



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA**

**TINJAUAN YURIDIS PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN BEKASI DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT  
GANDA**

**SKRIPSI**

**FAJAR PRASETYO**

**1010611051**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**2014**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA**

**TINJAUAN YURIDIS PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN BEKASI DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT  
GANDA**

**SKRIPSI**

**FAJAR PRASETYO**

**1010611051**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**2014**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah benar hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Fajar Prasetyo

NPM : 1010611051

Tanggal : 27 Juni 2014

TandaTangan



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK  
KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fajar Prasetyo  
NPM : 1010611051  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**TINJAUAN YURIDIS PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN BEKASI DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada Tanggal : 27 Juni 2014

Yang menyatakan,



(Fajar Prasetyo)



PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF  
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UPN "VETERAN" JAKARTA  
TA.2013/2014

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Fajar Prasetyo  
NRP : 1010611051  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PERANAN BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI  
DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA**

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

Ditetapkan di Jakarta  
Tanggal Ujian: 2014

Drs. Djamhari Hamzah, SH, MH, MM  
Penguji Utama

Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH,  
Penguji Lembaga

Hj. Devi Kantini R, SH, Sp.N, M.Kn  
Penguji Skripsi

Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH  
Kaprogdi



Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM  
Dekan



PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF  
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UPN "VETERAN" JAKARTA  
TA.2013/2014

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL:  
TINJAUAN YURIDIS PERANAN BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL KABUPATEN BEKASI DALAM PENYELESAIAN  
SERTIFIKAT GANDA

FAJAR PRASETYO

1010611051

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program  
Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Jakarta, 27 Juni 2014

Mengetahui



Dekan

(Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM)

Kaprogdi

(Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH)

Pembimbing

(Hj.Devi Kantini Rolaswati, SH, Sp.N, M.Kn)

## **ABSTRAK**

Fajar Prasetyo (1010611051). Tinjauan Yuridis Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi Dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda. Dibawah bimbingan Ibu Hj. Devi Kantini Rolaswati SH., Sp.N., M.Kn.

Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang isinya menjelaskan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data dan mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah. Diadakannya pendaftaran tanah akan membawa bukti akibat hukum yaitu diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang disebut sebagai sertifikat. Salah satu bukti hak atas tanah adalah sertifikat tanah, yang merupakan alat bukti kuat dan autentik. Akan tetapi dalam penerbitannya sertifikat membawa akibat hukum dan merugikan bagi pemegangnya. Sekarang dalam prakteknya tidak jarang timbul sertifikat ganda dimasyarakat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui terjadi sertifikat ganda yaitu untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih. Seperti pada kasus yang penulis angkat ini, terjadi penerbitan Hak Milik yang tercatat atas nama Miana D yang terletak didesa pusaka dan diatas tanah tersebut juga terbit sertifikat tanah atas nama Ketut Sugianto.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah, Sertifikat Tanah, Sertifikat Ganda.

## **ABSTRACT**

Fajar Prasetyo (1010611051). Judicial review the Role of the National Bekasi Land Agency in the completion certificate double. Under the Guidance of Hj. Devi Kantini Rolaswati, SH, Sp.N, M.Kn.

Land registration stipulated in Government Regulation No. 24 of 1997, which describe to provide information to the parties stakeholders including the government to easily obtain noun and conduct legal actions on land parcels. Holding of land registration will take legal effect of the evidence that is given a letter of evidence of land rights is referred to as certificate. One of land right is evidence the certificate of the land, which is a strong and authentic evidence. But in its publication brought legal certificates and detrimental to the holder. New emerging issues in general and the double certificate that is known to occur for a plot of land was published more than one certificate that overlapped the land layout. As in the case of the author of this publication, the lifting of property recorded on behalf of Miana D located above ground Pusaka village also published the certificate land on behalf of Ketut Sugianto.

Keywords: Land registry, Land Certificates, Certificates double.



## PRAKATA

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia-Nya hingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan lancar. Adapun judul yang dipilih dalam penulisan ini adalah “Tinjauan Yuridis Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi Dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda” dibawah bimbingan Ibu Hj. Devi Kantini R, SH.,Sp.N., MKn.

Didalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Koesnadi Kardi, M.Sc, RCDS, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Bapak Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Suherman, SH, LL.M, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH, selaku Kaprogdi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Ibu Wien Sukarmini, SH, MH, selaku Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
6. Ibu Hj. Devi Kantini R, SH, Sp.N, M.Kn selaku dosen pembimbing skripsi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Tempat di mana penulis melakukan penelitian, yang banyak memberikan motivasi dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
8. Kedua Orang tua penulis khususnya, Ayah Alm. Sukirman A.Ptnh, SH,MH dan Ibu Misalmi, saudara Adik M. Iqbal Sukirman. Terima kasih atas curahan kasih dan sayangnya yang tiada henti, atas semangat, dukungan serta doa-doanya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Sahabat dan kawan terbaik yaitu Yasa, Matom, Fandi, Kenny, Laxmi, Jeje, Agung, Oji, Nata, Ria, Arip, Aul, Juno, Yoki, Thoriq, Arista, Aji, yang dengan

mereka penulis bersama-sama berjuang untuk menyelesaikan studi S1 Ilmu Hukum di FH UPNVJ.

10. Kepada teman dekat penulis Jayanti Saraswati atas kasih sayang dan semangatnya sehingga penulis telah berhasil menyelesaikan skripsi ini.
11. Semua pihak yang telah memberikan dorongan semangat baik materil maupun spiritual kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta pada khususnya.

Jakarta, 27 Juni 2014



Fajar Prasetyo

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis di lahirkan di Desa Mekarmukti Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat pada tanggal 14 Januari 1993 dari Ayah Alm. Sukirman A.Puth,SH,MH dan Ibu Misalni. Penulis merupakan putra ke tiga dari empat bersaudara. Pada tahun 2010 penulis lulus dari SMAN 2 Cikarang Selatan dan pada tahun 2010 penulis masuk Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Penulis juga merupakan siswa aktif saat masih bersekolah di SMAN 2 Cikarang Selatan, penulis merupakan anggota OSIS di sekolahnya tersebut dan menjabat sebagai Humas.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
PRAKATA.....	viii
RIWAYAT HIDUP.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1. Latar Belakang.....	1
I.2. Perumusan Masalah.....	6
I.3. Ruang Lingkup Penulisan.....	6
I.4. Tujuan dan Manfaat Penulisan.....	6
I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	7
I.6. Metode Penelitian.....	11
I.7. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH, SERTIFIKAT TANAH, SERTIFIKAT GANDA DAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL.....	14
II.1. Pendaftaran Tanah.....	14
II.2. Sertifikat Tanah.....	26
II.3. Sertifikat Ganda.....	27
II.4. Badan Pertanahan Nasional.....	29
BAB III KASUS SERTIFIKAT GANDA DIDALAM PENYELESAIAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI.....	32
III.1. Kasus Posisi.....	32
III.2. Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional.....	40
III.3. Kekuatan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah.....	43
BAB IV ANALISIS FAKTOR-FAKTOR TERJADINYA SERTIFIKAT GANDA DAN PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BEKASI DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA.....	45
IV.1. Faktor-Faktor Terjadinya Sertifikat Ganda.....	45
IV.2. Peran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi Dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda.....	50

BAB V PENUTUP.....	55
V.1. Kesimpulan .....	55
V.2. Saran.....	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN