktor Terjadinya Sertipikat Ganda	43
E. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda	44
F. Para Pihak	45
G. Pokok Perkara	46
H. Pertimbangan Hukum	48
I. Amar Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor	55
BAB IV	58
A. Wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN)	58
B. Penyelesaian Kepemilikan yang Bersertipikat Ganda	59
C. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah	65

D. Upaya Pencegahan Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Agar Tidak Terjadinya Penerbitan Sertipikat Ganda.....	67
BAB V.....	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	73

ABSTRAK

(A) Nama: Clara Regina Febriella (NIM: 205180107).

(B) Judul Skripsi: Analisis Keabsahan Pemegang Sertipikat Tanah Dengan Adanya Sengketa Sertipikat Ganda (Studi Kasus: Perkara Nomor 321/Pdt.G/2018/Pn Smg).

(C) Halaman: xi + 85 + 2 + 2021

(D) Kata Kunci: Sengketa, Sengketa Tanah, Sertipikat Tanah Ganda

(E) Isi:

Tanah dinilai sangat penting bagi kehidupan manusia, tidak hanya dalam kehidupan, bahkan saat mati manusia juga membutuhkan tanah. 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. Di pihak masyarakat masalah pertanahan khususnya masalah sertifikat tanah ganda belum sepenuhnya disadari, dan baru sadar setelah ada orang lain yang juga mempunyai sertifikat tanah atas tanah yang ia miliki. Karena ketidaktahuan masyarakat terhadap sertifikat tanah ganda, maka ia tidak bisa mengadakan upaya pencegahan. Tujuan dari penulisan ini untuk berusaha memberikan informasi, mengurangi, dan mencegah akan terjadinya sertifikat ganda atas tanah. Pihak pemerintah sebagai penanggung jawab terhadap terjadinya sertifikat ganda harus mempunyai keberanian dan ketegasan dalam menegakkan hukum pertanahan. Disamping itu, pemerintah harus bisa memberikan informasi secara rutin tentang sertifikat agar masyarakat tahu semua kemungkinan yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda.

(F) Acuan: 23 (1968 – 2019)

(G) Pembimbing

Dr. Gunawan Djajaputera S.H., M.H., SS.

(H) Penulis:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Clara' followed by a flourish.

Clara Regina Febriella

DAFTAR SINGKATAN

BPN = Badan Pertanahan Nasional

HGB = Hak Guna Bangunan

KUH Per = Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

UU = Undang – Undang

UUD = Undang – Undang Dasar

UUPA = Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

PDT = Perdata

PP = Peraturan Pemerintah

PPAT = Pejabat Pembuat Akta Tanah

PERMA = Peraturan Mahkamah Agung

Perpres = Peraturan Presiden

PN = Pengadilan Negeri

PN Smg = Pengadilan Negeri Semarang

SHM = Sertipikat Hak Milik

SHGB = Sertipikat Hak Guna Bangunan