

## ABSTRAK

Hak atas tanah dalam hal kepemilikannya ditentukan paling tidak oleh dua hal yaitu sertifikat hak atas tanah dan penguasaan fisik atas tanah tersebut. Kepemilikan sertifikat hak atas tanah seperti sertifikat hak milik dan sertifikat hak guna bangunan yang berada di atas lokasi yang sama dapat diberikan jika ada kesepakatan dari para pemiliknya dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Namun dalam perkembangannya saat ini seringkali menimbulkan sengketa kepemilikan hak berkaitan dengan penguasaan sertifikat yang banyak bermuara di Pengadilan dimana Hakim lebih cenderung berpihak kepada sertifikat sebagai tanda kepemilikan dibanding kepada penguasaan fisik yang sebetulnya diakui juga oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh sebab itu diperlukan adanya bukti yang jelas dalam hal penguasaan sertifikat serta penguasaan fisik objek bangunan tersebut sehingga tidak ada sengketa yang timbul dikemudian hari.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk mengetahui proses penerbitan sertifikat dari badan yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai badan yang melaksanakan pendaftaran dan penerbitan sertifikat, perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, dan upaya penyelesaian atas terbitnya sertifikat-sertifikat tersebut jika timbul sengketa. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif yang merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Pengaturan dalam peraturan perundang-undangan tentang tata cara pendaftaran tanah di Indonesia diperlukan untuk perlindungan

hukum jika terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Digunakan bahan hukum kepustakaan sebagai sumber utama meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Prosedur dan pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan sebagai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum yang diperoleh diklasifikasikan berdasarkan pokok masalah dalam penelitian ini. Analisis data dilakukan dengan bahan hukum yang diperoleh diklasifikasikan secara logis sistematis dengan metode deskriptif analisis dan diinterpretasi untuk memperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian.

Kata Kunci : Badan Pertanahan Nasional, Sertifikat hak atas tanah, Sertifikat hak milik, Sertifikat hak guna bangunan.

## **ABSTRACT**

*Rights over land regarding its ownership is determined by at least two things, the land rights certificate and physical ownership over said land. Land rights certificate such as Certificate of Ownership and Certificate of Right to Build over the same location can be handed upon under the agreement made between the owners and the rightful law procedure. However, as of recent happenings, many ownership disputes happen related to certificate ownership that mostly end in the court where the judge tends to lean onto the certificate as an ownership right matter rather than the physical ownership that is also recognized by the Government Regulation number 24 year 1997 about Land Registration. Hence, a clear proof over certificate ownership as well as physical ownership is of important need as to distract any dispute in the future.*

*This thesis writing is to discover the process of certificate publication from the authority which is the National Defence Agency as the official body for registering and publishing certificates, law enforcement for owner of land rights certificate, and solving issues for the certificate publication in case of dispute. This analysis is a normative juridical law analysis as a scientific analysis procedure to find the truth based on logic of scientific law from the normative side. Ordinance disposition of land registration regulation in Indonesia is needed for law enforcement reason in case divergence over the implementation and publication of land rights certificate happens. Documents of legal entities are used as the main source including primary, secondary, and tertiary entities.*

*Procedure and literary material collection are done in a way of collecting literature as the primary and secondary law materials. The materials are classified according to the core prolem of this research. Data analitic is done following the law materials gained and classified systematically logic by descriptive analysis method and is interpreted to gain answer for the thesis question.*

*Keywords: the National Defence Agency, Certificate of land rights, Certificate of Ownership, Certificate of Right to Build*

