

SKRIPSI

**TINJAUAN HUKUM TENTANG PERANAN KANTOR PERTANAHAN
KOTA SURAKARTA DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA**



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

SINGGIH EDY NUGROHO
NIM. C 100 070 172

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2012

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi Ini Disetujui Untuk Dipertahankan Di Hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

(Suparto,SH)

(Darsono,SH)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi Ini Telah Diterima dan Disahkan Oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Rabu

Tanggal : 21 Maret 2012

Dewan Penguji

Ketua : Suparto, SH. ()

Sekretaris : Darsono, SH.,M.H. ()

Anggota : Muchamad sandjoyo.SH.,M.Hum. ()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Muchammad Iksan, S.H.,M.H)

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ﴿٧﴾ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَب ﴿٨﴾

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.”

(QS. Alam Nasroh ayat 6-8).

أَدْعُ إِلَىٰ سَبِيلِ رَبِّكَ بِالْحِكْمَةِ وَالْمَوْعِظَةِ الْحَسَنَةِ ۗ وَجَدِلُهُمْ بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ ۚ إِنَّ رَبَّكَ هُوَ أَعْلَمُ بِمَن ضَلَّ عَن سَبِيلِهِ ۗ وَهُوَ أَعْلَمُ بِالْمُهْتَدِينَ



“Serulah (manusia) kepada jalan Tuhanmu dengan hikmah dan pelajaran yang baik. Sesungguhnya Tuhanmu Dialah yang lebih mengetahui tentang siapa yang tersesat dari jalan-Nya dan Dialah yang lebih mengetahui orang-orang yang mendapat petunjuk.”

(QS. An Nahl ayat 125).

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

- Bapak dan Ibu atas jutaan kasih sayang, semangat, nasihat, pengorbanan dan doanya. Aku bangga jadi anak kalian.
- Seseorang yang telah menemani hari-hariku dan memberikan semangat, motivasi, pengorbanan, dan doa.
- Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan dukungan dan motivasi buatku.
- Almamaterku.

ABSTRAKSI

SINGGIH EDY NUGROHO.NIM C 100070172.TINJAUAN HUKUM TENTANG PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta (UMS).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Apa yang menjadi faktor terjadinya sertifikat ganda, bagaimana prosedur, peranan kantor pertanahan kota surakarta dalam penyelesaian sertifikat ganda dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi dalam upaya penyelesaian sertifikat ganda di kantor pertanahan kota surakarta dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Dalam penulisan Skripsi ini, penulis menggunakan metode yuridis empiris. jenis data yang digunakan adalah primer dan sekunder. data primer adalah sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama berdasarkan penelitian lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi dari dari kantor pertanahan kota Surakarta, data sekunder adalah data yang berasal dari bahan-bahan pustaka, Dokumen-dokumen tertulis, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan (hukum positif Indonesia), buku-buku literature, dokumen-dokumen resmi, arsip dan publikasi dari badan terkait.

teknik pengumpulan data yaitu melalui studi kepustakaan, penelitian lapangan meliputi pengamatan (observasi) dan wawancara. analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif yaitu suatu analisis yang diperoleh baik dari observasi, wawancara, maupun studi kepustakaan kemudian dituangkan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis, dan selanjutnya dianalisis untuk mendapatkan kejelasan yang diteliti. hasil penelitian dan pembahasan menunjukan bahwa faktor terjadinya sertifikat ganda, bagaimana prosedur, peranan kantor pertanahan kota surakarta dalam penyelesaian sertifikat ganda dan hambatan apa saja yang terjadi dalam upaya penyelesaian sertifikat ganda di kantor pertanahan kota Surakarta, penulis dapat mengetahui dan memahami alur jalanya penyelesaian secara mediasi runtut.

Kesimpulan penulis dalam skripsi ini adalah faktor terjadinya sertifikat ganda ternyata tidak terjadi karena kelalaian kantor pertanahan saja tetapi juga dari masyarakat atau pemegang sertifikat.

