

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG
HAK ATAS TANAH DENGAN ADANYA SERTIPIKAT GANDA**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 58/Pdt.G/2020/PN Kdi jo. Nomor 2241
K/Pdt/2022)

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum**



Dosen Pengampu:

Dr.Herwastoeti,SH.M.Si

Dwi Ratna Indri H.,S.H.,MH

Disusun Oleh:

Chofifah Aida Fitri

202010110311241

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DENGAN
ADANYA SERTIPIKAT GANDA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI NOMOR: 58/PDT.G/2020/PN.KDI JO. NOMOR : 2241/K/PDT/2022)**

Diajukan Oleh:

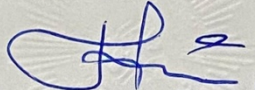
CHOFIFAH AIDA FITRI

202010110311241

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Rabu 15 Januari 2025

Pembimbing Utama,




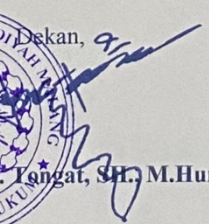
Dr. Herwastoeti, SH., M.Si

Pembimbing Pendamping,



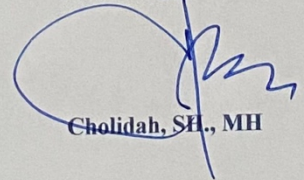
Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Dekan,



Prof. Dr. Langat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

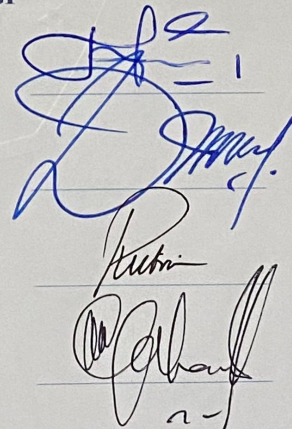
CHOFIFAH AIDA FITRI

202010110311241

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada, Rabu 15 Januari 2025
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Herwastoeti, SH., M.Si
Sekretaris : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH
Penguji I : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH
Penguji II : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H



Handwritten signatures of the examiners in blue ink, corresponding to the names listed on the left. The signatures are written over horizontal lines.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : CHOFIFAH AIDA FITRI

NIM : 202010110311241

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH DENGAN ADANYA SERTIPIKAT GANDA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR: 58/PDT.G/2020/PN.KDI JO. NOMOR : 2241/K/PDT/2022)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 17 Januari 2025



hofifah Aida Fitri

ABSTRAKSI

Nama : Chofifah Aida Fitri
Nim : 202010110311241
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
DENGAN ADANYA SERTIPIKAT GANDA (Studi Putusan
Pengadilan Negeri Nomor: 58/Pdt.G/2020/PN.Kdi Jo. Nomor:
2241/K/Pdt/2022)

Pembimbing : 1. Dr.Herwatoeti., SH.,M.Si
2. Dwi Ratna Indri Hapsari., SH.,MH

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dengan adanya sertipikat ganda mengetahui dasar hukum yang dijadikan dasar pertimbangan hakim di dalam memutuskan perkara dan mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dengan adanya sertipikat ganda. Jenis penelitian ini adalah normatif yuridis yang menggunakan pendekatan statue approach, menggunakan sumber data hukum primer dan skunder yang berkaitan dengan sertipikat ganda. Tanah dianggap sah apabila telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional dan akan mendapatkan sertipikat dengan syarat memenuhi berkas yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan Nasional. Berdasarkan perkara No. 58/Pdt.G/2020/PN Kdi di Pengadilan Negeri Kendari dalam kasus tersebut, pembeli merupakan pemilik sebidang tanah tanah tersebut didapat dengan cara jual beli sah kemudian pembeli merupakan pembeli beritikad baik melakukan pemeriksaan SHM ke kantor pertanahan kemudian Tergugat telah mengklaim tanah pembeli dengan menggunakan surat bukti penguasaan fisik tahun 2007 dan Tergugat mengajukan gugatan dalam proses tersebut mengalami beberapa cacat prosedural melebihi batas waktu yang ditentukan dengan adanya campur tangan Kasi Sengketa sarno merupakan terpidana kasus korupsi pihak Badan Pertanahan yang diwakili sarno tidak melakukan upaya hukum sehingga tidak pembeli tidak dapat membela hanknya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa Sertipikat Ganda Putusan No. 58/Pdt.G/2020/PN Kdi yang dilakukan oleh hakim dasar pertimbangan hakim berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Kata Kunci : Sertipikat Ganda, Perlindungan Hukum, Pengadilan Negeri

