



**Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Tidak Mengetahui Sertifikat Tersebut Dalam
Sengketa Sertifikat Ganda
Legal Protection For Buyers Who Do Not Know The Certificate In Disputes Of Multiple
Certificates**

FIRDAUS ENOV AT TAUFANY
202040100051

PROPOSAL SKRIPSI

**Program Studi Hukum
Fakultas Bisnis Hukum Dan Ilmu Sosial
Universitas Muhammadiyah Sidoarjo
Mei,2023**

LEMBAR PENGESAHAN PROPOSAL SKRIPSI

Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Tidak Mengetahui Sertifikat Tersebut
Dalam Sengketa Sertifikat Ganda
Nama Mahasiswa : Firdaus Enov At Taufany
NIM : 202040100051

Disetujui oleh

Dosen Pembimbing
Mochammad Tanzil Multazam, S.H., M.Kn.
NIDN.000000000

Diketahui oleh

Ketua Program Studi
Noor Fatimah Mediawati, S.H., M.H.
NIDN. 000000000

Tanggal Pengesahan
(15/05/2023)

DAFTAR ISI

A. Bagian Pengesahan

1. Sampul
2. Lembar Pengesahan
3. Daftar Isi

B. Bagian Isi

1. Judul
2. Pendahuluan
3. Rumusan Masalah
4. Pertanyaan Penelitian
5. Kategori SDGs
6. Metode
7. Jadwal Penelitian

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG TIDAK MENGETAHUI SERTIFIKAT TERSEBUT DALAM SENGGKETA SERTIFIKAT GANDA

I. PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah ditetapkannya peraturan tersebut yang memiliki tujuan agar tidak adanya sifat dualisme, dengan berlandaskan hukum adat dan masih adanya hukum barat. Adanya UUPA tersebut agar masyarakat asli Indonesia mendapat kepastian hukum yang pasti, karena pada zaman terdahulu hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin adanya kepastian hukum. Pada dasarnya yang telah tertulis dalam UUPA seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Pendaftaran tanah yang telah diberitahukan oleh kementerian agraria kepada masyarakat Indonesia untuk mendaftarkan aset tanah yang dimiliki mengingat guna keperluan sosial ekonomi serta adanya keperluan yang dibutuhkan oleh negara. Yang pada dasarnya pemerintahan ingin agar masyarakat mempunyai surat-surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang berlaku kuat sebagai alat bukti dalam hukum. Kepemilikan surat-surat hak atas tanah ini bertujuan agar tidak adanya timbul konflik yang mengakibatkan sengketa pada tanah tersebut.

Tetapi dalam kenyataannya berbanding terbalik di dalam masyarakat masih ada sebagian permasalahan terkait kepemilikan hak atas tanah yang terbit ganda dalam lokasi tanah yang sama. Dalam hal ini menimbulkan pertanyaan bagi pemilik hak atas tanah yang masing-masing yang mempunyai bukti surat-surat kepemilikan. Kasus ini menjadi pekerjaan yang harus segera diatasi oleh kementerian agraria dimana agar tidak ada kebingungan bagi pemegang hak atas tanah.

Sertifikat hak kepemilikan tanah adalah sebagai tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat dalam tanah tersebut. Dalam pasal 1 Ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 berbunyi “Sertipikat adalah

surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk ***hak atas tanah***, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Pada kasus ini para pemegang hak kepemilikan tanah dapat mengajukan keberatan karena merasa dirugikan yang sudah diatur dalam Pasal 1 angka 5 Permen ATR/Kepala BPN 21/2020 berbunyi “Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah ***keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional***, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau ***merasa dirugikan oleh pihak lain*** menyangkut penguasaan dan/atau ***kepemilikan bidang tanah tertentu***.”

Skripsi yang ditulis oleh Tika Nurjanah yang merupakan mahasiswa Universitas Negeri Makassar pada tahun 2012 yang berjudul penyelesaian sertifikat ganda hak atas tanah (Studi kasus pengadilan tata usaha negara Makassar). Perbedaan penelitian ini yakni berdasarkan objek penelitian serta persamaan penelitian ini yakni menggunakan Jenis penelitian yang menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, serta dokumentasi. Data yang sudah diperoleh kemudian diolah dengan menggunakan deskripsi Kualitatif untuk mengetahui bagaimana faktor yang terjadi timbulnya masalah sertifikat ganda. Dan akibat hukum dari pada timbulnya permasalahan sertifikat ganda tersebut. penelitian ini mengkaji tentang bagaimana penyelesaian sengketa sertifikat ganda yang terjadi di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang mana permasalahan tersebut masih diproses di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar serta tingginya kasus sertifikat palsu serta faktor yang mempengaruhi adanya sertifikat ganda yakni kesalahan dalam hal kepemilikan tanah itu sendiri yang tidak memanfaatkan tanahnya dengan baik atau pada saat adanya program pengukuran pemetaan tanah pemohon dengan sengaja atau tidak menunjukkan letak suatu bidang tanah yang seharusnya bukan haknya.