Saran dari penulis adalah Dalam penanganan masalah pertanahan, BPN dituntut lebih tanggap dan kompetitif lagi dalam penanganan masalah pertanahan, khususnya dalam masalah pendaftaran dan pensertifikatan tanah, agar kedepannya tidak terjadi adanya dubel sertifikat tanah

Kata kunci :Penyelasaan Sengketa Sertifikat Ganda

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, nikmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “TINJAUAN HUKUM TENTANG PERANAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA DALAM PENYELESAIAN SERTIFIKAT GANDA”

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana S-1 Jurusan Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Pada kesempatan ini, penulis akan menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Puji syukur kehadiran Allah SWT atas nikmat yang diberikan.
2. Bapak Muchammad Iksan, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah berkenaan memberikan izin penulisan skripsi.
3. Bapak Suparto SH. selaku pembimbing I yang telah dengan sabar dan teliti memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Darsono SH.,M.H. selaku pembimbing II memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Segenap dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membimbing dan mendidik penulis selama studi di Universitas Muhammadiyah Surakarta.
6. Seluruh staf dan karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah mengurus semua birokrasi dan keperluan administrasi penulis.
7. Bapak Drs.djupriyanto Susilo,MSi selaku kepala kantor pertanahan kota surakarta.
8. Bapak Prasetyo Utomo,SH selaku Kepala Sengketa, Konflik Perkara yang telah memberikan nasehat dan masukan demi kelancaran skripsi ini.
9. Orang tuaku bapak Bangkit Hadi Martono,Spd dan ibu Suwarti terima kasih atas kasih sayang, doa, semangat dan motivasinya sehingga skripsi ini dapat selesai.
10. Kakakku Agus Supriyanto, Sutardi, Suwanto makasih semangatnya.
11. Adikku Desy Ayu Saraswati yang bisa membantu orang tua saat aku tinggal dikost,hehe
12. My love, seseorang yang selalu menemani, membantu mengerjakan tugas dan memberi warna berbeda dihari-hariku, makasih atas doa, motivasinya n pengorbananmu.
13. Sahabatku kontrakan “**GARDEN BANANA**” Agus(pitik) , SaMson, Surya, Candra(iwak peyek), tatang(tangtung), ajik(BggX) heri(warweRR), NoorSanda thanks buat Motivasi kalian,Semoga kita semua bisa jadi saudra sampai tua.aminn...

14. Sahabatku Purbo, nyepruk, nana, bean, klowor, dwek, isam thanks buat hari-hariku slalu rame.
15. Teman-teman Fakultas Hukum 07, Q-cung (Sutrisno), Gondes (Aris), Dubluk (Hendro), Andika(kocluk), Manda, dedy, hendy pokoknya kbeh akatan 07..
16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terimakasih atas bantuan kalian dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari akan penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi sempurnanya skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dalam rangka memperluas wawasan dan cakrawala untuk berfikir bagi pribadi penulis dan juga bagi para pembaca lainnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 14 Maret 2012

Penulis

(Singgih Edy Nugroho)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	10
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang pendaftaran tanah.....	17
1. Pengertian pendaftaran tanah.....	17
2. Tujuan pendaftaran tanah.....	18
3. Asas pendaftaran tanah	20
4. Dasar hukum pendaftaran tanah.....	21

5. Pelaksanaan pendaftaran tanah	22
6. Sistem pendaftaran tanah	26
B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah	32
1. Pengertian sertifikat	32
2. Manfaat sertifikat	34
3. Macam – macam hak atas tanah.....	39
4. Prosedur penerbitan sertifikat.....	54
C. Tinjauan Umum tentang Sertifikat Ganda	58
1. Pengertian sertifikat ganda.....	58
2. Faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda	62
3. Prosedur penyelesaian sengketa atas tanah	65
D. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	68
1. Gambaran Badan Pertanahan Nasional.....	68
2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional	71
3. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.....	76
4. Peranan Kantor Pertanahan.....	78
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian	81
B. Pembahasan.....	121
1. Apa yang menjadi faktor terjadinya sertifikat ganda	121
2. Bagaimana prosedur penyelesaian sertifikat ganda di kantor pertanahan kota surakarta	125

3. Bagaimana peranan kantor pertanahan kota surakarta dalam penyelesaian sertifikat ganda.....	130
4. Hambatan – hambatan apa saja yang terjadi dalam upaya penyelesaian sertifikat ganda.....	134
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	138
B. Saran-saran.....	142
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	