ABSTRACT

Nama : Chofifah Aida Fitri
Nim : 202010110311241
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK ATAS TANAH
DENGAN ADANYA SERTIPIKAT GANDA (Studi Putusan
Pengadilan Negeri Nomor:58/Pdt.G/2020/PN Kdi jo.2241/K/Pdt
2022).
Pembimbing : 1. Dr.Herwatoeti., SH.,M.Si
2. Dwi Ratna Indri Hapsari., SH.,MH

The purpose of this research is to understand the legal basis that judges use as considerations in deciding cases the holder of land rights with a double certificate knows the legal basis that is used as the basis for the judge's consideration in deciding the case and knows the legal protection for the holder of land rights with the double certificate. This type of research is normative juridical which uses a statue approach, using primary and secondary legal data sources related to double certificates. Land is considered valid if it has been registered with the National Land Office and will receive a certificate provided that it meets the documents specified by the National Land Office. Based on case no. 58/Pdt.G/2020/PN Kdi at the Kendari District Court in this case, the buyer was the owner of a plot of land. The land was obtained by legal sale and purchase, then the buyer was a buyer in good faith, carried out an SHM inspection at the land office, then the Defendant claimed the buyer's land with used a letter of proof of physical possession in 2007 and the Defendant filed a lawsuit in this process experiencing several procedural defects exceeding the time limit determined by the intervention of the Chief of Staff. Dispute Sarno is a convict in a corruption case by the Agency The land represented by Sarno did not take legal action so that the buyer could not defend his rights. This research concludes that the Double Certificate of Decision No. 58/Pdt.G/2020/PN Kdi which was carried out by the judge based on the provisions of the Basic Agrarian Law.

Keywords: Double Certificate, Legal Protection, District Court

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala Puji dan syukur dan sujud atas kehadiran Allah S.W.T dan rahmat-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini tepat pada waktunya. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada Sang Nabi kita, Nabi Muhammad Shallallahu`alaihi Wa Sallam. yang menjadi panutan bagi seluruh umat islam di dunia ini.

Alhamdulillah rabill alamin, Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : “ Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertifikat Ganda (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 58/Pdt.G/2020/PN.Kdi). Tugas Akhir ini disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana pada program studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Dibalik proses ini, tentu tidak hanya penulis yang memotivasi diri , Suksesnya penulisan skripsi ini dikarenakan adanya dorongan, nasihat seta motivasi dari berbagai pihak. Oleh sebab itu dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati doa, serta dengan penuh rasa hormat penulis juga mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Terimakasih kepada Bapak Prof. Dr. Nazzarudin Malik, SE.,M.Si selaku Rektor Univeristas Muhammadiyah Malang dan segenap jajaran Rektorat Universitas Muhammadiyah Malang.
2. Terimakasih Kepada Bapak Prof. Dr. Tongat, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Wakil Dekan I Bapak Bayu Dwi Widdy Jatmiko, S.H., M.Hum. Wakil Dekan II Ibu Ratri Novuta Erdianti, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Bapak Said Noor Prasetya, S.H., M.H, serta seluruh staff Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, masukan, serta bantuan yang sangat berharga bagi penulis selama menempuh Pendidikan diprogam studi Ilmu Hukum sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

