

**ANALISIS PERKARA TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK
MILIK NOMOR 2172 DAN NOMOR 2277 DALAM KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT GANDA
(Studi Putusan Nomor: 65/PDT.G /2019/ PN. Rbi)**



SKRIPSI

**Digunakan Untuk Menyusun Skripsi S-1 pada
Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
“Veteran” Jawa Timur**

**Diajukan Oleh :
Alfa Rizky Voth
NPM. 21071010232**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
“VETERAN” JAWA TIMUR
SURABAYA
2026**

**ANALISIS PERKARA TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK
MILIK NOMOR 2172 DAN NOMOR 2277 DALAM KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT GANDA**

(Studi Putusan Nomor: 65/PDT.G /2019/ PN. Rbi)



SKRIPSI

**Digunakan Untuk Menyusun Skripsi S-1 pada
Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jawa Timur**

Diajukan Oleh :

Alfa Rizky Voth

NPM. 21071010232

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL

"VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

UJIAN SKRIPSI

**ANALISIS PERKARA TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK
MILIK NOMOR 2172 DAN NOMOR 2277 DALAM KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT GANDA**

(Studi Putusan Nomor: 65/PDT.G/2019/PN.Rbl)

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,
pada hari..... tanggal.....

Penyusun

Alfa Rizky Voth

21071010232

Menyetujui

Dosen Pembimbing,

Waluyo S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,

Koordinator Bidang Studi Hukum

Maria Novita Aprivani S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN REVISI UJIAN SKRIPSI

ANALISIS PERKARA TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 2172 DAN NOMOR 2277 DALAM KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA

(Studi Putusan Nomor: 65/PDT.G /2019/ PN. Rbi)

Penyusun,

Alfa Rizky Voth

21071010232

Usulan penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,

Pada hari.....tanggal.....

Pembimbing,

Waluyo S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Dewan Penguji,

Ketua,

Hariyo Sulistiyantoro S.H., M.M.

NIP. 19620620625 199103 1 001

Anggota I

Dr. Teddy P, S.H., S.Sos., M.H.,

M.kn., CLA

NPT. 17 119910425 045

Anggota II

Waluyo S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum

Maria Novita Aprivani S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

**ANALISIS PERKARA TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK
MILIK NOMOR 2172 DAN NOMOR 2277 DALAM KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT GANDA**

(Studi Putusan Nomor: 65/PDT.G /2019/ PN. Rbl)

Penyusun,

Alfa Rizky Voth

21071010232

Usulan penelitian untuk Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
Pada hari.....tanggal.....

Pembimbing,

Waluyo S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Dewan Penguji,

Ketua,

Hariyo Sullistiyantoro S.H., M.M.

NIP. 19620620625 199103 1 001

Anggota I

Dr. Teddy P. S.H., S.Sos., M.H.,

M.kn., CLA

NPT. 17 119910425 045

Anggota II

Waluyo S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum

Maria Novita Apriyani S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alfa Rizky Voth

NPM : 21071010232

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah yang lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar Pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapa pun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 25 November 2025

