



TESIS

Judul:

KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN GANDA ATAS
SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 307 K/Pdt/2008 DAN PUTUSAN NOMOR
976 K/Pdt/2015)

Disusun oleh:

LYMENS GHO
NIM. 217211029

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

**KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN GANDA
ATAS SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 307
K/Pdt/2008 DAN PUTUSAN NOMOR 976
K/Pdt/2015)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

DISUSUN OLEH:

LYMENS GHO

NIM: 217211029

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023**

Pengesahan

Nama : LYMENS GHO
NIM : 217211029
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN GANDA ATAS
SERTIPKAT HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 307 K/Pdt/2008 DAN
PUTUSAN NOMOR 976 K/Pdt/2015)
Title : LEGAL CERTAINTY IN CONNECTION WITH MULTIPLE
CERTIFICATES OF OWNERSHIP OF LAND
(CASE STUDY ON COURT DECISION NUMBER 307
K/Pdt/2008 AND NUMBER 976 K/Pdt/2015)

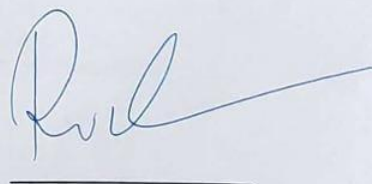
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER
KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 25-
Januari-2023.

Tim Penguji:

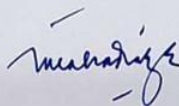
1. JEANE NELTJE, S.H., M.H., APU., Dr., Prof.
2. RICHARD C. ADAM, S.H., LL.M., Dr.
3. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RICHARD C. ADAM, S.H., LL.M., Dr.
NIK/NIP: 10215009



Jakarta, 25-Januari-2023
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

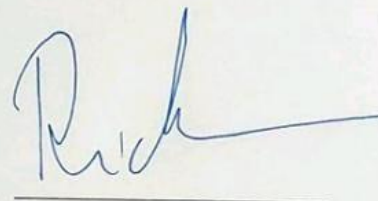
Persetujuan

Nama : LYMENS GHO
NIM : 217211029
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN GANDA ATAS
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 307 K/Pdt/2008 DAN
PUTUSAN NOMOR 976 K/Pdt/2015)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 23-Desember-2022

Pembimbing:
RICHARD C. ADAM, S.H., LL.M., Dr.
NIK/NIP: 10215009



KATA PENGANTAR

Pertama-tama, Penulis memanjatkan segala rasa puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena hanya atas berkat dan rahmat-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul "Kepastian Hukum Penerbitan Ganda Atas Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 dan Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015)". Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini tidak akan dapat tersusun dengan baik tanpa adanya bantuan yang tulus dan ikhlas dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, Penulis ingin memberikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya bagi pihak – pihak yang sudah sangat membantu saya dalam penelitian ini, yaitu:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Bapak Richard C. Adam, S.H., LL.M.,Dr, selaku dosen pembimbing selaku dosen pembimbing sekaligus dosen Fakultas Hukum Universitas

Tarumanagara yang telah meluangkan banyak waktu, pikiran, dan tenaga dalam membimbing Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

5. Seluruh dosen program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi Penulis;
6. Bapak Ilham Prama Sudarma, S.H., selaku Staff Analisis Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Pangkal Pinang yang telah bersedia meluangkan waktu untuk diwawancarai oleh Penulis, serta memberikan arahan berdasarkan pengetahuan dan pengalamannya dalam rangka membantu Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
7. Bapak Hibar Dirachmat, S.H., selaku Advokat dan ahli pertanahan yang berkedudukan di Kabupaten Sukabumi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk diwawancarai oleh Penulis, serta memberikan arahan berdasarkan pengetahuan dan pengalamannya dalam rangka membantu Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
8. Seluruh karyawan dan staff Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu dalam hal Penulis menjalankan perkuliahan untuk keperluan akademik maupun administrasi;
9. Orang tua tercinta Penulis, yaitu dr. Gho Petrus Andrianto dan dr. Maria Osman, yang telah bekerja keras memberikan semangat, nasihat, motivasi dan doa untuk Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini guna mencapai gelar magister kenotariatan;

10. Teman-teman terdekat Penulis selama masa perkuliahan, Alleta Febrinasari Sarumpaet, S.H. dan Stevani Deska Suryani BR M, S.H. yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada Penulis selama Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan semua teman-teman seangkatan Penulis, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu;

11. Pihak-pihak lain yang telah membantu Penulis dalam penyusunan dan pembuatan tesis ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu.