Penelitian (Kurniawati, 2019) yang berjudul “Asas Akuntabilitas Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018”. Peneliti menggunakan konsep akuntabilitas yang memiliki kesamaan dengan penelitian ini. Pada penelitian ini fokus penelitian yang diambil yakni penggunaan asas akuntabilitas dan berakibat hukum atas adanya tersebut dalam

program PTSL berdasarkan peraturan menteri. Hasil penelitiannya adalah telah diterapkannya asas akuntabilitas dalam melaksanakan program sesuai dengan aturan. Bentuk penerapannya yakni dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat secara merata kepada masyarakat yang telah memenuhi syarat; melaporkan serta mengevaluasi hasil kegiatan setiap bulan; melakukan penyuluhan kepada masyarakat; Penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak; laporan pelaksanaan tentang kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

II. RUMUSAN MASALAH

1. Perlindungan seperti apa yang didapatkan oleh pemegang hak sertipikat?
2. Siapa yang bertanggung jawab atas adanya terbit sertifikat ganda ?

III. PERTANYAAN PENELITIAN

1. Bagaimana bisa terjadi terbitnya sertifikat ganda ?

IV. KATEGORI SDGs

SDGs adalah agenda bersama negara-negara, yang tergabung dalam PBB, untuk melakukan pembangunan yang berorientasi pada upaya penyusutan ketimpangan di berbagai sektor (Ekonomi, Sosial, Hukum dan lain-lain). SDGs berisi 17 butir (dengan 169 target) program untuk menyusutkan ketimpangan. Program-program tersebut memerangi kemiskinan, kelambatan pendidikan bagi orang miskin, akses air, problem lingkungan hidup, dan lain-lain. Dengan daftar besar ini, diatas kertas kita perlu optimis bahwa SDGs bisa menjawab persoalan-persoalan pembangunan yang tidak tepat, sewenang-wenang, koruptif dan tidak melibatkan masyarakat. Namun demikian kehati-hatian tetap perlu ditempatkan secara berimbang. Misalnya, mengambil catatan evaluasi atas program MDGs, bahwa program-program ini diadopsi hanya melalui sebuah resolusi, bukan sebuah instrumen mengikat secara hukum yang bisa memaksa dan menghukum atas perilaku buruk dalam pelaksanaan program. Atau, sebagai pemaksa untuk mengalokasikan anggaran untuk melaksanakan program pembangunan.

V. METODE

Metode yang digunakan dalam hal ini yuridis normatif yang menjurus terhadap data-data kepustakaan atau bisa disebut data sekunder, dan mencoba mengkaji asas-asas dan norma hukum yang terdapat dalam Undang-Undang dan berbagai peraturan perundang-undangan, kemudian bagaimana menjalankan pelaksanaan dari ketentuan-ketentuan tersebut di dalam masyarakat dan dampak terhadap masyarakat.

VI. JADWAL PENELITIAN

No	Tahap dan Kegiatan Penelitian	Bulan					
		1	2	3	4	5	6
1	Persiapan menyusun proposal	✓					
2	Pengumpulan data Mengumpulkan data primer dan sekunder		✓				
3	Pengolahan dan analisis data			✓	✓		
4	Penyusunan laporan					✓	
5	Dan lain lain						✓

DAFTAR PUSTAKA

Dewandaru, P. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional. *Notarius*, 13, 1.

Indonesia, R. (1960). *Presiden republik indonesia*.

Jeis, T. D., Sahari, A., & Fauzi, A. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K / Pdt / 2017)*. 2(535), 64–73.

Kuala, B., & Bontang, N. (1997). *Implementasi Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Wilayah Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan Bontang Utara (The Implementation of Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*.

Mursalim, H. S., & Akbal, M. (2016). HAK ATAS TANAH (Studi Kasus pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar). *Jurnal Supremasi*, XI, 47–61.