412/S1/FH/UNIKU/SKR/2026

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN (ATR/BPN) KABUPATEN KUNINGAN DALAM UPAYA MENCEGAH ADANYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

SINDI SUSANTI
NIM. 20221410070

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KUNINGAN
2026

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN (ATR/BPN) KABUPATEN KUNINGAN DALAM UPAYA MENCEGAH ADANYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Disusun oleh:

SINDI SUSANTI

Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi

Pada Tanggal 18 Juni 2026

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H.	**Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn.**
NIK. 41038021125	NIK. 410108890167

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh

gelar Sarjana Hukum

Mengetahui,

Kepala Program Studi

Dikha Anugrah, S.H., M.H.

NIK. 410109850243

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

KEWENANGAN KANTOR PERTANAHAN (ATR/BPN) KABUPATEN KUNINGAN DALAM UPAYA MENCEGAH ADANYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Disusun oleh:
Sindi Susanti

Telah dipertahankan dalam sidang Skripsi
Pada Tanggal 18 Juni 2026

Penguji I	:	Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. NIK. 410110810142	.....
Penguji II	:	Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. NIK. 410108890167	.....
Penguji III	:	Dikha Anugrah, S.H., M.H. NIK. 410109850243	.....

Dekan

Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H.
NIK. 410110810142

Mengetahui,
Kepala Program Studi

Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	**Sindi Susanti**
NPM	:	**20221410070**
Fakultas	:	Hukum
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Universitas	:	Universitas Kuningan

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **Kewenangan Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Kuningan Dalam Upaya Mencegah Adanya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah** yang saya buat:

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Kuningan maupun perguruan tinggi lain;
2. Karya tulis saya adalah murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
3. Di dalam karya tulis ini tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan tidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perguruan tinggi ini (Universitas Kuningan).

Kuningan, 18 Juni 2026
Pembuat Pernyataan,



Sindi Susanti

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“ Allah memang tidak menjanjikan hidupmu akan selalu mudah, tapi dua kali Allah berjanji bahwa *Fa inna ma’al ‘usri yusra, inna ma’al ‘usri yusra ”* **(QS. Al-Insyirah: 5-6)**

“ Tidak ada mimpi yang terlalu tinggi dan tidak ada mimpi yang patut diremehkan. Lambungkanlah setinggi yang kau inginkan dan gapailah dengan selayaknya yang kau harapkan “

PERSEMBAHAN

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, nikmat, dan karunia-Nya, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Karya sederhana ini penulis persembahkan kepada **Ibunda** tercinta. Terima kasih atas segala doa, kasih sayang, pengorbanan, dukungan, dan kepercayaan yang tidak pernah putus. Skripsi ini merupakan wujud ikhtiar penulis untuk mewujudkan harapan sang Ibunda agar putri satu-satunya ini dapat menyandang gelar **Sarjana Hukum.**

ABSTRAK

Kewenangan Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Kuningan dalam Upaya Mencegah Adanya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah. Oleh Sindi Susanti, NIM. 20221410070, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Kuningan, 2022.

Salah satu kewenangan ATR/BPN adalah memberikan kepastian hak atas tanah dengan dilakukannya sertifikat hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan beberapa tanah yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari satu kepemilikan atau disebut dengan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. **Tujuan penelitian** ini adalah untuk mengetahui pengaturan penerbitan sertifikat hak atas tanah serta untuk mengetahui kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan dalam upaya pencegahannya. **Metode penelitian** yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yang didukung dengan data lapangan melalui wawancara. **Hasil penelitian** menunjukkan bahwa secara normatif pengaturan penerbitan sertifikat telah memadai diatur dalam Pasal 94 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan bertujuan memberikan kepastian hukum, namun dalam praktiknya masih terdapat kendala seperti ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, keterbatasan sumber daya manusia, serta belum optimalnya sistem digitalisasi pertanahan, yang dapat menimbulkan potensi terjadinya tumpang tindih, serta pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan dalam mencegah tumpang tindih sertifikat yang belum berjalan efektif. **Simpulan** penelitian ini menunjukkan bahwa pengaturan penerbitan sertifikat hak atas tanah telah diatur secara komprehensif dan jelas. Serta dalam kewenangan yang belum berjalan secara optimal karena masih dihadapkan dengan berbagai kendala seperti keterbatasan sumber daya manusia. **Saran** perlu adanya peningkatan kualitas sumber daya manusia, optimalisasi sistem digitalisasi, serta penguatan pengawasan dan sosialisasi kepada masyarakat.

