

**ANALISIS YURIDIS TENTANG SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH  
BERSERTIFIKAT HAK MILIK dan HAK PAKAI ATAS  
TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No.  
323/Pdt/2015/PT.BDG.)**

**SKRIPSI**

Oleh

**IMMANUEL ALI DOGAN**

**2040050157**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

**ANALISIS YURIDIS TENTANG SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH  
BERSERTIFIKAT HAK MILIK dan HAK PAKAI ATAS  
TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No.  
323/Pdt/2015/PT.BDG)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana  
Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Kristen Indonesia**

**OLEH**

**IMMANUEL ALI DOGAN**

**2040050157**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**2024**



**VISI DAN MISI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**Visi :**

Menjadi Fakultas Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai Kristiani dan Pancasila.

**Misi :**

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi di bidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia.
7. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakkan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.

**Nilai-Nilai UKI :**

1. Rendah hati (Humility) | Filipi 2:3b
2. Berbagi dan Peduli (Sharing and Caring) | Ibrani 10:24
3. Profesional (Professional) | Matius 25:21
4. Disiplin (Discipline) | Efesus 5:16
5. Bertanggung Jawab (Responsibility) | Matius 25:23
6. Berintegritas (Integrity) | Amsal 19:1



**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Immanuel Ali Dogan  
NIM : 2040050157  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “**Analisis Yuridis Tentang Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Hak Milik dan Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT. BDG)**” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 1 Februari 2024



Immanuel Ali Dogan  
NIM. 2040050157



**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI**

Oleh :

Nama : Immanuel Ali Dogan  
NIM : 2040050157  
Peminatan/Program Kekhususan : Hukum Agraria  
Judul : “Analisis Yuridis Tentang Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Hak Milik dan Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT. BDG)”

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 1 Februari 2024  
Menyetujui,

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,

**Dr. Aartje Tehupeory, S.H., M.H.**  
NIDN. 0314086404

**I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.**  
NIDN. 0017115803

Ketua Program Studi

**Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum.**  
NIDN. 0327046303

**Dekan,**

**Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.**  
NIDN. 0302117904



**PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI**

Pada tanggal 1 Februari 2024 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama :

**Nama** : Immanuel Ali Dogan  
**NIM** : 2040050157  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Fakultas** : Hukum  
**Judul** : Analisis Yuridis Tentang Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Hak Milik Dan Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/Pdt/2015/PT.BDG.)

Oleh tim penguji terdiri dari :

<b>Nama Penguji</b>	<b>Jabatan Dalam Tim Penguji</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1. Dr. Aartje Tehupeior, S.H., M.H.	Ketua	
2. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.	Anggota	
3. Johnson SMT Pangaribuan, S.H., M.M., M.H.	Anggota	



**HALAMAN PENGESAHAN**

**Analisis Yuridis Tentang Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Hak Milik Dan Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/Pdt/2015/PT.BDG.)**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

NAMA : Immanuel Ali Dogan  
NIM : 2040050157  
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Agraria

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi Pada tanggal 1 Februari 2024 dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan tim penguji,

**Pembimbing Utama**

**Dr. Aartje Tehupeior, S.H., M.H.**  
NIDN. 0314086404

**Pembimbing Pendamping**

**I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.**  
NIDN. 0017115803

**Anggota Penguji**

**Johnson SMT Pangaribuan, S.H., M.M., M.H.**  
NIDN. 8957350022



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Immanuel Ali Dogan  
NIM : 2040050157  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi  
Judul : **Analisis Yuridis Tentang Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Hak Milik Dan Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/Pdt/2015/PT.BDG.)**

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database) merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 1 Februari 2024



Immanuel Ali Dogan  
NIM. 2040050157

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas segala rahmat dan karunia yang telah diberikan oleh Tuhan Yesus Kristus karena pada kesempatan ini penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Selain itu penulis juga mengungkapkan rasa terima kasih kepada orang tua yang telah memberikan dukungan, kasih sayang, dan perhatian sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penyusunan skripsi ini merupakan syarat untuk meraih gelar Strata Satu (S-1) dari Fakultas Hukum Universitas Kristen Indoensia. Dalam penyusunan skripsi ini Penulis menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Tentang Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Hak Milik dan Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/Pdt/2015/Pt.Bdg)”**.

Penulis menyadari adanya keterbatasan dan kelemahan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu penulis dengan tulus menerima setiap kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca dengan harapan bahwa penulisan skripsi ini dapat ditingkatkan lebih lanjut. Akhirnya penulis mengucapkan terima kasih atas perhatian yang diberikan dan berharap bahwa skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pembaca di masa mendatang

Jakarta, 1 Februari 2024



Immanuel Ali Dogan

NIM. 2040050157

## UCAPAN TERIMA KASIH

Terselesaikannya skripsi ini tentu berkat dukungan dan doa dari berbagai pihak yang membantu penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono S.H., M.H., MBA. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia
2. Bapak Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
3. Bapak Dr. Tomson Situmeang, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
4. Ibu Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum. selaku Kepala Program Studi Sarjana Hukum Universitas Kristen Indonesia
5. Ibu Dr. Aartje Tehupeiory,S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I, terima kasih atas bimbingan, kritik dan saran yang sangat membantu dalam penyusunan skripsi bagi penulis.Terimakasih karena telah meluangkan waktu di sela kesibukan dalam membimbing penulis dan juga memberikan semangat kepada penulis
6. I Dewa Ayu Widyani,S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing II, terima kasih atas bimbingan, kritik dan masukan yang membantu penulis dalam menyusun skripsi. Terima kasih telah meluangkan waktunya di sela kesibukan selama dalam penyusunan skripsi bagi penulis.
7. Kedua orang tua yang sangat penulis hormati dan kasihi, Bapak David Sinaga, S.H. dan Ibu Etty Sitorus yang telah memberikan segala upaya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis sangat berterima kasih karena rela meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan motivasi kepada penulis selama proses pembuatan skripsi ini.
8. Adik terkasih, Sherly Nadia Barbara, Terima kasih karena telah memberikan semangat, dan dukungan kepada penulis selama proses pembuatan skripsi ini
9. Kepada Kamerad-Kamerad Grup Semangat yaitu Tulus Hasibuan, Jasper Ginting, Napoleon Bonaparte, Sutan Raihan, Yosua Berith selaku kawan seperjuangan sejak masa

perkuliahan dimulai. Terima kasih sudah memberikan dukungan baik dalam proses perkuliahan maupun proses penyusunan skripsi.

10. Kepada Grup Tukang Lobster yaitu Pak Ketum Krisna, Mr. Aldi, Andrian RT, Sir Yabes Kabnani, Bung Doni Pandjaitan, Mr. Tanto, Master Dharma, Bung Peri Sitompul, Diks Mugel, Diks Julius. Terima kasih sudah memberikan dukungan moral, materil, dan spiritual dalam proses penyusunan skripsi.
11. Terakhir, kepada diri saya sendiri. Immanuel Ali Dogan. Terima kasih karena telah bertahan dan menjaga kewarasan sampai sejauh ini. Terima kasih karena tetap mau berjuang dan berusaha semaksimal mungkin demi menyelesaikan skripsi ini.

Penulis mohon maaf apabila jika terdapat nama yang belum dicantumkan oleh Penulis. Akhir kata yaitu bahwa Penulis mengucapkan terima kasih atas perhatian dan berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak

Jakarta, 1 Februari 2024

Penulis



( Immanuel Ali Dogan )

## DAFTAR ISI

<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Ruang Lingkup .....	7
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Kerangka Teori .....	7
F. Kerangka Konsep .....	8
G. Metode Penelitian .....	10
1. Jenis Penelitian.....	10
2. Jenis Data .....	10
3. Teknik Pengumpulan Data.....	11
4. Analisa Data .....	12
H. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
A. Konsepsi Hukum Tanah Nasional .....	13
B. Macam – Macam Hak Atas Tanah.....	15
C. Maksud dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	23
D. Pembuktian Hak Atas Tanah .....	29
E. Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah.....	33
<b>BAB III TERJADINYA SENGKETA TANAH.....</b>	<b>38</b>
A. Kronologi Terjadinya Sengketa Tanah.....	38
B. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah .....	41
C. Hal – Hal yang Harus Dipenuhi Dalam Menghindari Sengketa Tanah .....	51
D. Analisis Terjadinya Sengketa Tanah .....	55
<b>BAB IV UPAYA HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA.....</b>	<b>61</b>
A. Upaya Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa.....	61
B. Perlindungan Hukum Para Pihak .....	72

C. Analisis Perlindungan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa	
Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/Pdt/2015/PT.BDG.....	76
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>83</b>
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>85</b>



## ABSTRAK

- A. Nama : Immanuel Ali Dogan  
B. NIM : 2040050157  
C. Program Kekhususan : Hukum Agraria  
D. Judul : Analisis Yuridis Tentang Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Hak Milik dan Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/Pdt/2015/Pt.Bdg)  
E. Halaman : i - xvii + 110 Halaman  
F. Kata Kunci : Sengketa, Kepemilikan Tanah, Bersertifikat Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah  
G. Ringkasan Isi :

Hukum Pertanahan Indonesia berdasarkan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengacu kepada hukum adat Pelaksanaannya dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Apa yang menjadi persoalan terjadinya kasus sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG ? Bagaimana perlindungan hukum dalam penyelesaian terjadinya sengketa tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT.BDG ?

Metode Penelitian yang digunakan untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum Sertifikat Hak Pakai dapat dibatalkan dengan Akta Jual beli yang menghasilkan peralihan hak milik atas tanah adalah studi kepustakaan, menggunakan data primer dari peraturan perundang-undangan, data sekunder yang terdiri dari buku, makalah, jurnal, internet, ataupun bahan ilmiah lainnya, data data tersier mencakup KBBI dan Kamus Hukum

Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/PDT/2015/PT BDG melihat terhadap putusan sebelumnya yaitu Putusan Pengadilan Negeri bahwa Sertifikat Hak Pakai dibatalkan dengan adanya Akta Jual Beli yang menghasilkan peralihan hak milik. Menjelaskan kekuatan Sertifikat Hak Pakai sangat lemah jika belum sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku Sesuai Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat Sertifikat Hak Pakai yang dibatalkan juga menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata sehingga perlunya diberlakukan ganti rugi atas perbuatan hukum tersebut

H. Daftar Acuan : 25 Buku + Peraturan Perundangan + Jurnal Hukum

I. Dosen Pembimbing I : Dr. Aartje Tehupeory, S.H., M.H.  
Dosen Pembimbing II : I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.

Jakarta, 1 Februari 2024

Penulis



( Immanuel Ali Dogan )



## ABSTRACT

- A. Name : Immanuel Ali Dogan  
B. NIM : 2040050157  
C. *Specialty Program* : *Agrarian Law*  
D. *Title* : Analisis Yuridis Tentang Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Hak Milik dan Hak Pakai Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 323/Pdt/2015/PT.BDG.)  
E. *Pages* : i - xvii + 110 *Pages*  
F. *Keywords* : *Disputes, Land Ownership, Certified Ownership Rights, Land Use Rights*

G. *Summary* :

*Indonesian Land Law is based on Law no. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles refers to customary law. Its implementation is outlined in Government Regulation no.24 of 1997 concerning land registration. What is the problem in land dispute cases in High Court Decision no. 323/PDT/2015/PT.BDG? How is legal protection in resolving land disputes in High Court Decision no.323/PDT/2015/PT.BDG ?*

*The research method used to find out how the legal force of a Right to Use Certificate can be canceled by a Deed of Sale and Purchase which results in the transfer of ownership rights to land is a literature study, using primary data from statutory regulations, secondary data consisting of books, papers, journals, the internet, or other scientific materials, tertiary data includes the KBBI and the Law Dictionary*

*The judge's basis for handing down High Court Decision No. 323/PDT/2015/PT BDG looked at the previous decision, namely the District Court Decision that the Right to Use Certificate was canceled by the existence of a Sale and Purchase Deed which resulted in the transfer of ownership rights. Explaining that the strength of the Right to Use Certificate is very weak if it does not comply with the provisions of the applicable law. In accordance with Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. As a result of the canceled Right to Use Certificate also giving rise to Unlawful Acts in civil law so that compensation is required for these legal acts.*

*H. References List* : 25 Books + Legislation + Law Journals  
*G. Advisor I* : Dr. Aartje Tehupeory, S.H., M.H.  
*Advisor II* : I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.

Jakarta, 1 February 2024

Penulis



( Immanuel Ali Dogan )

