

**PENYELESAIAN TERHADAP SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS  
TANAH GANDA OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI  
(STUDI KASUS DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN PATI)**

**Skripsi**



**Disusun Oleh:  
Febyona Rindang Syahfitri  
NIM. 20170610085**

**Fakultas Hukum  
Program Studi Hukum  
Rumpun Hukum Administrasi Negara  
2021**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENYELESAIAN TERHADAP SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS  
TANAH GANDA OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI  
(STUDI KASUS DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KABUPATEN PATI)**

**Skripsi**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana pada  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



**UMY**

**Disusun Oleh:**

**Febyona Rindang Syahfitri**

**NIM. 20170610085**

Telah disetujui oleh dosen pembimbing skripsi pada 4 Maret 2021

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sunarno', is written over a faint rectangular stamp.

Sunarno, S.H., M.Hum., Ph. D.

NIK 19721228200004153046

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Febyona Rindang Syahfitri

NIM : 20170610085

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN TERHADAP SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI (STUDI KASUS DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PATI)**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 3 Maret 2021



Febyona Rindang Syahfitri

NIM. 20170610085

## HALAMAN MOTTO

“Janganlah kamu bersikap lemah dan janganlah pula kamu bersedih hati, padahal kamulah orang-orang yang paling tinggi derajatnya jika kamu beriman.”

*(QS Ali ‘Imran ayat 139)*



## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahirabbal'alamin*

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya yang berupa kemudahan dan kelancaran saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat pada waktunya.

Karya ini saya persembahkan untuk orang-orang yang sangat saya cintai, sayangi dan sangat berarti dalam hidup saya.

1. Teruntuk kedua orangtua tercinta Papa Iskandar dan Mama tersayang Endang Palupi, terimakasih atas dukungan penuhnya yang diberikan untuk saya selama saya menempuh pendidikan hingga saat ini. Terimakasih untuk kasih sayang, doa-doa yang tiada hentinya untuk selalu mendukung saya.
2. Teruntuk adik-adik tersayang Fadhilah Syahfa Prabandari dan Favian Rajendra Syahputra, terimakasih sudah selalu mendoakan, memberi dukungan dan bantuan untuk saya selama penulisan skripsi. Terimakasih sudah selalu menemani, menghibur dan selalu memberi semangat untuk meraih kesuksesan dalam hidup dengan sabar dan ikhlas. Terimakasih sudah menjaga dan menemani Papa dan Mama dirumah selama saya kuliah di Yogyakarta.
3. Teruntuk eyang kung Pramono dan eyang uti Yanti, terimakasih atas dukungan dan tiada henti mendoakan yang terbaik untuk kesuksesan saya. Terimakasih sudah selalu menjadi penyemangat saya selama menempuh pendidikan yang jauh dari kedua orangtua saya.
4. Teruntuk eyang uti Enny dan Simbok Kaminem, terimakasih sudah selalu mendukung dan mendoakan selalu untuk kesuksesan saya.
5. Teruntuk keluarga besar Trah Harto Prayogo dan Trah Slamet Sayuti, terimakasih atas segala dukungan dan doa yang diberikan untuk saya. Terimakasih sudah banyak memberikan semangat, motivasi dan kebahagiaan.

## KATA PENGANTAR



*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul, **“PENYELESAIAN TERHADAP SENGKETA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH GANDA OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI.”** Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (S-1) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Keluarga tercinta dan tersayang : Papa Iskandar, Mama Endang Palupi, Adik Fadhilah Syahfa Prabandari, Adik Favian Rajendra Syahputra, Eyang kung Pramono, Eyang uti Yanti, Eyang uti Enny, Simbok Kaminem, mbak Kirana, mbak Chand, mbak Gals, keponakan tersayang Shanum Anjani Utama dan Shajeea Chandini Utama serta Keluarga besar Trah Harto Prayogo, Trah Slamet Sayuti, terimakasih atas dukungan, nasehat dan doa-doa untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini dengan baik.
2. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Bapak Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum. selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. Bapak Sunarno, S.H., M.Hum., Ph. D. selaku dosen pembimbing, terima kasih atas waktu, ilmu dan bimbingan yang diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Bapak Beni Hidayat, S.H., M.Hum. dan Bapak Bagus Sarnawa, S.H., M.Hum. selaku penguji proposal penelitian yang telah memberikan berbagai macam

arahan serta masukan untuk melanjutkan pada tahap penulisan karya ilmiah berikutnya.