Kata Kunci: Kewenangan, Pendaftaran Tanah, Tumpang Tindih Sertifikat

ABSTRACT

Authority of the Land Office (ATR/BPN) of Kuningan Regency in Efforts to Prevent Overlapping Land Title Certificates, By Sindi Susanti, Student ID. 20221410070, Law Study Program, Faculty of Law, Universitas Kuningan, Kuningan, 2026.

One of the authorities of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) is to provide legal certainty over land rights through the issuance of land title certificates. However, in practice, cases have been found where multiple land title certificates exist for the same plot of land. The purposes of this research are to examine the regulations governing the issuance of land title certificates and to analyze the authority of the Land Office of Kuningan Regency in its prevention efforts. The research method used is empirical juridical, employing both statutory and conceptual approaches, supported by field data obtained through interviews. The results of the study indicate that, normatively, the regulation of certificate issuance is adequate and aimed at providing legal certainty article 94 of government regulation number 18 of 2021 concerning management rights, land rights, apartment units, and land registration. However, in practice, there are still several obstacles, such as discrepancies between physical and juridical data, limited human resources, and the suboptimal implementation of land digitalization systems, which may create the potential for overlapping certificates. Furthermore, the implementation of the Land Office's authority in preventing overlapping certificates has not yet been fully effective. The conclusion of this research shows that the regulation concerning the issuance of land title certificates has been comprehensively and clearly regulated. Nevertheless, the exercise of authority has not been carried out optimally due to various obstacles, particularly the limitation of human resources. Therefore, it is recommended to improve the quality of human resources, optimize the digitalization system, and strengthen supervision and public outreach programs.

Keywords: *Authority, Land Registration, Overlapping Certificates*.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas limpahan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **"Kewenangan Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Kuningan dalam Mencegah Adanya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah".** Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kuningan.

Pada kesempatan ini, penulis menyadari terwujudnya skripsi ini tidak terlepas dari dorongan, bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak yang penulis hormati dan cintai dalam membantu penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Anna Fitria Hindriana, M.Si. selaku Rektor Universitas Kuningan;
2. Bapak Dr. Toto Supartono, S.Hut., M.Si., Wakil Rektor I Universitas Kuningan;
3. Ibu Dr. Entin Jumantini. M.Pd. Wakil Rektor II Universitas Kuningan;
4. Bapak Prof. Dr. Agus Yadi Ismail, S.Hut., M.Si., Wakil Rektor III Universitas Kuningan;
5. Bapak Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H. selaku Wakil Rektor IV Universitas Kuningan, dan selaku Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dengan memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat berguna dalam penyelesaian skripsi ini;
6. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
7. Bapak Dr. Erga Yuhandra, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
8. Bapak Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kuningan, dan selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dengan memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat berguna dalam penyelesaian skripsi ini;

9. Ibu Dikha Anugrah, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
10. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah membekali penulis dengan berbagai disiplin ilmu;
11. Seluruh staff tata usaha di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Kuningan atas bantuan yang diberikan kepada penulis selama ini;
12. Bapak Sutomo, S.T. selaku Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan yang telah mendukung dan memberikan informasi demi kelancaraan penelitian ini;
13. Ibu Maya Septiani Michrazy, S.H., M.Kn selaku Petugas Pengendalian dan Penyelesaian Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan yang telah mendukung dan memberikan informasi demi kelancaran penelitian dalam penyelesaian skripsi ini;
14. Kakek dan Nenek tercinta, H. Darsono dan Ibu Sutini terimakasih telah merawat dan membesarkan saya dari kecil hingga dewasa, memberikan kasih sayang, dan dukungan yang tiada henti. Segala pengorbanan dan cinta yang diberikan menjadi kekuatan besar bagi penulis;
15. Kepada Ibu tercinta, penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya atas doa yang luarbiasa, kasih sayang yang tak pernah berhenti;
16. Kepada Paman penulis Aan Sukirman, S.H., M.H. terimakasih yang tulus atas segala dukungan, perhatian, dan kebaikan yang telah diberikan;
17. Sahabat penulis yang telah membersamai selama ini yaitu: Metha Jelita Kusuma, Shinta Putri Sanjaya, Zfika Amanda, dan Ratu Shebakayla. Terimakasih sudah menjadi rekan yang menemani awal perkuliahan sampai dengan selesainya skripsi ini, serta berjuang bersama untuk menyelesaikan tugas akhir;
18. Sahabat penulis yaitu: Riesta Aurranissa, Anggi Dwi Aulia, Vanisa Baitijjanah, Adisha Zahraningrum sahabat penulis dari bangku SMA, meskipun berjauhan terimakasih atas do'a serta dukungan yang selalu diberikan kepada penulis;

19. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada seseorang yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, dan kebersamaan selama proses penyusunan skripsi ini;
20. Dan terakhir, untuk diri sendiri yaitu Sindi Susanti, apresiasi sebesar-besarnya karena telah bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terima kasih telah bertahan sejauh ini dan tetap berusaha serta merayakan dirimu sendiri sampai di titik ini.

Selanjutnya penutup, penulis menyadari bahwa dalam Skripsi ini, baik dari materi maupun Teknik penyajiannya masih ada beberapa kurang sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat saya harapkan demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang.

Kuningan, 23 April 2026

Sindi Susanti
NIM. 20221410070

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

LEMBAR PERNYATAAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

ABSTRAK ..... **i**

ABSTRACT ..... **ii**

KATA PENGANTAR ..... **iii**

DAFTAR ISI ..... **vi**

DAFTAR TABEL ..... **ix**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **x**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian 5

D. Kegunaan Penelitian 5

E. Kerangka Teori 6

1. Landasan Teori 6

2. Landasan Konseptual 10

F. Sistematika Penelitian 13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **15**

A. Hak Atas Tanah 15

1. Pengertian Hak Atas Tanah 15

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah 16

B. Pendaftaran dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah 20

1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah 20

2. Dasar Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah 23

3. Asas Pendaftaran Hak Atas Tanah 24

4. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah 25

5. Dasar Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah 27

6. Macam-Macam Sertifikat Hak Atas Tanah 28

7. Prosuder Penerbitan Sertifikat 29
8. Kedudukan Sertifikat 30
C. Kewenangan, Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan 31
1. Pengertian Kewenangan.....31
2. Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah 32
3. Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pengukuran Dan Pemetaan 34
4. Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Penerbitan Sertifikat 36
5. Batasan Kewenangan Kantor Pertanahan 38
6. Kedudukan Kantor Pertanahan 39
7. Peran Kantor Pertanahan.....40
8. Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan.....41
BAB III METODE PENELITIAN 43
A. Spesifikasi Penelitian 43
B. Metode Pendekatan 43
C. Tahap Penelitian 43
D. Teknik Pengumpulan Data 44
E. Alat Pengumpul Data 45
F. Analisis Data 46
G. Lokasi Penelitian.....46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....47
A. Pengaturan Tentang Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Melalui Peraturan perundang-undangan.....47
1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat (3).....47
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria 48
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....48

4. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.....49
5. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang 50
6. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan pertanahan Nasional.....51
7. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pengukuran, Pemetaan, dan Penelitian Data Yuridis Titik Rawan Tumpang Tindih Sertifikat.....52
8. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan 52

B. Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan (ATR/BPN) Dalam Upaya Mencegah Adanya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah 54
1. Pengertian dan Dasar Hukum Kewenangan Kantor Pertanahan.....54
2. Ruang Lingkup Kewenangan Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah.....55
3. Pengertian Tumpang Tindih Sertifikat.....57
4. Bentuk-Bentuk Tumpang Tindih Sertifikat 58
5. Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat.....59
6. Upaya Pencegahan Yang Dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan.....63

BAB V PENUTUP.....75

A. Simpulan 75
B. Saran.....76

DAFTAR PUSTAKA.....77

LAMPIRAN-LAMPIRAN 85

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kerangka Pemikiran 10

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Wawancara Bersama Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, dan Petugas Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan 85

Lampiran 2: Surat Rekomendasi Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik (KESBANGPOL) 86

Lampiran 3: Surat Izin Melakukan Penelitian kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan 87

Lampiran 4: Surat Balasan Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan 88