

SKRIPSI

Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Guna Bangunan Atas Tanah Terkait Dengan Eksekusi Jaminan Bank BTN Syariah Di Kabupaten Magelang



Diajukan Oleh :

Lingga Labdhabhiseka Lokadwoyo

NPM : 190513361
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat

Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

2023

**HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI
SKRIPSI**

**Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Guna
Bangunan Atas Tanah Terkait Dengan Eksekusi Jaminan Bank
BTN Syariah Di Kabupaten Magelang**



Diajukan Oleh :

Lingga Labdhabhiseka Lokadwoyo

NPM : 190513361
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Dosen Pembimbing

Tanggal : 31 Maret 2023

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H.,M.Hum Tanda Tangan :



**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**Studi Kasus Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Guna Bangunan Atas Tanah
Terkait Dengan Eksekusi Jaminan Bank BTN Syariah Di Kabupaten Magelang**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas

Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Jumat
Tanggal : 12 Mei 2023
**Tempat : Ruang SAF Lt.2 Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Susunan Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum
Anggota : Dr. V. Supriyanto, S.H., M.Hum.

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

HALAMAN MOTTO

MOTTO

***“FORTIS FORTUNA ADIUVAT. KEBERUNTUNGAN BERPIHAK PADA
YANG BERANI”***



HALAMAN PERSEMBAHAN
Penulisan Hukum ini saya persembahkan untuk :

1. Allah Swt. Atas Berkah, Rejeki, Kesempatan, Kemudahan dan Perlindungan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini
2. Laksananing Mukti, selaku Ibu penulis
3. Duhita Damar Dibyajati, selaku adik penulis
4. Alm Bapak Soedjongko dan Ibu Sutartini, selaku Eyang Putri dari penulis
5. Ladrang Kunto Anuraga, selaku Ayah penulis
6. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi
7. Sonia Putri sebagai partner penulis
8. Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan pengajaran terbaik selama kuliah
9. Almamater Saya Universitas Atma Jaya Yogyakarta

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku



Yogyakarta, April 2023

Yang Menyatakan

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lingga", is positioned above the printed name.

Lingga Labdhabhiseka Lokadwoyo

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena telah memberikan karunia dan berkatNya kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Guna Bangunan Atas Tanah Terkait Dengan Eksekusi Jaminan Bank BTN Syariah Di Kabupaten Magelang. Pembuatan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulisan skripsi ini tidak bisa selesai tanpa bantuan, doa, bimbingan, dukungan, kritik, dan saran dari banyak pihak yang telah membantu. Penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada :

1. Allah SWT. atas segala nikmat dan kelancaran yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan Skripsi ini dengan lancar ;
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widyastuti, S.H., M.Hum. sebagai Dekan Fakultas Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum sebagai dosen pembimbing yang selalu membimbing, memberikan ide-ide, saran, kritik, bantuan dengan rasa sabar yang penuh dari awal penulisan sampai selesai;
4. Tim Penguji Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum, Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum, dan Bapak Dr. V. Supriyanto, S.H., M.Hum.
5. Ibu Dewi Krisna Hardjanti, SH., MH, sebagai dosen pembimbing KRS
6. Seluruh Dosen, Pegawai Tata Usaha, Petugas dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
7. Ibu Laksananing Mukti selaku ibu dari penulis yang telah memberikan dukungan secara penuh tanpa henti dalam masa perkuliahan termasuk penulisan skripsi ini
8. Bapak Ladrang Kunto Anuraga, selaku Ayah penulis yang telah memberikan dukungan dalam penyelesaian Penulisan Hukum/Skripsi ini.
9. Duhita Damar Dibyajati selaku adik dari penulis yang memberikan semangat setiap saat dalam penulisan skripsi ini
10. Alm. Bapak Soedjongko dan Ibu Soetartini, selaku eyang dari penulis yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini
11. Sonia Putri sebagai partner penulis yang telah meyakinkan dan menguatkan untuk terus semangat dalam menyelesaikan skripsi ini
12. Pakde Djoko Legono dan Bude Wiwik
13. Pakde Wira, Om Satya, Tante Widya, Tante Ery, Bude Retno, Elang, Sakti, Narel sebagai sepupu penulis yang telah mendukung dan mendoakan penulis

14. Pulung Laksono Hadi, Raihan Reynando, Melya Danamonica Putri, Satria Werdhana Kusuma selaku sahabat penulis yang selalu memberikan dukungan berupa canda dan tawa
15. Teman-teman PRT (Ando, Andre, Daniel, Jivanta, Satria, Pulung, Raihan, Wahyu, Nicolas, Bagas, Kevin, Steven, Maes, Fotti) yang membantu menghilangkan penat disaat genting
16. Teman-Teman Subedu (Bea, Adel, Anggi, Pulung, Raihan) yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini
17. Elisa, Inge, Yonatan, Biondi, Davin, Kevin, Donzel, Zando, Jeremy, Evan, Axel yang telah memberikan semangat selama pengerjaan skripsi ini
18. Sonya dan Iqbal yang telah membantu saya selama penelitian di Semarang dalam menyelesaikan skripsi ini
19. Bapak Sarjoko sebagai Sekertaris Kelurahan Bulurejo yang telah membantu mengumpulkan data-data yang saya perlukan
20. Bapak Handono selaku Seksi Sengketa BPN Kabupaten Magelang yang telah bersedia untuk diwawancara dalam penulisan skripsi ini
21. Ibu Zaskia dan Bapak Fadil dari BTN Syariah Semarang yang telah membantu saya dalam pengumpulan data yang saya perlukan

ABSTRACT

Land is an important aspect of human life. The large number of people who want to own land has led to a dispute between individuals in ownership of land rights. Indonesia as an agricultural country considers land as an important thing because it is a necessity that cannot be separated from Indonesian society. The UUPA has been prepared by the Government of Indonesia to regulate the ownership or control of land rights. The birth of UUPA is expected to lead to a decrease in the emergence of disputes between parties. The high interest in the ownership of land rights and the imperfect land registration system can cause multiple certificates to appear on the same object, causing disputes. Problems arise when the land registered to be executed by the bank turns out to also belong to someone else's land, so the question arises as to who has the original certificate. The research method used is empirical legal research using primary legal sources and secondary legal sources, interviews, and literature studies. The results of this study are the duplication of certificates carried out by the developer of a housing estate when the land registration system is not perfect, then the certificates that have been registered repeatedly are used as collateral at the bank and other certificates are sold to other parties. The settlement of this dual certificate is through non-litigation or by deliberation which causes the developer to pay its obligations to the Bank and return the money belonging to the land buyer.

Keywords: land disputes, multiple land certificates.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan masalah	6
C. Tujuan penelitian	7
D. Manfaat penelitian.....	7
E. Keaslian penelitian.....	7
F. Batasan konsep	15
G. Metode penelitian	16
H. Sistematika Skripsi	21
BAB II PEMBAHASAN.....	22
A. Tinjauan Pustaka	22
1. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	22
a. Pengertian Pendaftaran Tanah Di Indonesia	22
b. Asas Pendaftaran Tanah	24
c. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	26
d. Obyek Pendaftaran Tanah	27
e. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	27
f. Pembuktian Pendaftaran Hak	30
g. Sertipikat	33
h. Pengertian Sertipikat Ganda	35
2. Tinjauan tentang Hak Guna Bangunan	37
a. Pengertian Hak Guna Bangunan	37

b.	Subyek Hak Guna Bangunan	38
c.	Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	39
d.	Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	40
3.	Tinjauan tentang Sengketa	40
a.	Pengertian Sengketa	40
4.	Tinjauan tentang Hak Tanggungan	48
a.	Pengertian Hak Tanggungan	48
b.	Obyek Hak Tanggungan	50
c.	Asas-Asas Hak Tanggungan.....	51
5.	Tinjauan Tentang Jaminan Bank	52
a.	Jaminan Bank	52
b.	Sita Jaminan	58
B.	Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Guna Bangunan Atas Tanah Terkait Dengan Eksekusi Jaminan Bank BTN Syariah Di Kabupaten Magelang	59
1.	Identitas Responden	59
2.	Penyelesaian Sengketa.....	59
BAB III	PENUTUP	80
A.	Kesimpulan.....	80
B.	Saran	80
Daftar	pustaka.....	81