3. Terimakasih kepada Ibu Dr. Herwastoeti, SH.,M.Si selaku Dosen pembimbing I. Saya berterimakasih kepada Ibu atas ketersediaan serta kesabaran untuk mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, arahan, dan kritik yang telah diberikan kepada penulis. Dan tak lupa pula penulis ucapkan terimakasih kepada Ibu Dwi Ratna Indri Hapsari, SH.,MH. selaku Dosen Pembimbing II. Penulis sampaikan rasa terimakasih telah berkenan meluangkan waktu serta menyumbangkan pemikiran dalam penelitian ini.
4. Terimakasih Kepada Kedua Orang Tua saya Bapak Samsul Hadi dan Ibu Siti Fatimah, yang telah bersusah payah banting tulang untuk membiayai saya sampai titik saat ini dan juga memberikan saya motivasi serta semangat tanpa henti-henti melangitkan doa kepada Allah SWT sehingga saya dapat menyelesaikan program studi Ilmu Hukum. Karena sampai nya ke titik sekarang ini bukan karena saya hebat, akan tetapi Do`a Ibu saya yang kuat tak henti- henti sehingga saya sampai di titik saat ini. Dan tak lupa saya ucapkan terimakasih kepada kakak saya tercinta Indah Kartika Noventi S.E dan Adik saya tercinta Arisma Amanda.
5. Terimakasih Kepada Pasangan saya Devan Bintang Ramadhani, Partner Terbaik saya yang selalu mensupport serta membantu saya dalam segala hal.
6. Terimakasih Kepada Sahabat saya Femmia mezzaluna zahira putri, Irine Sofa nugri Hastiwi, Himmatul Aliyah, Dini Eka Silvania, Hesi Erikasari, Divanaswa, yang telah mensupport saya dan memberikan motivasi serta membantu.
7. Dan yang terakhir, saya sampaikan rasa terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu, baik memberikan support dan masukan untuk saya Namanya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.
8. Last but not least, Thank you for fighting hard, I hope this achievement opens the door to new opportunities and Congratulations for my struggle so far. Hopefully the knowledge I have gained can be put into practice well.

