



**PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH AKIBAT SERTIPIKAT TUMPANG
TINDIH DI KABUPATEN BUTON UTARA**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

**Bariun, S.H
NPM. 211003741020563**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2023



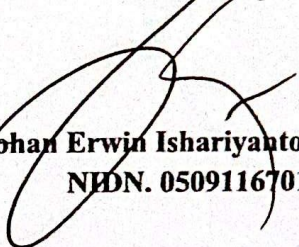
**PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH AKIBAT SERTIPIKAT TUMPANG
TINDIH DI KABUPATEN BUTON UTARA**

TESIS


Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

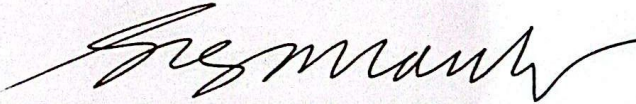

Dr. Johan Erwin Ishariyanto, S.H., M.H
NIDN. 0509116701

Peneliti,


BARIUN, S.H
NPM. 211003741020563

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

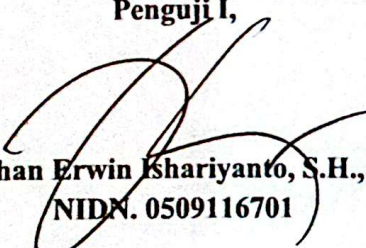


**PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH AKIBAT SERTIPIKAT TUMPANG
TINDIH DI KABUPATEN BUTON UTARA**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 15 September
2023 dan disahkan pada tanggal : 15 September 2023**

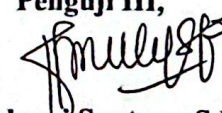
Penguji I,


Dr. Johan Erwin Ishariyanto, S.H., M.H
NIDN. 0509116701

Penguji II,


Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum
NIDN. 0613086203

Penguji III,


Dr. Catharina Mulyani Santoso, S.H., Sp.N., M.H
NIDN. 06010147501

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**


Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Bariun, S.H

NPM : 211003741020563

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, September 2023

Penulis,

BARIUN, S.H

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW yang mengantarkan manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang ini. Penyusunan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat-syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs. Suparno, M.si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum., selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan UNTAG Semarang.
4. Bapak Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik.
5. Bapak Dr. Johan Erwin Ishariyanto, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing Tesis yang telah berkenan memberikan bimbingan dalam penulisan tesis ini.
6. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.

7. Seluruh staf dan karyawan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
8. Dahlan, S. IP dan Suliani Selaku kedua orang tuaku yang tercinta dan tersayang yang telah memberikan dukungan dan semangat baik secara moril dan materiil dan juga mendoakan yang tiada henti-hentinya kepada Allah SWT dalam penyusunan Tesis ini kepada penulis.
9. Jeky Gunandi dan Suhardan, selaku Saudara yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam penyusunan Tesis.
10. Ade Nur Iradat, S. Kom, selaku kekasih penulis yang selalu membantu dan mendukung penulis dalam penulisan Tesis.
11. Seluruh teman-teman se-angkatan 19 Tahun 2021 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran serta masukan bahkan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak khususnya dalam bidang ilmu hukum dan kenotariatan pada khususnya

Semarang, September 2023

Penulis,

BARIUN, S. H

ABSTRAK

Hak atas tanah merupakan hak untuk menguasai sebidang tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, sekelompok orang atau badan hukum. Seiring dengan berjalannya waktu, terjadi beberapa masalah dalam status kepemilikan hak atas tanah yaitu sertipikat hak milik yang tumpang tindih/*overlapping*. Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah pokok dalam penulisan tesis ini adalah apa saja faktor yang menjadi penyebab sengketa hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat tumpang tindih, bagaimana proses penyelesaian masalah sengketa hak atas tanah akibat terjadinya sertipikat tumpang tindih, serta akibat hukum yang timbul dari hasil proses penyelesaian sengketa tumpang tindih hak atas tanah. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Faktor terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah di Kabupaten Buton Utara disebabkan oleh administrasi yang kurang lengkap pada Kantor Pertanahan Kabupaten Buton Utara, faktor lainnya yaitu adanya pemohon yang mempunyai itikad tidak baik dalam melakukan pendaftaran sertipikat hak atas tanah serta akibat dari pemekaran daerah. Penyelesaian sengketa sertipikat tumpang tindih di Kantor Pertanahan Kabupaten Buton Utara dilakukan melalui jalur non litigasi terlebih dahulu, jika tidak adanya kesepakatan antara para pihak maka penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi. Akibat hukum terjadinya tumpang tindih kepemilikan sertipikat tumpang tindih yaitu menyebabkan terjadinya sengketa hukum, kekacauan dalam hak kepemilikan tanah, ketidak pastian hukum dan pemakaian sertipikat palsu yang merugikan pemilik sertipikat asli.

Kata kunci : Hak atas tanah, Penyelesaian Sengketa, Sertipikat Tumpang Tindih.

ABSTRACT

Land rights are the right to control a plot of land that can be given to individuals, groups of people or legal entities. As time goes by, several problems arise in the status of ownership of land rights, namely overlapping property rights certificates. Based on the background above, the main problem in writing this thesis is what are the factors that cause disputes over land rights resulting from certificates overlapping, what is the process of resolving land rights disputes resulting from overlapping certificates, as well as the legal consequences arising from the results of the process of resolving disputes over overlapping land rights. The approach method used in this research is a normative juridical approach, namely an approach based on the main legal material by examining theories, concepts, legal principles and statutory regulations related to this research. The factors causing overlapping land rights certificates in North Buton Regency are caused by incomplete administration at the North Buton Regency Land Office, other factors are the existence of applicants who do not have good faith in registering land right certificates and the consequences of regional expansion. Settlement of overlapping certificate disputes at the North Buton Regency Land Office is carried out through non-litigation channels first, if there is no agreement between the parties then the dispute is resolved through litigation channels. The legal consequences of overlapping certificate ownership are that it causes legal disputes, chaos in land ownership rights, legal uncertainty and the use of fake certificates which are detrimental to the original certificate owner.

Keywords : *Land rights, Dispute Resolution, overlapping Certificates.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat/Kegunaan Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian	8
1. Metode Pendekatan	8
2. Spesifikasi Penelitian	9
3. Sumber dan Jenis Data	10
4. Metode Pengumpulan Data	10
5. Metode dan Analisis Data	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	12
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional	12
2. Tugas dan Wewenang Badan Pertanahan Nasional	12
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	15
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	15
2. Tujuan Pendaftaran tanah	17
C. Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah	18
1. Hak atas tanah	18
2. Macam - Macam Hak atas tanah	20
3. Pengertian Kepemilikan Hak Atas Tanah	21
D. Tinjauan Umum Tentang sertifikat Tanah	23