

**AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(STUDI PADA BPN KOTA PALEMBANG)**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Prasyarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Bagian Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Disusun Oleh :

ANNESA PUTRI

02121001036

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

INDRALAYA

2016

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ANNESA PUTRI

NIM : 02121001036

JUDUL SKRIPSI

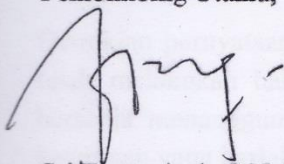
**AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA
YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(STUDI PADA BPN KOTA PALEMBANG)**

Telah Diuji dan Lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif Pada 07 September 2016
dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

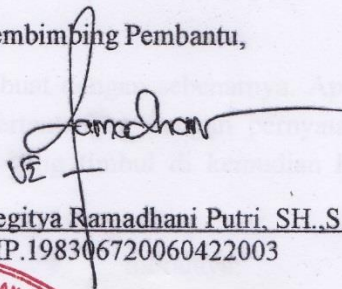
Indralaya, 7 September 2016

Pembimbing Utama,



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum
NIP.196511011992032001

Pembimbing Pembantu,



Vegitya Ramadhani Putri, SH., S.Ant., MA., LL.M
NIP.198306720060422003



Dr. Febrina S.H., M.S
NIP.196201311989031001

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Annesa Putri
Nomor Induk Mahasiswa : 02121001036
Tempat / Tanggal Lahir : Jambi, 24 November 1994
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan – bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan – bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal – hal yang bertentangan dengan pernyataan saya ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya,

2016



Annesa Putri

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto : Hidup Tak Akan Berarti Tanpa Tujuan

Skripsi ini ku persembahkan kepada :

1. Almamaterku

2. Dosen Pengajar

3. Ayahanda Khairul Anwar, S.H

dan Ibunda Santi Lidia

4. Adikku Kevin Alfredo

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis ucapkan yang utama dari segala terima kasih kepada Allah SWT dan junjungan besar Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat penulis selesaikan walau terdapat banyak hambatan untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak – pihak yang terkhususnya kepada pihak yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis mendapatkan bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagi pihak. Oleh karena itu penulis menghaturkan terima kasih yang setinggi – tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr.Febrian,S.H.,M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
2. Bapak Dr.Firman Muntaqo,S.H.,M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
3. Bapak Dr.Ridwan,S.H.,M.Hum selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
4. Bapak Dr.H.Abdullah Gofar,S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Hukum Perdata
6. Ibu Hj.Helmanida,S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Akademik penulis
7. Ibu Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing I penulis yang telah banyak membimbing dan mengarahkan penulis hingga terselesaikannya skripsi ini
8. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, SH.,S.Ant.,MA.,LL.M selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya dalam membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini selesai

9. Bapak – bapak dan Ibu – ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah banyak memberikan pendidikan dan ilmu pengetahuan kepada penulis semasa perkuliahan
10. Bapak dan Ibu pegawai akademik yang telah banyak membantu penulis dalam hal menyelesaikan administrasi selama perkuliahan.
11. Bapak Chandra Genial,S.H.,M.H selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang serta Ibu Nurhayati,S.E.,M.Si selaku Kepala Seksi Tata Usaha BPN Kota Palembang yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian serta mengambil data dari Kantor Pertanahan Kota Palembang.
12. Bapak Anasron,S.H selaku Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara dan Bapak Firman Freaddy,S.H.,M.Hum selaku Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Kantor dan Ibu Dr. Rani Arvita,S.H.,M.H selaku Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang yang telah membantu penulis dalam memperoleh data penelitian.
13. Kepada kedua orang tuaku yang tersayang, papaku Khairul Anwar,S.H dan mamaku Santi Lidia yang selalu memberikan doa restu dalam setiap langkah serta selalu sabar dan memberikan motivasi tiada henti – hentinya baik secara materil maupun moril, serta adikku tercinta Kevin Alfredo.
14. Seseorang yang tiada henti – hentinya memberikan semangat dan motivasi kepada penulis, selama penulisan skripsi ini yaitu Ahmad Ansori.
15. Keluarga keduaku selama merantau di Indralaya yaitu anak – anak rantau dari berbagai daerah “Keluarga Amanah” kak ana, hedy, tia, olip, lita, valen, puti, ajeng,

dll yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, intinya kalian luar biasa yang selalu membuat suasana kosan menjadi seperti rumah sendiri.