Yang Membuat Pernyataan,



Alfa Rizky Voth

NPM. 21071010232

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur atas ke hadirat Allah SWT, Tuhan semesta alam, atas limpahan rahmat, nikmat iman, karunia, serta sehat lahir dan batin yang diberikan. Atas izin Allah SWT dan karunianya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul tentang **“Analisis Perkara Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 2172 dan Nomor 2277 Dalam Kepemilikan Sertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor: 65/PDT.G/2019/PN. Rbi)”**. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi besar Muhammad SAW semoga kita semua kelak memperoleh syafa’at beliau di hari akhir.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana (S-1) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menghadapi berbagai sedikit hambatan dan kesulitan. Namun berkat pertolongan Allah SWT, segala hambatan dan kesulitan tersebut dapat dilalui, dan penulis dapat menyelesaikannya proposal skripsinya. Begitu banyak dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang turut serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan proposal skripsi ini. Untuk itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang mendalam kepada semua pihak dan berdoa agar semuanya senantiasa mendapat keberkahan dan kemudahan dalam hidupnya yang telah berkontribusi dalam proses penyusunan skripsi ini, terutama kepada yang terhormat:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.SI., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Waluyo, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing Skripsi penulis yang penuh kesabaran dalam memberikan bimbingan dan memberikan banyak kontribusi atas masukan arahan dari penyelesaian proposal skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu penulis dan memberikan ilmu, bimbingan, dan pengalaman atas pendidikan penulis selama masa kuliah.
8. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah berkontribusi dalam memberikan kemudahan kepada penulis terkait pengurusan administrasi.
9. Keluarga penulis khususnya kepada Ayah, Ibu, dan Nenek serta saudara penulis lainnya yang selalu sabar dan penuh kasih sayang dalam memberikan dukungan serta doa dan motivasi kepada penulis agar dapat menyelesaikan studi, meraih gelar sarjana, dan meraih cita-cita penulis.
10. Iqbal Hutagalung, Terimakasih atas waktu serta dukungan kepada penulis sehingga membantu penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi ini.
11. Teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2021 UPN “Veteran” Jawa Timur yang selalu membantu dan memberikan motivasi serta semangat dalam menyelesaikan studi perkuliahan.
12. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya proposal skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.
13. Terimakasih yang sangat mendalam kepada diri sendiri. Sosok yang selalu berjuang dibalik tantangan dan keraguan dalam setiap proses yang telah dilalui, penulis sadar dan telah belajar bahwa setiap usaha harus selalu dihargai, mempercayai proses bahwa kegagalan bukanlah akhir dari segalanya melainkan awal dari pembelajaran yang sangat berharga dalam mencapai sebuah impian dan harapan.

Penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal ini dikarenakan keterbatasan pengetahuan, pengalaman, serta kemampuan penulis dalam memahami permasalahan yang dibahas. Meskipun demikian, penulis telah berupaya secara maksimal untuk menyusun proposal ini dengan sebaik mungkin. Oleh karena itu, penulis menerima saran dan kritik yang membangun agar dapat memperbaiki penulisan proposal skripsi penulis serta dapat menjadikan evaluasi untuk penulis dalam melanjutkan penulisan skripsi penulis. Harapan penulis proposal skripsi ini dapat memberikan manfaat, menjadi sumbangsih kecil dalam ranah keilmuan dan semoga ilmu yang kita dapatkan dapat bermanfaat dan menjadikan berkah bagi kita semua.

Surabaya, 23 Juni 2025

Penulis

Alfa Rizky Voth

NPM: 21071010232

INTISARI

Nama : Alfa Rizky Voth
NPM : 21071010232
Tempat, Tanggal Lahir : Ambon, 09 Juli 2003
Program Studi : Hukum

ANALISIS PERKARA TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 2172 DAN NOMOR 2277 DALAM KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan Nomor: 65/PDT.G /2019/ PN. Rbi)

ABSTRAK: Salah satu jenis sengketa pertanahan yang sering menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan adalah masalah sertifikat ganda atas tanah. Apabila lebih dari satu sertifikat diterbitkan untuk objek tanah yang sama, maka sertifikat yang pada dasarnya berfungsi sebagai bukti kuat kepemilikan tanah, dapat menyebabkan masalah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memeriksa apakah gugatan Penggugat dalam kasus kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2172 dan Nomor 2277 dapat dianggap cacat formil karena tidak melibatkan pihak-pihak yang seharusnya menjadi pihak dalam kasus tersebut. Selain itu, penelitian ini juga ingin mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak yang kalah dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Rbi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus, perundang-undangan, dan analitis, serta dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa walaupun dari segi hukum acara perdata maupun pidana terdapat istilah *error in persona*, yaitu apabila terdapat pihak-pihak yang tidak disertakan atau terlibat dalam perkara ini maka gugatan akan dianggap cacat dan tidak dapat diterima, namun, studi putusan Mahkamah Agung terkait sertifikat ganda menunjukkan fleksibilitas pengadilan dalam mengatasi kekurangan formal. Misalnya, dalam Putusan MA Nomor 3061 K/Pdt/2022, MA menegaskan bahwa tidak mengikutsertakan BPN dalam gugatan perdata tidak otomatis membuat gugatan cacat formil, selama pengadilan dapat memanggil instansi tersebut sebagai saksi atau pihak terkait dalam proses pemeriksaan fakta. Adapun akibat hukum yang tersedia untuk memberikan perlindungan kepada pihak yang kalah, pertama, KUHPerdata menjamin hak tergugat untuk membela diri (eksepsi, rekonvensi); kedua, perlindungan administratif yang diberikan Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena memiliki wewenang untuk klarifikasi sertifikat ganda; ketiga, upaya hukum seperti banding, kasasi, dan peninjauan kembali (PK). Dengan hal ini walaupun tergugat kalah dalam putusan awal, hak dasarnya masih terlindungi, termasuk hak memperoleh ganti rugi.

Kata Kunci: Gugatan Cacat Formil, *Error In Persona*, Perlindungan Hukum.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN REVISI UJIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian & Manfaat Penelitian:.....	7
1.3.1 Manfaat Teoritis.....	7
1.3.2 Manfaat Praktis	8
1.4 Keaslian Penelitian.....	8
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.5.1 Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian	10
1.5.2 Pendekatan Penelitian.....	11
1.5.3 Sumber Bahan Hukum.....	11
1.5.4 Teknik Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum	12
1.6 Sistematika Penulisan.....	14
1.7 Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan	15
1.7.1 Pengertian Sengketa Pertanahan.....	15
1.7.2 Faktor Sengketa Pertanahan.....	17
1.7.3 Penyelesaian Sengketa secara Litigasi dan Non Litigasi.....	18
1.7.4 Tinjauan Umum tentang Sertifikat Tanah serta sertifikat Ganda ..	

.....	22
1.7.5 Penerbitan Sertifikat Hak atas Tanah.....	27
1.7.6 Pembatalan Sertifikat Atas Tanah.....	29
1.7.7 Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah.....	31
1.7.8 Pencabutan Hak Atas Tanah.....	44
BAB II HASIL SERTA PEMBAHASAN	47
2.1 Dasar Hukum Gugatan dan Partisipasi Pihak	48
2.1.1 Prinsip Kepastian Hukum dalam UU Pokok Agraria (UUPA) ..	48
2.1.2 Ketetapan Hukum Acara Perdata tentang para Pihak.....	49
2.1.3 Peran BPN pada penerbitan Sertifikat	50
2.1.4 Latar Belakang Sengketa	51
2.1.5 Gugatan Penggugat.....	53
2.2 Eksposisi Hukum terkait Pihak yang Harus Diikutsertakan	54
2.2.1 Pihak yang Relevan dalam Gugatan Pertanahan	54
2.2.2 Analisis Apakah Gugatan Cacat Formil	55
BAB III HASIL SERTA PEMBAHASAN.....	58
3.1 Dasar Hukum Perlindungan bagi Tergugat.....	59
3.1.1 Hak-hak Tergugat mengacu KUHPPerdata serta peraturan Pertanahan.....	59
3.1.2 Perlindungan Hukum Administratif oleh BPN	60
3.2 Proses Hukum dan Putusan Pengadilan	62
3.2.1 Analisis Putusan PN Raba Bima No. 65/PDT.G/2019/PN Rbi ..	62
3.2.2 Hak-hak Tergugat atas Pembelaan Diri	63
3.3 Upaya Perlindungan Hukum sesudah Putusan.....	64
3.3.1 Banding, Kasasi, dan Upaya Hukum Lain.....	64
3.3.2 Perlindungan Hak atas Tanah dan Ganti Rugi.....	66
BAB IV PENUTUP	68
4.1 Kesimpulan.....	68
4.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN.....	78

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terdahulu	8
-------------------------------------	---

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Sertifikat EPT	78
Lampiran 2: Transkrip Nilai Sementara.....	79
Lampiran 3: Persetujuan Ujian Proposal Skripsi	80
Lampiran 4: Surat Penugasan Dosen Pembimbing.....	81
Lampiran 5: Kartu Bimbingan Proposal Skripsi.....	82
Lampiran 6: Formulir Persetujuan Judul Skripsi	84
Lampiran 7: Bukti Pembayaran UKT	85
Lampiran 8 : Bukti KRS Terbaru.....	86
Lampiran 9: Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM	87
Lampiran 10: Lembar Revisi Seminar Proposal Skripsi.....	88