

SKRIPSI

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM
MENYELESAIKAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA
(OVERLAPPING) HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK
MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
DI WILAYAH KOTA AMBON**



Diajukan oleh :

Marchel G Maitimu

N P M : 130511423
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup**

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM

2017

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM
MENYELESAIKAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA
(OVERLAPPING) HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK
MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
DI WILAYAH KOTA AMBON



Diajukan oleh :

Marchel G Maitimu

N P M : 130511423
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup

Telah Disetujui untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing I

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

Tanggal

Tanda tangan

: 24-11-2017

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI
PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM
MENYELESAIKAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA
(OVERLAPPING) HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK
MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
DI WILAYAH KOTA AMBON



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 12 Desember 2017
Tempat : Ruang Dosen

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum
Anggota : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum

Tanda Tangan
.....
.....
.....

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

FX. Endro Susilo, S.H., LL.M
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN MOTTO

“Takut akan TUHAN adalah permulaan Pengetahuan, tetapi orang bodoh menghina hikmat dan didikan”

(Amsal 1 : 7)

“Karena masa depan sungguh ada, dan harapanmu tidak akan hilang”

(Amsal 23 : 18)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada TUHAN yang MAHA

ESA,

Orang Tua saya, kakak saya, adik saya,

sahabat dan teman-teman saya.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul, “PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA (OVERLAPPING) HAK MILIK ATAS TANAH UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM DI WILAYAH KOTA AMBON” Skripsi ini disusun dengan tujuan untuk melengkapi syarat menyelesaikan program studi Strata I Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekurangan baik mengenai materi maupun metode penelitian, namun berkat dukungan, bimbingan dan pengarahan serta semangat dari berbagai pihak penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini dengan rendah hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Bapak FX. Endro Susilo, S.H., L.LM selaku Dekan Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta
2. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan pengarahan, bimbingan,

masuk dan pengetahuan sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan

3. Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang memberikan ilmu pengetahuan dan bantuan kepada saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan
4. Keluarga tercinta yaitu Alberth Maitimu sebagai bapak dan Madowilly Sospelisa sebagai Ibu, serta kakak saya Natalia Maitimu dan adik saya Glory Maitimu dan Shandy Malinda. Terimakasih untuk setiap doa, semangat, motivasi, kesabaran, kasih sayang dan kepercayaan yang di berikan kepada penulis.
5. Kantor Pertanahan Kota Ambon (ibu oca, ibu titi, ibu ice, tante ogy, kk grace, kk mea) yang telah membantu saya dalam melakukan penelitian di kantor pertanahan kota ambon.
6. Teman-teman Rusunawa (Kenneth, cepu, rama, chelo, Julio, mikha, ibhe, ari, chilo, ijhal, aldy, ajeng, lita, deby, setia, hadi, aci, akbar)
7. Sahabat-sahabat yaitu prizilia, lisa, joan, ezha, endy, indra, ecok, jay, tri, dan sahabat-sahabat SD Tiga Raja Timika (lucia, nia, charlyn, james, mikha, febrian) yang sudah memberikan semangat dan motivasi selama ini.
8. Teman-teman Kampus (agung, leo, eddy, ramos, yobel, Ocone, Jack, jeff, romy, fia, mba anin, Ridho, lintang, agnes, yudha, rossa, andre, ity, pinky, nona, anisa, dondeks), teman-teman

kelas G'12, teman-teman futsal puma fc dan pro justitia yang memberikan dukungan dan selalu memberikan canda tawa.

9. Teman-teman KKN 70 UAJY (tika, ully, adele, eci, sherly, nuke, dias, andre, evan, yudha) yang selalu memberikan dukungan dan semangat

10. Tim Penguji skripsi Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta

11. Serta para pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis yang telah memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum/skripsi ini masih banyak kekurangan, maka penulis sangat menerima kritik dan saran yang membangun dari pembaca serta penulis berharap semoga penulisan hukum/skripsi ini menambah wawasan serta ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu hukum.

Yogyakarta, 31 November 2017

Penulis,

Marchel Gerry Maitimu

Abstract

Problems in the land affairs in Indonesia are numerous, including multiple certificates and overlapping of land rights so that the authors take the title of "the role of the land office in resolving the overlapping disputes over land rights to ensure legal certainty in the ambon region. The purpose of this study is to find out how the role of land office in solving the dispute overlapping (ownership overlapping) land that has realized legal certainty in the ambon city. From the title above, the author is using empirical legal research that is research conducted directly to the respondent as the main data in addition to secondary data. This research is done in the area of Ambon city where in the data collection, author will take 2 (two) districts by purposive from 5 (five) sub districts in Ambon city area. In the implementation of this research, 10 respondents were taken from three issues of double-certificate disputes and overlapping of land ownership rights. Respondents in this study are those who hold double certificates and overlapping property rights over land located in the ambon city area. From the result of the research in the land office of Ambon City area there are 3 (three issues of land ownership dispute which have been resolved by 2 (two) channels through non-litigation (outside court or mediation) where there is a dispute overlapping the land ownership rights 2014 and through litigation (court lane) there is a dispute of land ownership double certificate in 2016 and land rights overlapping disputes in 2017. From the process of dispute overlapping of land ownership rights through the municipal office of Ambon realizing the legal certainty in the field of land in the city of Ambon.

Keywords: land, certificate, land office, legal certainty.

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, 31 November 2017

Yang menyatakan,

Marchel Gerry Maitimu

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI	vii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	7
F. Batasan Konsep	15
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II PEMBAHASAN	22
A. Tinjauan tentang Kantor Pertanahan	22
1. Pengertian Kantor Pertanahan	22
2. Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan	22
B. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah	26
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah	26
2. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah	29
3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	29
4. Hapus Hak Milik Atas Tanah	35
C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Dan Tinjauan Sertifikat Tanah	36
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	36

2. Asas Pendaftaran Tanah.....	37
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	39
4. System Pendaftaran Tanah.....	40
5. Objek Pendaftaran Tanah.....	42
6. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	43
7. Sertipikat Tanah.....	47
a. Pengertian Sertipikat Tanah.....	47
b. Macam-Macam Sertipikat.....	47
c. Kepastian Hukum Sertipikat Tanah.....	48
D. Hasil Penelitian.....	50
1. Monografi Wilayah Kota Ambon.....	50
a. Letak Geografis.....	50
b. Batas Wilayah Kota Ambon	51
c. Pembagian Wilayah Administrasi Kota Ambon.....	51
2. Data Responden.....	53
3. Peran Kantor Pertanahan Dalam Menyelesaikan Sengketa Sertipikat Ganda (Overlapping) Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Wilayah Kota Ambon.....	56
a. Penyelesaian sertipikat ganda (overlapping) melalui instansi kantor Pertanahan Kota Ambon.....	62
b. Penyelesaian sertipikat ganda (overlapping) melalui Lembaga Pengadilan.....	72
BAB III PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	