Penulis telah berusaha untuk menyelesaikan tesis ini sebaik-baiknya, namun pada kenyataannya masih banyak ditemukan kekurangan-kekurangan karena keterbatasan ilmu pengetahuan Penulis. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya, Penulis sangat berharap bahwa tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya bagi praktisi maupun masyarakat. Kiranya Tuhan melimpahkan rahmat dan berkat-Nya kepada semua orang yang telah tulus membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Jakarta, 30 Desember 2022

Penulis,
Lymens Gho

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	vii
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	32
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	32
D. Kerangka Konseptual.....	33
E. Landasan Teori.....	34
F. Metode Penelitian.....	35
G. Sistematika Penulisan.....	38
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	43
A. Badan Pertanahan Nasional.....	47
1. Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....	47
2. Agenda Kebijakan Badan Pertanahan.....	48
B. Pendaftaran Hak atas Tanah.....	49
1. Dasar Hukum Pendaftaran Hak atas Tanah.....	51
2. Obyek Pendaftaran Tanah.....	51
3. Sistem Pendaftaran Hak atas Tanah.....	51
4. Penyelenggaraan Pendaftaran Hak atas Tanah.....	52
5. Asas dan Tujuan Pendaftaran Hak atas Tanah.....	54
6. Pendapat Para Ahli mengenai Pendaftaran Tanah.....	55
7. Keuntungan Pendaftaran Hak atas Tanah.....	57
8. Sistem Publikasi Pendaftaran Hak atas Tanah.....	58
C. Pengertian Sertipikat Hak atas Tanah.....	61
D. Prosedur Pembuatan Sertipikat Hak atas Tanah.....	62
E. Sertipikat Ganda dan Sertipikat Tumpang Tindih.....	63

F. Pembatalan Hak atas Tanah.....	65
G. Hak-Hak atas Tanah.....	68
H. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	73
I. Teori Hukum.....	80
BAB III: DATA HASIL PENELITIAN.....	88
A. Identitas Para Pihak.....	88
B. Kasus Posisi.....	89
1. Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008.....	89
2. Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015.....	90
C. Ringkasan Pertimbangan Hakim.....	97
1. Ringkasan Pertimbangan Hakim Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008.....	97
2. Ringkasan Pertimbangan Hakim Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015.....	100
D. Amar Putusan.....	105
1. Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 307 K/Pdt/2008.....	105
2. Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 976 K/Pdt/2015	105
E. Data Hasil Wawancara.....	107
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	118
A. Perbandingan putusan hakim sehubungan dengan penerbitan ganda atas Sertipikat Hak atas Tanah berdasarkan Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 dan Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015.....	118
1. Analisis putusan Hakim pada Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008.....	125
2. Analisis putusan Hakim pada Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015.....	132

B. Kepastian hukum sehubungan dengan penerbitan ganda atas Sertipikat Hak atas Tanah berdasarkan Putusan Nomor 307 K/Pdt/2008 dan Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015.....	157
BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN.....	177
A. Kesimpulan.....	177
B. Saran-Saran.....	177
DAFTAR PUSTAKA.....	179
LAMPIRAN	

ABSTRAK

- (A) Nama : Lymens Gho; NIM: 217211029
- (B) Judul : KEPASTIAN HUKUM PENERBITAN GANDA
ATAS SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 307 K/Pdt/2008
DAN
PUTUSAN NOMOR 976 K/Pdt/2015)
- (C) Halaman : 178
- (D) Kata Kunci : Sertipikat Hak atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Badan
Pertanahan Nasional, Kepastian Hukum, Sengketa Tanah.
- (E) Isi Abstrak :
Badan Pertanahan Nasional yang merupakan lembaga pemerintah yang melakukan pengurusan atas hal pertanahan dan memiliki kuasa untuk melakukan penerbitan atas Sertipikat Hak atas Tanah diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, dan mengenai pendaftaran sertipikat tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah perlu dilakukan guna untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat pemilik bidang tanah, masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional yang kemudian akan menerbitkan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan kebutuhan permohonan masyarakat. Sertipikat hak atas tanah tersebut memiliki kekuatan hukum dan merupakan bukti yang sah atas kepemilikan seseorang atas bidang tanah yang tercantum di dalam sertipikat tersebut. Meskipun telah dilakukan perolehan sertipikat masih terdapat sengketa yang timbul karena adanya sertipikat baru lain yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, jadi terdapat dua sertipikat hak atas tanah atas bidang tanah yang sama.
- (F) Daftar Acuan : 60
- (G) Pembimbing : Dr. Richard C. Adam, S.H., LL.M.
- (H) Penulis : Lymens Gho