

PENULISAN SKRIPSI
PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TANAH GANDA PERIODE
2023-2024



Diajukan oleh :
Elizabeth Michelle Himawan

NPM : **210514255**
Program Studi : **Hukum**
Program Kekhususan : **Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup,**
dan Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025

**HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI**

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TANAH GANDA PERIODE
2023-2024**



Diajukan oleh :

Elizabeth Michelle Himawan

NPM : 210514255

Program Studi : Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup,
dan Hukum Adat**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 18 Oktober 2024

Dosen Pembimbing,



Dr. D Krisnantoro, S.H., M.Hum.

**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI**

**PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TANAH GANDA PERIODE**

2023-2024



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 14 Januari 2025

Tempat : Ruang Pendadaran 1 Lt. II

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Prof Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang karena berkat, anugerah, kemurahan dan kasih setia – Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi dengan judul “PERAN KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG DALAM PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TANAH GANDA PERIODE 2023-2024” sebagai salah satu syarat pemenuhan untuk mendapatkan gelar sebagai Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penelitian dan penulisan skripsi ini penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan, namun berkat bantuan, arahan serta bimbingan dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini dengan sebaik mungkin. Maka, pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Gregoriuss Sri Nurhartanti, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran Rektorat Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Prof. Dr. Th Anita Christiani, S.H, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta beserta semua jajaran dekanat Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing penulis dalam melakukan penelitian dan penulisan skripsi ini, yang selalu sabar memberikan bimbingan, saran, nasihat, masukan dan selalu bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik.

4. Semua Dosen, Tenaga Pendidik, Staff Tata Usaha, Staff Perpustakaan, Petugas Keamanan, Petugas Parkir, dan Cleaning Service yang ada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas semua ilmu dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.
5. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., dan Bapak Dr. V Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Penguji ujian pendadaran yang telah membantu dan membimbing penulis.
6. Kedua orang tua penulis, Andreas Himawan dan Petri, yang dengan penuh kasih sayang selalu memberikan semangat, motivasi, dan kepercayaannya kepada penulis serta selalu mendoakan penulis agar penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini hingga selesai.
7. Bapak Andre Setiabudi S.H, selaku analisis hukum pertanahan seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Bapak Dian Puri Winasto S.H sebagai Koordinator kelompok substansi sengketa dan konflik pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah bersedia membantu penulis dan bersedia menjadi narasumber untuk penulis dalam memperoleh data penelitian sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Teman-teman saya di Fakultas Hukum : Amita Wati Tambunan, Grace Margareth Thereseia Hasibuan, Jeanette Emanuelle Gozali yang selalu menemani, memberi semangat, dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi.
9. Teman-teman saya sejak SMA : Christabel Devina dan Mitzi Diva Meliana Setyobudi yang selalu memberikan motivasi dan semangat.

10. Diri saya sendiri yang telah berjuang dan tidak menyerah saat penulisan skripsi ini hingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

11. Semua pihak dan rekan yang tidak dapat penulis sebutkan satu demi satu

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum/skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dalam isi maupun kalimat, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya dapat membangun demi kesempurnaan penulisan hukum/skripsi ini. Penulis berharap semoga penulisan hukum/skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan bagi pihak yang membacanya.

Yogyakarta, 4 Desember 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'EMH' or similar, written in a stylized, cursive-like font.

Elizabeth Michelle Himawan

ABSTRACT

This research discusses the role of the Semarang City Land Office in resolving disputes over multiple land certificates. In addition, this study also discusses how the land office in identifying multiple certificates and how to overcome the obstacles that exist. The purpose of this study was to determine the role of the Semarang city land office in resolving multiple certificate disputes. This research method uses empirical data obtained through interviews. The results showed that the role of the land office in resolving dual land certificates using two ways, namely by mediation, if the parties agree then administrative efforts will be made, but if the parties do not reach an amicable agreement then resolved by legal channels. The role of the land office in identifying and overcoming the obstacles of multiple land certificates is by plotting.

Keywords: *land office, certificate, mediation*

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Batasan Konsep	17
G. Metode Penelitian.....	18
BAB II PEMBAHASAN.....	23
A. Tinjauan tentang Peran Kantor Pertanahan	23
1. Pengertian Peran	23
2. Pengertian Kantor Pertanahan	23
3. Tugas Kantor Pertanahan.....	24
4. Fungsi Kantor Pertanahan	24
5. Susunan Organisasi Kantor Pertanahan.....	25
6. Tata Kerja Kantor Pertanahan	27
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	29
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	29
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	32
C. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa	33
1. Pengertian Sengketa	33
2. Pengertian Penyelesaian Sengketa.....	34
3. Cara Penyelesaian Sengketa	35

4. Pengertian Sengketa Pertanahan.....	36
D. Tinjauan Tentang Sertifikat Tanah Ganda.....	37
1. Pengertian Sertifikat	37
2. Manfaat Sertifikat	38
3. Jenis-Jenis Sertifikat	38
4. Penerbitan Sertifikat	39
5. Pengertian Ganda.....	40
6. Pengertian Sertifikat Tanah Ganda	40
E. Hasil Penelitian.....	41
1. Monografi Wilayah Kota Semarang	41
2. Data Responden.....	42
3. Peran Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda	46
BAB III PENUTUP.....	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Lampiran Pengaduan.....	70
Gambar 2. Tanda Terima Pengaduan.....	71
Gambar 3. Resume Pengaduan	73

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Pembagian Wilayah Administrasi Kota Semarang.....	42
Tabel 2. Data Responden Berdasarkan Pekerjaan.....	43
Tabel 3. Data Responden Berdasarkan Pekerjaan.....	43
Tabel 4. Data 1 Responden Pemilik Sertifikat SHM Asli	44
Tabel 5. Data 1 Responden Pemegang SHM Tumpang Tindih.....	44
Tabel 6. Data 2 Responden Pemegang SHM Asli.....	45
Tabel 7. Data 2 Responden Pemegang SHM Tumpang Tindih.....	45

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 4 Desember 2024

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'EM' or a stylized version of the name Elizabeth Michelle Himawan.

Elizabeth Michelle Himawan