

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK  
HAK ATAS TANAH DALAM SENGKETA  
SERTIPIKAT GANDA DIHUBUNGKAN UNDANG-  
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG  
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA JO.  
PERATURAN PEMERINTAH NO.24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Oleh :

**Reza Arrizal Muttaqin**

**NPM : 41151010150181**

**Skripsi**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna menempuh gelar  
Sarjana Hukum pada program studi hukum**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA  
BANDUNG  
2020**

## **PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Reza Arrizal Muttaqin

NPM : 41151010150181

Bentuk Penulisan : Skripsi

Judul : PERLINDUNGAN HUKUM

TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM  
SENGKETA SERTIPIKAT GANDA DIHUBUNGAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK  
AGRARIA JO. PERATURAN PEMERINTAH NO.24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi Pernyataan,

Reza Arrizal Muttaqin

## ABSTRAK

Tanah adalah objek yang dapat memenuhi kebutuhan papan bagi hidup manusia. Namun, luas tanah yang tersedia dengan jumlah manusia tidaklah seimbang dimana luas tanah bersifat tetap sedangkan kebutuhan manusia akan tanah semakin bertambah. Berdasarkan hal tersebut dimana permintaan akan tanah jauh melebihi persediaan yang ada, maka akan membuat tanah memiliki nilai yang semakin tinggi dan menjadi objek yang menguntungkan. Sebagai objek yang diperdagangkan, kepemilikan hak atas tanah dapat dialihkan yang biasa disebut peralihan hak. Peralihan hak merupakan suatu perbuatan hukum sehingga sering ditemukan permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh para pemegang hak atas tanah salah satunya adalah kepemilikan Sertipikat ganda atas suatu bidang tanah. Identifikasi Masalah yang penulis teliti adalah faktor penyebab terbitnya sertipikat ganda dan upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan pemegang hak atas tanah dalam menyelesaikan sengketa sertipikat ganda. Tujuan penelitian adalah untuk Untuk mengetahui serta menganalisis faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan Pemegang Hak atas Tanah dalam menyelesaikan sertipikat ganda. Landasan hukum tentang pertanahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu berupa penelitian hukum yang dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif berupa suatu penelitian hukum kepustakaan yang dapat diartikan sebagai penelitian hukum dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

ganda dapat terjadi karena Faktor Internal dimana kesalahan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, PPAT atau Kantor Kelurahan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Sertipikat ganda terjadi karena adanya cacat administrasi hukum yaitu terjadi kesalahan perhitungan luas sehingga luas yang terdapat dalam letter c di kantor kelurahan tidak sesuai dengan luas yang telah diukur oleh BPN, Selain itu, faktor penyebab terjadinya sertipikat ganda lainnya karena faktor eksternal yaitu, terjadi kesalahan yang dilakukan oleh masyarakat karena tidak melakukan pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan pemilik hak atas tanah dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yaitu melalui Badan Pertanahan Nasional dan melalui pengadilan.

## DAFTAR ISI

### PERNYATAAN

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>I</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>li</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kegunaan Penelitian.....	11
E. Kerangka Pemikiran.....	12
F. Metode Penelitian.....	17
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PENDAFTARAN TANAH, SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DAN PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA....</b>	<b>21</b>
A. Perlindungan Hukum.....	21
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	21
2. Perlindungan Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah.....	25
B. Pendaftaran Tanah.....	28
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	30
3. Asas Pendaftaran Tanah.....	33
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	35

5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. . . . .	36
C. Sertipikat Hak Atas Tanah. . . . .	40
1. Pengertian Sertipikat Tanah. . . . .	40
2. Sertipikat Ganda. . . . .	41
D. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda. . . . .	42
1. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Melalui Badan Pertanahan Nasional. . . . .	43
2. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Melalui Pengadilan. . . . .	47
<b>BAB III CONTOH KASUS SENGKETA TANAH AKIBAT ADANYA     SERTIPIKAT GANDA DI KOTA BANDUNG. . . . .</b>	<b>52</b>
A. Kasus Sengketa Tanah Antara Ny.Susmani dengan Ir. Sutoyo dan Ahli Waris Alm. Mochamad Husni Nasution. . . . .	52
1. Kasus Posisi. . . . .	52
2. Hasil Musyawarah. . . . .	58
B. Kasus Sengketa Tanah antara Ny. Sorta Dame Simatupang dengan PT.Trigana Putra Mandiri (Padma Hotel). . . . .	61
1. Kasus Posisi. . . . .	61
2. Hasil Persidangan. . . . .	66
<b>BAB IV FAKTOR PENYEBAB TERBITNYA SERTIFIKAT     GANDA DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP     PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM     MENYELESAIKAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA. . . . .</b>	<b>68</b>
A. Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda. . . . .	68

B. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak Atas Tanah dalam Menyelesaikan Sengketa Sertipikat Ganda. ....	79
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN. ....</b>	<b>85</b>
A. Kesimpulan. ....	83
B. Saran. ....	84
<b>Daftar Pustaka. ....</b>	<b>86</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	