



**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH AKIBAT
TERBITNYA SERTIFIKAT GANDA
(Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.
53/G/2017/PTUN.Smg)**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

**ROBBY FAJAR ARIAWAN
NPM. 211003741020580**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2023




**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH AKIBAT
TERBITNYA SERTIFIKAT GANDA
(Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.
53/G/2017/PTUN.Smg)**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,


**Dr. JOHAN ERWIN ISHARYANTO, S.H., M.H.
NIDN. 0509116701**

Peneliti,


**ROBBY FAJAR ARIAWAN
NPM. 211003741020580**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**


**Prof. Dr. SIGIT IRIANTO, S.H., M.Hum.
NIDN.0613016201**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2023



**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH AKIBAT TERBITNYA
SERTIFIKAT GANDA
(Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.
53/G/2017/PTUN.Smg)**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 25 September 2023
dan disahkan pada tanggal 25 September 2023**

Penguji I,

**Dr. JOHAN ERWIN ISHARYANTO, S.H., M.H
NIDN: 0509116701**

Penguji II,

**Dr. Rr. WIDYARINI INDRIASTI
WARDANI, S.H., M.Hum.
NIDN: 0613086203**

Penguji III,

**Dr. EDI PRANOTO, S.H., M.Hum.
NIDN: 0612046501**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- Kalau kamu belum sempat melakukan apa pun hingga hari ini, tidak pernah ada kata terlambat untuk memulainya.

PERSEMBAHAN:

- Kedua orang tua penulis dan saudara penulis yang memberikan semangat kepada penulis dalam penulisan tesis ini.
- Sahabat-sahabat penulis.
- Almamater Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

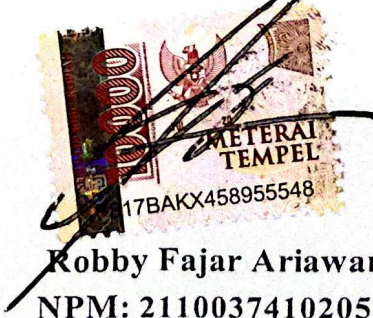
Nama : **Robby Fajar Ariawan**
NPM : **211003741020580**
Judul Tesis : **Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Terbitnya Sertifikat Ganda (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 53/G/2017/Ptun.Smg).**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Tesis ini berdasarkan pemikiran, pemaparan, dan hasil penelitian saya sendiri dari berbagai sumber. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan.

Demikian pernyataan ini saya buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 25 September 2023

Yang membuat pernyataan,


Robby Fajar Ariawan
NPM: 211003741020580

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **“Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Terbitnya Sertifikat Ganda (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 53/G/2017/Ptun.Smg)”**, Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pascasarjana (S2) pada program studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Penulis dalam melaksanakan penulisan ini tentu tidak akan terwujud dan berjalan lancar tanpa adanya dorongan, bantuan maupun kerjasama yang secara ikhlas diberikan oleh berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs, Suparno M.Si., Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H. M.Hum, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
3. Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang yang telah banyak memberikan perhatian dan doa kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini

4. Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H, Selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga selesainya penyusunan Tesis ini.
5. Bapak/Ibu Dosen, Staff Pengajar dan Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang dan semua pihak yang tidak dapat penulis tulis satu persatu yang sudah memberikan bimbingan dan arahan hingga selesainya penyusunan Tesis ini.
6. Kedua Orangtua penulis, yang selalu memberikan dukungan, doa, dan kasih sayang yang tak pernah pamrih selama menjalani hidup.
7. Teman-teman kelas Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah sama-sama berjuang untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan.
8. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah banyak membantu penulis selama penyusunan Tesis ini.

Atas segala bantuan yang telah beliau berikan kepada penulis semoga mendapatkan imbalan yang sepiantasnya dari Allah SWT. Meskipun jauh dari kata sempurna karena keterbatasan daya pikir dan pengalaman yang ada pada penulis, meskipun demikian penulis berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyusun Tesis ini dengan sebaik-baiknya. Akhir kata penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 25 September 2023

Robby Fajar Ariawan

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu obyek yang paling banyak serta paling mudah yang terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Beberapa kasus bahkan tidak jarang terjadi sertifikat ganda, yang artinya satu tanah memiliki dua sertifikat dengan orang yang berbeda. Tujuan penelitian ini adalah: 1) Bagaimana proses pembatalan sertifikat hak atas tanah akibat terbitnya sertifikat ganda? 2) Apakah dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memutus perkara nomor 53/G/TUN/2017/PTUN.SMG? 3) Bagaimana akibat hukum terhadap adanya pembatalan sertifikat hak atas tanah karena terbitnya sertifikat ganda di Kota Semarang? Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan metode analisis data kualitatif dengan cara menarik kesimpulan. Hasil penelitian yang diperoleh adalah kasusnya sudah memasuki Pengadilan Tata Usaha Negara (jalur litigasi). Adanya pembatalan sertifikat Hak Milik Atas Tanah karena adanya sertifikat ganda, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara mengabulkan seluruh gugatan Penggugat. Yang setelah dikabulkannya permohonan gugatan, maka akibat hukumnya Penggugat dapat menguasai dan memanfaatkan kembali tanah hak miliknya. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta akibat hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah setelah dikeluarkannya surat keputusan pembatalan dari Badan Pertanahan Nasional adalah dilihat dari amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Kata Kunci: Sengketa, Pembatalan Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Ganda

ABSTRACT

Land is one of the most and most easily subject to disputes, both disputes between individuals, individual disputes with legal entities, disputes between legal entities, and even disputes involving the government, so that legal arrangements related to the control / granting of land rights must be maximised to guarantee the protection of land rights holders. In some cases, it is not uncommon to have multiple certificates, meaning that one land has two certificates with different people. The objectives of this study were: 1) What is the process of cancelling a land title certificate due to the issuance of multiple certificates? 2) What is the basis for the judgement of the State Administrative Court Judge in deciding case number 53/G/TUN/2017/PTUN.SMG? 3) What are the legal consequences of the cancellation of land rights certificates due to the issuance of multiple certificates in Semarang City? The approach method used in this research is the normative juridical method. The research specification used is descriptive analytical. The data collection technique used is literature study. Data analysis techniques using qualitative data analysis methods by drawing conclusions. The research results obtained are that the case has entered the State Administrative Court (litigation track). The cancellation of the Land Ownership Certificate due to the existence of multiple certificates, the Panel of Judges of the State Administrative Court granted all of the Plaintiff's claims. Which after the granting of the request for a lawsuit, the legal consequences of the Plaintiff can regain control and utilise his land. The legal considerations of the judge in the decision are in accordance with the applicable regulations, as well as the legal consequences of the cancellation of the land title certificate after the issuance of a cancellation decision letter from the National Land Agency is seen from the ruling of the court that has obtained permanent legal force (inkracht).

Keywords: *Dispute, cancellation of certificate of ownership, double certificate*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat penelitian.....	11
E. Kerangka Pemikiran.....	12
1. Kerangka Konseptual.....	12
2. Kerangka Teoritik.....	14
F. Metode Penelitian.....	17
1. Metode Pendekatan.....	17
2. Spesifikasi Penelitian.....	18

3. Sumber dan Jenis Data	19
4. Metode Pengumpulan Data	20
5. Metode Analisis Data	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
A. Pendaftaran Tanah.....	22
1. Pengertian Umum Pendaftaran Tanah	22
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	28
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah	32
4. Sistem Pendaftaran Tanah	35
B. Hak Atas Tanah.....	43
1. Pengertian Hak Atas Tanah	43
2. Hak Milik Atas Tanah	46
3. Subyek Hukum Hak Milik Atas Tanah	50
C. Sengketa Tanah	54
1. Pengertian Sengketa Tanah	54
2. Terjadinya Sertifikat Ganda	57
D. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah	60
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	65

A. Proses Proses Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Terbitnya Sertifikat Ganda.....	65
B. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Memutus Perkara Nomor 53/G/TUN/2017/PTUN.SMG.....	75
C. Akibat Hukum Terhadap Adanya Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Terbitnya Sertifikat Ganda di Kota Semarang.....	94
BAB IV PENUTUP	98
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA	98