



**PEMUTAKHIRAN PETA DASAR PENDAFTARAN TANAH  
KE DIGITAL TERKAIT SERTIFKAT GANDA DI INDONESIA**

**SKRIPSI**

**JOSHEA FREDERICK**

**1810611364**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN  
JAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI S1 HUKUM**

**2022**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM**

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

**JUDUL**

**PEMUTAKHIRAN PETA DASAR PENDAFTARAN TANAH KE DIGITAL  
TERKAIT SERTIFIKAT GANDA DI INDONESIA**

**JOSHEA FREDERICK**

**1810611364**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji  
Program Studi S1- Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, 14 Juni 2022

Mengetahui

Menyetujui

Ketua Program Studi S1 Hukum

Dosen Pembimbing Tugas Akhir



**Taupiqurrahman, S.H., M.Kn.**

**Atik Winanti S.H.,MH**

**NIP. 198701022019031006**

**NIP.196806081994032001**



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Joshua Frederick

NIM : 1810611364

Program Studi : S1 – Hukum

Judul : Perumakhiran Pera Dasar Pendaftaran Tanah ke Digital Terkai Sertifikat  
Ganda Di Indonesia

Telah berhasil dipertahankan dibawahi Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

  
Taupiqurrahman, S.H., M.Kn  
Ketua

  
Siti Nurul Intan, S.H., M.Kn

Anggota 1

  
Dr. Atik Winanti, S.H., M.H.

Anggota 2



Dr. Abdul Halim, M.Ag

Ditampkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 22 Juni 2022

  
Taupiqurrahman, S.H., M.Kn

NIP: 198701022019031006

## BIODATA PENULIS



Nama : Joshea Frederick Parsaoran

Tempat/Tgl.Lahir : Jakarta 29 Mei 1999

Jenis Kelamin : Laki – Laki / ~~Perempuan\*~~

Agama : Kristen

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jl. Pulo Asem Timur II No. 14 RT.005/ RW.002  
Jati, Pulogadung , Jakarta Timur , DKI Jakarta  
,(13220).

No. Telepon : 081319868058

Email : josheafrederick@upnvj.ac.id

Nama Orang Tua

a. Ayah : Soter Nababan

b. Ibu : Ruth Hutagalung

Pendidikan Formal

1. SD : SDN Jati 03 Pagi (Lulus Th. 2011)
2. SMP : SMPN 99 Jakarta Timur (Lulus Th. 2014)
3. SMA : SMAN 31 Jakarta Timur (Lulus Th. 2017)

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarism dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

N a m a : Joshea Frederick

N.I.M. : 1810611364

Tanggal : 14 Juni 2022

Tanda Tangan :



## **Pernyataan Persetujuan Publikasi Skripsi Untuk Kepentingan Akademik**

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Joshea Frederick

NIM/NPM : 1810611364

Fakultas : Hukum

Program Studi : S1 Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Judul : Pemutakhiran Peta Dasar Pendaftaran Tanah ke Digital Terkait Sertifikat Ganda di Indonesia

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non- exclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan ~~TIDAK SETUJU~~ SETUJU\*) untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan ~~TIDAK BERSEDIA~~ BERSEDIA\*) mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi/memorandum hukum\*) untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 14 – Juni – 2022

Yang menyatakan,



Joshea Frederick

## **KATA PENGANTAR**

Puji Syukur Penulis Panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkatnya kita dilimpahkan karunia-Nya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “Pemutakhiran Peta Dasar Pendaftaran Tanah ke Digital Terkait Sertifikat Ganda Di Indonesia”. Penulisan skripsi ini ditujukan untuk memenuhi sebagian prasyarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Terselesainya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Erna Hernawati, Ak, CPMA, CA, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
2. Bapak Dr. H. Halim, M.Ag selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
3. Bapak Taupiqurrahman, S.H, M.Kn selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
4. Ibu Atik Winanti , SH,MH selaku dosen pembimbing pada tugas akhir yang telah membimbing penulis dengan meluangkan waktu, pikiran, serta saran yang sangat bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan jurnal ini dengan baik;
5. Bapak/Ibu dosen dan staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta atas bantuan serta seluruh jasa yang telah diberikan kepada penulis;
6. Nenek dan Alm. Kakek Penulis tercinta, Alm. Bapak Drs. Sotarduga Hutagalung dan Ibu Lina T Sihombing yang selalu senantiasa mendukung, mendoakan, memberikan motivasi dan pengorbanan baik moril maupun materil kepada penulis;
7. Kembaran penulis ,Joshua Roderick dan terlebih mantan kekasih penulis Adibah K ,SH yang selama ini pernah mendukung dan memberikan masukan dalam proses menyelesaikan penelitian ini dan juga semua doanya;
8. Semua pihak yang telah membantu penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari kata sempurna karena kesempurnaan hanyalah milik Tuhan. Oleh sebab itu, dengan segala kerendahan hati, penulis meminta maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penulisan terdapat kesalahan.

Kritik dan saran yang menguatkan sangat penulis harapkan demi semakin baiknya penulisan yang penulis buat dalam karya ilmiah ini. Semoga penulisan ini dapat memberikan manfaat yang berguna bagi semua pihak.

Jakarta, 14 Juni 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joshea Frederick', with a horizontal line underneath.

Joshea Frederick



# **PEMUTAKHIRAN PETA DASAR PENDAFTARAN TANAH KE DIGITAL TERKAIT SERTIFIKAT GANDA DI INDONESIA**

## **ABSTRAK**

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah mengatur tentang perolehan tanah dan, tetapi permasalahan sengketa tanah masih saja menimbulkan sertifikat ganda . Penulis meneliti dengan metode penelitian yuridis normatif dan menggunakan pendekatan kasus mengkaji penerapan hukum ditengah masyarakat dengan pendekatan perundang-undangan dan dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder untuk selanjutnya dianalisis. Penelitian ini berfokus pada pemutakhiran Peta Dasar Pendaftaran tanah yang seharusnya dipertegas dalam peraturan agar dapat menghindari permasalahan tumpang tindih dan sertifikat ganda pada contoh Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG. Kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian ini adalah pemutakhiran terhadap Peta Dasar Pendaftaran Tanah harus dilakukan dan dibentuk peraturan terlebih dahulu , untuk mendukung perubahan dari peraturan yang dibentuk pemerintah dalam permasalahan Sertifikat Ganda.

Kata Kunci : Peta Dasar Pendaftaran Tanah , Pemutakhiran Peta Dasar Pendaftaran Tanah, Sertifikat Ganda , Sengketa Tumpang Tindih Surat Tanah.

# **UPDATE OF LAND REGISTRATION BASE MAP TO DIGITAL RELATED TO MULTIPLE CERTIFICATES IN INDONESIA**

## **ABSTRAC**

*Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 12 of 2017 concerning Acceleration of Complete Systematic Land Registration has regulated land ownership and, however, land disputes still result in multiple certificates. The author uses a normative juridical research method and uses a legal study approach in the community with an approach to legislation and collects primary and secondary data for further analysis. This research focuses on updating the*

*Basic Map of Land Registration which should be emphasized in the regulations in order to avoid overlapping problems and duplicate certificates in the example of Decision Number: 062/G/2014/PTUN.SMG. The conclusion that can be drawn from the results of this research is that the updating of the Basic Land Registration Map must be carried out and formed first, to support changes to the regulations established by the government in the issue of Dual Certificates.*

*Key Word : Land Registration Base Map, Updating of Land Registration Base Map, Multiple Certificates, Land Certificate Overlap Disputes.*

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
BIODATA PENULIS .....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iv
Pernyataan Persetujuan Publikasi Skripsi Untuk Kepentingan Akademik .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
E. Metode Penelitian .....	6
BAB II.....	10
TINJAUAN PUSTAKA .....	10
A. Literature Review.....	10
B. Tinjauan Teori.....	12
BAB III .....	15
DESKRIPSI HASIL TEMUAN .....	15
A. Keberadaan Sertifikat Ganda dalam Pertanahan di Indonesia .....	15
BAB IV .....	18
PEMBAHASAN.....	18
A. Landasan dan Urgensi Pendaftaran Tanah.....	18
B. Teori dan Peraturan Pendaftaran Tanah.....	20
C. Sistem Pendaftaran Tanah.....	23
D. Sistem Publikasi yang Dianut di Indonesia.....	26
E. Sistem Negatif Pendaftaran di Indonesia .....	27
F. Permasalahan Dalam Pendaftaran Tanah Terkait Sertifikat Ganda di Kota Semarang pada Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG.....	28
G. Faktor yang Mempengaruhi Penyebab Terbitnya Sertifikat Ganda di Kota Semarang dalam Putusan Nomor : 062/G/2014/PTUN.SMG.....	31
H. Potensi Permasalahan Hukum yang Berkelanjutan dalam Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap .....	40

BAB V.....	42
PENUTUP .....	42
A. Kesimpulan .....	42
B. Saran .....	44
DAFTAR PUSTAKA .....	46
LAMPIRAN.....	50
KARTU MONITOR BIMBINGAN TUGAS AKHIR .....	50