Malang, 31 Desember 2024

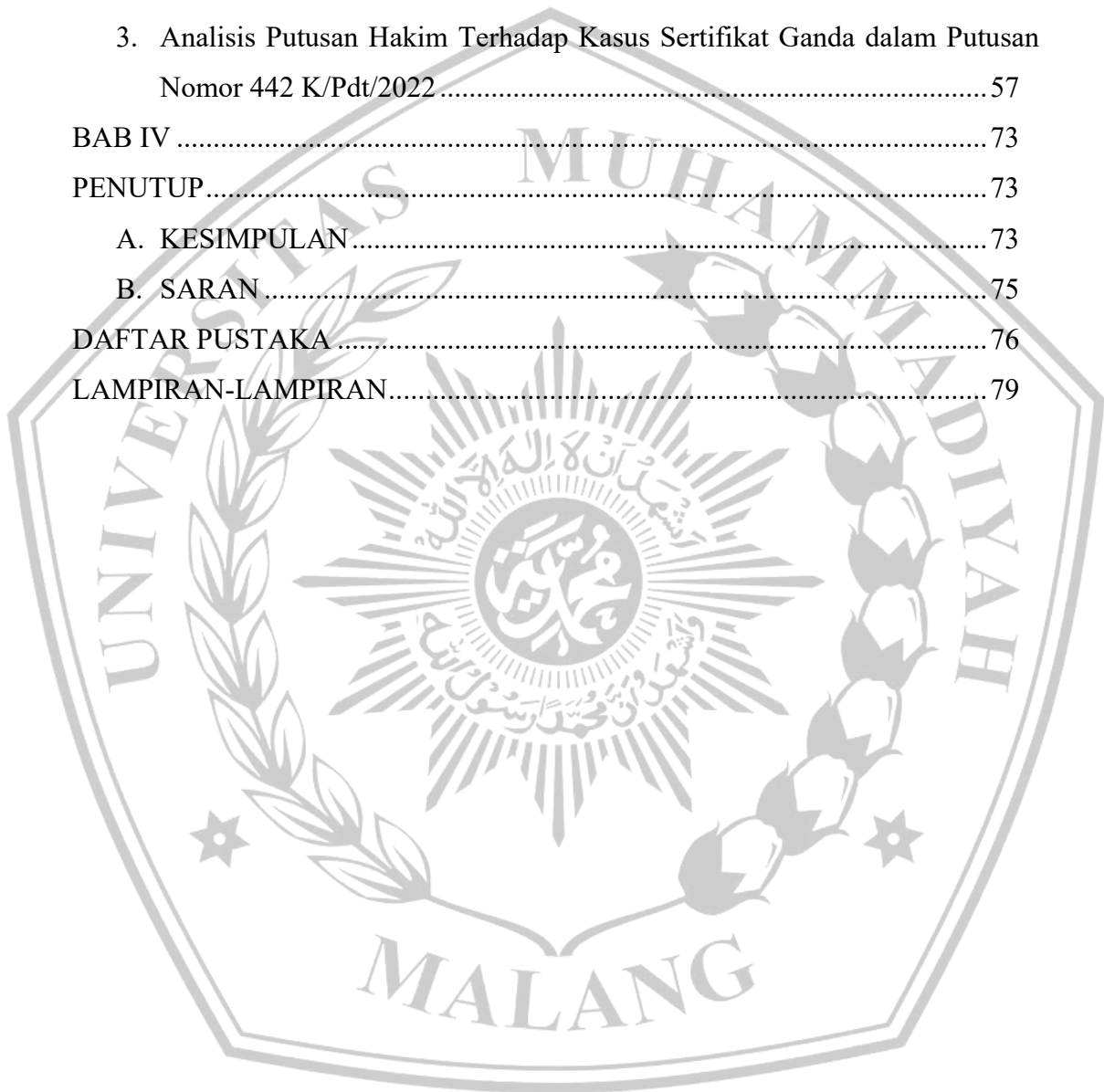
Chofifah Aida Fitri



DAFTAR ISI

ABSTRAKSI.....	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian.....	6
BAB II.....	10
TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	10
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	10
2. Dasar Hukum Hak Atas Tanah	11
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	12
4. Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah	13
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	15
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	15
2. Asas Pendaftaran Tanah dan Jenis – Jenis Pendaftaran Tanah	16
3. Jenis-jenis Pendaftaran Tanah.....	17
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	18
5. Langkah-langkah Pendaftaran Tanah.....	19
C. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Ganda.....	21
1. Pengertian Sertipikat Ganda	21
2. Kepastian Hukum bagi Pemegang Sertipikat Ganda	22
3. Solusi Atas Penyelesaian Sengketa Hukum Sertipikat Ganda	24
4. Mekanisme Penyelesaian Sertipikat Ganda.....	25
D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah bersertipikat Ganda	26
BAB III.....	29

HASIL DAN PEMBAHASAN.....	29
1. Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Sertipikat Ganda dalam Putusan Nomor 58/Pdt. G /2020/PN Kdi.....	29
2. Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Sertipikat Ganda dalam Putusan Nomor: 75/Pdt/2020/PT Kdi.....	35
3. Analisis Putusan Hakim Terhadap Kasus Sertifikat Ganda dalam Putusan Nomor 442 K/Pdt/2022.....	57
BAB IV	73
PENUTUP.....	73
A. KESIMPULAN.....	73
B. SARAN.....	75
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	79



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* 2014.

Dr. Joenaidi Effendi, S.H., M.H. *Metode Penelitian Hukum*, 2016.

Dr. Joenaidi Effendi, S.h., M.H *Metode Penelitian Hukum Nortmatif Empiris* 2016.