7. Seluruh dosen civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
8. Bapak Mujiono, A. Ptnh, M.M selaku Kepala Kantor, Bapak Lulus Yuswardono P, S.SiT, S.H, Bapak Dwi Aris Feddyawan, S.H dan staff Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pati yang telah memberikan kesempatan dan bantuan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
9. Fadila Fais Alim yang telah menemani, menghibur, mendukung dan mendoakan yang terbaik untuk penulis sejak awal kuliah hingga saat ini.
10. Sahabat Seperjuangan : Dyah Eka Novitasari dan Diah Miftah.
11. Sahabat Best : Tara Sinta, Aviv dan Wijdan.
12. Sahabat SMP : Hariyati dan Lilin Susanti.
13. Sahabat SMA : Dwi Kamaratih dan Indah Yhuliana.
14. Sahabat Girlsquad's : Nurmala Ita, Indah, Desi, Innadyah, Ratna, Yusinta, Risma dan Maryana.
15. Teman-teman kampus terbaik : Faddila, Angie, Sukmawati, Talitha dan yang lainnya penulis tidak dapat sebutkan satu persatu.
16. Teman-teman terbaik : Igustara, Tania Arika, Lala, Mba Besty, Aisyah, Mbak Ika, Mbak Devisoeli, Savana dan yang lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
17. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam kelancaran penulisan karya ilmiah ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 3 Maret 2021



Febyona Rindang Syahfitri  
NIM. 20170610085

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN.....</b>	<b>xiv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Sistematika Penulisan Hukum.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
A. Tinjauan Pustaka Tentang Tanah.....	13
1. Pengertian Tanah .....	13
2. Pendaftaran Tanah .....	14
3. Hak Atas Tanah .....	18
B. Tinjauan Pustaka Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah .....	19
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah .....	19
2. Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah.....	21
C. Tinjauan Pustaka Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda .....	28
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda.....	28
2. Faktor Terjadinya Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda.....	29
D. Tinjauan Pustaka Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	31
1. Pengertian tentang Kantor Pertanahan/ Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	31
2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	32
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>34</b>
A. Jenis Penelitian .....	34
B. Data Penelitian .....	35



C. Narasumber .....	37
D. Lokasi Penelitian .....	37
E. Teknik Pengumpulan Data .....	37
F. Analisis Data.....	38
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>39</b>
A. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	39
B. Faktor–faktor Penghambat Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	70
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>74</b>
A. Kesimpulan .....	74
B. Saran .....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>80</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Batas Wilayah Kabupaten Pati.....	41
Tabel 4.2 Luas Wilayah Kabupaten Pati.....	42
Tabel 4.3 Data Kepegawaian Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	44



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Upaya BPN Meminimalkan Permasalahan Sengketa Pertanahan.....	6
Gambar 4.1 Peta Wilayah Kabupaten Pati .....	40
Gambar 4.2 Fungsi Badan Pertanahan Nasional.....	45
Gambar 4.3 Visi Badan Pertanahan Nasional .....	46
Gambar 4.4 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	54
Gambar 4.5 Tahapan Penanganan Sengketa dan Konflik.....	68



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Ijin Penelitian .....	80
Lampiran 2. Surat Keterangan Selesai Penelitian.....	82
Lampiran 3. Dokumentasi Penelitian.....	83



## DAFTAR SINGKATAN

BPN	: Badan Pertanahan Nasional.
EPT	: Emivitas Permukaan Tanah.
Ha	: Hektar.
JUKNIS	: Petunjuk Teknis.
Ka BPN	: Kepala Badan Pertanahan Nasional.
Kab.	: Kabupaten.
Kec.	: Kecamatan.
PERMEN ATR	: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang.
PN	: Pengadilan Negeri.
PTUN	: Pengadilan Tata Usaha Negara.
PT.TUN	: Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara.
PMNA/KBPN	: Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Ps.	: Persil.
PTSL	: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
PPNPN	: Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri.
RPJMN	: Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional.
SHM	: Sertifikat Hak Milik.
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria.