

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PPAT DAN PEMEGANG SERTIPIKAT BERKAITAN DENGAN SERTIPIKAT GANDA

SKRIPSI

Untuk memenuhi Persyaratan dalam Mencapai Derajat Strata Satu pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia



Disusun Oleh:

Nama : FEDRI CHARLES PRATAMA TAMPUBOLON
NIM : 1340057029
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2018


**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Fedri Charles Pratama Tampubolon
NIM : 1340057029
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara
JUDUL SKRIPSI : Perlindungan Hukum PPAT Dan Pemegang Sertipikat
Berkaitan Dengan Sertipikat Ganda

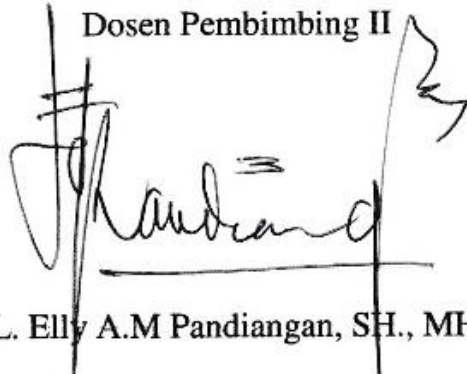
Disetujui,

Dosen Pembimbing I



(I Dewa Ayu Widyani, SH., MH.)

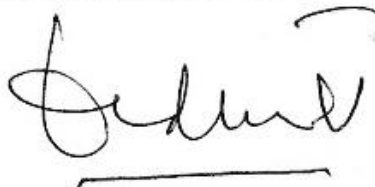
Dosen Pembimbing II



(L. Elly A.M Pandiangan, SH., MH.)

Mengetahui,

Ketua Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara



I Dewa Ayu Widyani, SH., MH

HALAMAN PENGESAHAN

Perlindungan Hukum PPAT Dan Pemegang Sertipikat Berkaitan Dengan Sertipikat Ganda

Skripsi

Untuk Memenuhi Persyaratan dalam Mencapai Derajat Strata Satu pada Fakultas
Hukum Universitas Kristen Indonesia

Disusun Oleh

Nama : Fedri Charles Pratama Tampubolon
NIM : 1340057029
Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi pada hari Senin tanggal 6 Bulan
Agustus 2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat.

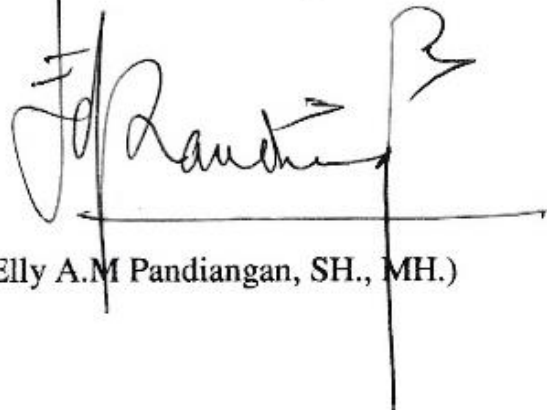
Susunan Tim Penguji

Dosen Pembimbing I



(I Dewa Ayu Widnyani, SH., MH.)

Dosen Pembimbing II



(L. Elly A.M Pandiangan, SH., MH.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan anugerah yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat S-1 pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Diucapkan terima kasih Pembimbing-pembimbingku untuk Ibu I Dewa Ayu Widyani, SH., MH dan juga Ibu L. Elly AM Pandiangan, SH., MH, atas dukungan moral dan pengarahan untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulisan hukum ini berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PPAT DAN PEMEGANG SERTIPIKAT BERKAITAN DENGAN SERTIPIKAT GANDA”**. Adapun penulisan skripsi ini untuk memenuhi dan menyelesaikan studi S-1 Hukum dan menjadi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum. Penulisan hukum ini merupakan proses pembelajaran dan sebagai pembuktian penyelesaian strata satu dan tentu saja masih ada kekuarangan dari penulisan hukum ini. Penulis mengharapkan agar penulisan hukum ini dapat dimanfaatkan bagi para civitas akademi, para hukum profesional, masyarakat baik bangsa dan negara. Demikian penulis sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih

Jakarta, 30 Juli 2018

Penulis

Fedri Charles Pratama Tampubolon

UCAPAN SYUKUR

Puji syukur Penulis kepada Tuhan Yesus Kristus atas cinta kasih dan karunia yang diberikan atas penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Penulis ini tidak dapat menyelesaikan skripsi ini tanpa bimbingan dan pengarahan dari Ibu I Dewa Ayu Widyani, SH., MH dan juga Ibu L. Elly AM Pandiangan, SH., MH. Penulis mengucapkan terimakasih kepada Pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, pengarahan dan bantuan moral. Penyelesaian skripsi ini juga tidak terbatas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, dan untuk itu melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada Yth:

1. Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH. MH. MBA, selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia;
2. Hulman Panjaitan, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia;
3. L. Elly A.M. Pandiangan, SH., MH, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia dan pembimbing yang baik untuk penulis;
4. Kaprodi Hukum: Chandra Aritonang, SH., MH, selaku Ketua Prodi Hukum yang selalu mengingatkan dan memberi dukungan moral untuk menyelesaikan studi ini;
5. Seluruh staf pengajar dan akademik Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia;

6. Istriku tercinta Dessy Bonita yang banyak memberikan doa dan dorongan dalam menyelesaikan Program Studi S-1 Hukum ini;
7. Kedua orangtuaku Felix Tampubolon dan Adriana Siahaan serta Adikku Filino Tampubolon yang memberikan semangat serta doa dan dukungan moral.
8. Saudara-saudaraku angkatan 13, 14 dan 15 yang memberi dukungan sehingga Penulis bersemangat untuk menyelesaikan Program Studi S-1 Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 30 Juli 2018

Penulis

ABSTRAK

- A. Nama : Fedri Charles Pratama Tampubolon;
- B. NIM : 1340057029;
- C. JudulSkripsi : Perlindungan Hukum PPAT danPemegang
SertipikatBerkaitandenganSertipikatGanda;
- D. Jumlah Halaman : ix, 88 (delapanpuluhdelapan) halaman;
- E. Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta
Tanah, SertipikatGanda;
- F. Ringkasan ini :

Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan penting dalam sebagian proses pendaftaran tanah dalam bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hasil dari pendaftaran tersebut adalah terbitnya surat tanda bukti atau sertipikat. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki peran penting dalam hal terjadinya sertipikat ganda atau terdapat dua atau lebih sertipikat atas satu bidang tanah yang sama. Penelitian hukum ini dilakukan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta peralihan hak atas tanah dengan objek yang memiliki sertipikat ganda untuk mengetahui kekuatan pembuktian dari Akta PPAT yang objeknya bersertipikat ganda.

Penulisan skripsi ini bersifat deskriptif analisis diharapkan dapat menggambarkan dan menguraikan secara menyeluruh dan sistematis mengenai norma-norma hukum serta asas-asas hukum yang terdapat pada peraturan hukum yang berlaku dan menggunakan pendekatan normatif. Pada penelitian hukum ini menggunakan data sekunder yang terkumpul untuk menjadi bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif.

Berdasarkan penelitian ini, pada akhirnya Perlindungan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat peralihan hak atas tanah dengan objek yang dimiliki sertipikat ganda yang terletak pada proses pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat dengan tidak memperhatikan ketentuan berlaku, dapat dibatalkan dan dinyatakan tidak sah oleh hakim. Diharapkan untuk kedepannya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus melakukan proses pengecekan dan pendaftaran sertipikat lebih akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

- G. DaftarAcuan : 17 (tujuhbelas) buku; 9 (Sembilan) Undang-

undang; 3 (tiga) putusan.

H. Dosen Pembimbing : 1. I Dewa Ayu Widyani, SH., MH.
2. L. Elly A.M Pandiangan, SH., MH.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
UCAPAN SYUKUR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI	viii
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Ruang Lingkup Masalah.....	12
D. Tujuan Penelitian.....	13
E. Metode Penelitian.....	13
TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Pengertian Akta Secara Umum.....	17
1. Definisi Akta Tanah.....	17
2. Pengertian Buku Tanah dan Sertipikat Tanah.....	17
3. Pengertian pendaftaran Tanah.....	18
4. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	20
5. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	22
6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	25
7. Registrasi Dalam Pendaftaran Tanah.....	32
B. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	33
1. Kedudukan Sertipikat Tanah.....	33
2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	37
3. Pengertian Sertipikat Ganda.....	38
C. Pendaftaran Tanah.....	40

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	40
2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	42
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	44
4. Asas Pendaftaran Tanah	47
5. Sistem Registrasi Dalam Pendaftaran Tanah	48
6. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	50
D. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	53
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	53
2. Kedudukan Sertipikat Tanah.....	55
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	58
4. Pengertian Sertipikat ganda.....	58
PEMBAHASAN	61
A. Hasil Penelitian.....	61
1. Faktor Penyebab Terbitnya Sertipikat Ganda	61
2. Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda.....	64
B. Analisa Kasus	69
1. Kasus Posisi Perkara No. 108/PDT.G/1994/PN.TNG.....	69
2. Perkara Nomor: 416/PDT/1995/PT BANDUNG	77
3. Perkara Nomor: 1247/K/PDT/1998 M.A	77
4. Keterlibatan PPAT pada Proses Terbitnya Sertipikat Ganda.....	77
PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA.....	85
A. Buku-Buku.....	85
B. Peraturan Perundang-undangan.....	86
C. Sumber Lain.....	87