Johani Ibrahim, 2007, *Teori & Metodologi Hukum Normatif*, cet III, Malang Banyumedia Publishing. Hlm 302

Peter Maszuki, *Penelitian*, Hlm 141
Ibid Hlm 142.

Dr. Muhaimin Muhaimin, SH.,M.Hum *Metode Penelitian Hukum*
Ibid, Hlm 87.

Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Hlm 43.

K. Bartens Erika, *Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001*, Hlm 179.

Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Hlm 44.

Andrian Sutaedi, S.H., M.H, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Hlm 57.

Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Hlm 104.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Hlm 13-14.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan 2005, Hlm 474.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*.

Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002), hal.139.

Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Rusmadi Murdad, S.H , Penerbit Alumni 199 Bandung.

INTERNET

https://repository.unsri.ac.id/17224/1/RAMA_74201_02121001036_0001116501_0027068303_01_front_ref.pdf

<http://www.sipr.jogjaprov.go.id/sikoper/tarupedia/detail/data-fisik-tanah>

http://eprints.undip.ac.id/15615/1/Aprila_Wahyuning_S_Pth.pdf

<https://rendratopan.com/2019/08/18/pembuktian-dan-pembukuan-hak-atas-tanah>

<https://rendratopan.com/2019/08/18/pembuktian-dan-pembukuan-hak-atas-tanah/>

<https://dspace.uji.ac.id/bitstream/handle/123456789/2741/05.2%20bab%202.pdf?sequence=9&isAllowed=y#:~:text=Pendafran%20menurut%20PP%2024%20th,da ta%20Yuridis%2C%20dalam%20bentuk%20peta>

JURNAL

Kiki Rizki, Rini Irianti Sundary, Jafar Sidik, dkk, 2020, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*, Aktualitas Vol No 3. No. 1 2020.

Putu Diva Sumawati. 2022, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia*, Jurnal Hukum Sui Generis Vol. 2 Nomor 2, 2 April 2022.

Muhammad Yuzriza. 2017. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum*. Vol. 2 No. 1, Juni- Januari 2017.

Indah Sari. 2017. *Hak- Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA)*. Vol.9 No. 1 Jurnal Mitra Manajemen, 2017.

[Bronoto Susanto. 2014. *Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Ilmu Hukum Vol.10 No.20, Agustus 2014.

Rahmat Ramadhani. 2021. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. Jurnal Sosial dan Ekonomi Vol 2 1 Tahun 2022.

Rocky Samuel Platung. 2021, *Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Open Journal System Vol. 9 No. 6. Mei 2021

Ibid Hlm 2.

Ibid Hlm 3

Ibid Hlm 7-9.

Harvini Wulansari, Rochman Junarto, Dian Aries Mudjbuohman. 2021. *Mewujudkan Sistem Pendaftaran Tanah Publikasi Positif*. Vol 5 No. 1, Mei 2021.

Beby Ista Pranoto. 2020, *Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta*. Jurnal Media of Law and Sharia Vol. 1 No. 3, 2020.

Kiki Rizki, Rini Irianti Sundary, Jafar Sidik, dkk. 2020, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Kepastian Hukum*. Jurnal Aktualita. Vol 3 No 1, Tahun 2020.

Presetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Winaeni. 2020. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional*. Jurnal Notarius. Vol. 13 No. 1, Tahun 2020.

Adibatus Sa diyah, Aminah. 2024, *Sengketa Tanah Bersertipikat Ganda (Analisis Putusan Pengadilan Negeru No.134/Pdt.G/2019/Pn Amb)*. Jurnal Notarius. Vol 17 No 1, Tahun 2024.

UNDANG- UNDANG

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria(UUPA) Pasal 19 Ayat (19) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pasal 19 Ayat (2) (UUPA) Huruf C tentang Pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 “Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan”.

Pasal 47 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum



Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : chofifah aida fitri

Nim : 202010110311241

Dengan Judul Skripsi :

" Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dengan Adanya Sertipikat Ganda (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 58/Pdt.G/2020/PN Kdi) "

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 6 Januari 2025



Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum