

**STUDI KASUS PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA ATAS PEMILIKAN
TANAH DAN PENYELESAIAN OLEH PENGADILAN**

(studi kasus putusan pengadilan nomor 02/PDT.G/2013/PN.ADL.)



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Rangka Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH:

DEVIANUS SERAN

21310192

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2025**

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Devianus seran

Nim : 21310192

Alamat : LINGKUNGAN TUBAKIOAN RT,001 RW,001

FATUKBOT,ATAMBUA SELATAN NUSA TENGGARA TIMUR

Menyatakan bahwa karya ilmiah ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, Juni 2025

Penulis



DEVIANUS SERAN
21310192

PENGESAHAN

Telah disetujui dan dipertahankan di hadapan Dewan Penguji
Kupang, Juli 2025

Telah disetujui oleh:
Pembimbing I



Dr.YANTO MP.EKON SH.M.HUM

Kupang.....2025

NUPTK : 7862752653130072

Pembimbing II



FRENGKY NDAOMANU S.H.,MH

Kupang.....2025

NUPTK : 3343768669130333



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG

FAKULTAS HUKUM

Jl. Adisucipto P.O. BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT

Fax: +62 380 881677 Email: Admind@ukaw.ac.id/ukaw_kupang@yahoo0.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari ini Senin, 11 (sebelas) Agustus 2025 (dua ribu dua puluh lima), bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji :

PANITIA PENGUJI

Ketua : Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum
Sekertaris : Liven E. Rafael, S.H., M.Hum
Anggota : 1. Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum
2. Frengky Ndaomanu, S.H., M.H
3. Jeremia Alexander Wewo, S.H., M.H

TANDA TANGAN

Kupang, 11 Agustus 2025

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M.Hum

NUPTK. 7862752653130072

MOTO
“JESUS WITH MEE”
(DEVIANUS SERAN)

PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembahkan untuk:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan segala rahmat, berkat, dan kekuatan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Orang tuaku yang tersayang Bapak Agus seran dan Ma Tilde bria tersayang dengan segala suka dan duka mendoakan saya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini dengan baik.
3. Teman-temanku Gil wee erik candra sandra aldi, yoman, satria, dan yang juga turut memberi dukungan baik moril maupun materil, terima kasih atas kerja samanya sehingga saya dapat menyelesaikan studi ini dengan baik.
4. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, terkhususnya Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Karya ini sebagai tanda terima kasih saya.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh para pembimbing (Pembimbing I dan Pembimbing II) maka tulisan ilmiah (Skripsi) ini dapat diselesaikan. Selain proses bimbingan yang menghantar penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan pada jenjang Strata Satu (S1) hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, karena telah membantu penulis baik secara moril maupun materil serta doa bagi penulis. Pada kesempatan ini pula, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Godlief Frederik Neonufa, MT, selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
2. Bapak Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
3. Bapak Liven E. Rafael, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
4. Bapak Tontji Ch. Rafael, SH.,M.H selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
5. Bapak Rian Van Frits Kapitan, S.H., M.H selaku Dosen Penasihat Akademik Penulis Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
6. Dosen Pembimbing I Bapak Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M.Hum., dan Dosen Pembimbing II Bapak Frengky Ndaomanu S.H.,MH., yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis tentang materi dan turut menyempurnakan skripsi ini dari awal hingga akhir penulisan.

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis semenjak menempuh studi di Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
8. Bapak Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membantu administrasi selama perkuliahan.

Pada akhirnya penulis mengucapkan limpah terima kasih kepada seluruh pihak atas dukungan dan doa kepada penulis dalam meraih cita-cita dan masa depan, kiranya Tuhan Memberkati dan Menyertai kita semua.

Kupang, Juli 2025
Penulis

Devianus Seran
21310192

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
PENGESAHAN.....	ii
BERITA ACARA UJIAN.....	iii
MOTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
D. Keaslian Penelitian	10
E. Metode Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Konsep sertifikat tanah	17
1. Defenisi dan fungsi sertifikat tanah.....	17
2. Jenis-jenis sertifikat tanah.....	20
3. Sengketa tanah.....	23
B. Sertifikat ganda.....	24
1. Pengertian sertifikat ganda	24
2. Penyebab timbulnya sertifikat ganda	25
C. Proses Penyelesaian Perkara Perdata.....	28
1) Gugatan	28
2) Jawab-menjawab.....	29
3) Pembuktian dan Alat Bukti.....	29
4) Kesimpulan	34
5) Putusan Hakim	34
D. Upaya Hukum	45

1) Pengertian Upaya Hukum	45
BAB III POSISI KASUS	53
A. Kronologi Kasus.....	53
1. Identitas Para Pihak.....	53
2. Objek Sengketa.....	53
3. Duduk perkara	54
B. Proses Penyelesaian Hukum Dalam Sengketa Perdata.....	62
1. Pengadilan Negeri	62
2. Pengadilan Tinggi (Banding).....	72
3. Mahkamah Agung (Kasasi)	76
BAB IV ANALISIS HUKUM	80
A. Alasan BPN Sertifikat Ganda Atas Satu Bidang Kepemilikan Tanah	80
B. Pertimbangan Hakim Terhadap Kekuatan Mengikat Sertifikat Hak Milik 822	
BAB V PENUTUP	899
A. KESIMPULAN	899
B. SARAN	899
DAFTAR PUSTAKA.....	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Data Sertifikat Ganda Atas Kepemilikan Tanah.....	06
--	-----------