16. Sahabat – sahabat tercinta dari LPH (oni, dhika, bida, chiska, ajeng) yang telah memotivasi setiap harinya dan mewarnai cerita perkuliahan penulis selama di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
17. Teman – Teman ALSA khususnya TIM NMCC (National Moot Court Competition Piala Mahkamah Agung 2015) di Aceh, terima kasih untuk pembelajaran dan pengalaman berharganya selama latihan.
18. Teman – teman selama PLKH (kak dwinta, viven dan sarah) serta teman – teman KKL (vania, nadia, bier, rifky, nur) terima kasih untuk kerja samanya selama PLKH dan KKL.
19. Serta teman – teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya angkatan 2012.
20. Semua pihak yang belum disebutkan yang telah memberikan bantuan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan skripsi ini.

Semoga kebaikan yang telah mereka berikan dapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT.

Penulisan berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi masyarakat.

Indralaya, 2016

Penulis,

Annesa Putri

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya sehingga penulisan dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI PADA BPN KOTA PALEMBANG)”**

Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat dalam rangka menyelesaikan jenjang pendidikan program strata (S1) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang setinggi – tingginya kepada Ibu Sri Turatmiyah, S.H.,M.Hum dan Ibu Vegitya Ramadhani Putri, SH.,S.Ant.,MA.,LL.M selaku pembimbing skripsi yang telah banyak mengajarkan penulis serta membimbing penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini. Serta kepada pihak – pihak yang telah membantu dalam memperoleh data dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Semoga skripsi ini ada manfaatnya bagi masyarakat dan dapat dijadikan acuan untuk penulisan karya – karya ilmiah selanjutnya.

Indralaya,

2016

Penulis

Annesa Putri

ABSTRAK

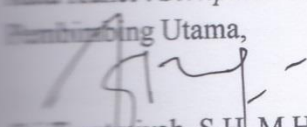
Judul Skripsi : Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Yang
Dikeluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi
Pada BPN Kota Palembang)
Nama : Annesa Putri
Nim : 02121001036

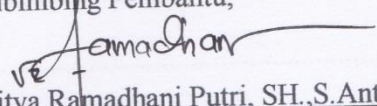
Tanah yang diperoleh melalui perbuatan melawan hukum dapat berdampak menimbulkan sengketa pertanahan. Salah satu permasalahan adalah timbulnya sertipikat hak milik ganda yaitu sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama namun berbeda datanya. Penyebab terjadinya sertipikat ganda dapat terjadi dari berbagai aspek yaitu petugas ukur tidak mengecek peta pendaftaran tanah serta adanya itikad tidak baik dari pemohon. Metode penelitian yang digunakan yaitu normatif di dukung empiris. Tujuan penelitian untuk mengetahui akibat hukum terhadap sertipikat ganda serta mengetahui penyelesaian sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Palembang. Dalam penelitian ini penulis membatasi pada sertipikat ganda yang terjadi di Ilir Timur II Kota Palembang. Masalah yang diangkat yaitu bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat ganda yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang, dan bagaimana penyelesaian terhadap sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan di Kota Palembang. Kesimpulannya akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya sertipikat ganda yaitu sertipikat dapat dibatalkan, tidak adanya perlindungan hukum serta kepastian hukum terhadap pemegang hak sertipikat ganda dan ditolaknya pengajuan pendaftaran tanah. Penyelesaiannya ditempuh melalui 3 (tiga) jalur, yaitu penyelesaian dengan musyawarah, penyelesaian melalui arbitrase dan penyelesaian melalui badan peradilan. Diharapkan dari hasil penelitian ini pihak Kantor Pertanahan Kota Palembang agar meningkatkan kinerja lebih baik lagi serta menghimbau kepada masyarakat agar memelihara batas tanah.

Kata Kunci : Sertipikat Ganda, Tumpang Tindih, Overlapping

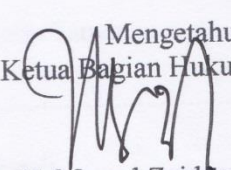
Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,


Sri Turahmiah, S.H., M.Hum
NIP.196511011992032001


Vegitya Ramadhani Putri, SH., S.Ant., MA., LL.M
NIP.198306720060422003

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Perdata


Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum
NIP.196003121989031002

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN PLAGIAT	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Ruang Lingkup Penelitian	8
F. Kerangka Teori	8

G. Metode Penelitian	13
----------------------------	----

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	21
--	----

1. Pendaftaran Tanah	21
----------------------------	----

2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	28
---	----

B. Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah	39
---	----

1. Pengertian Hak Atas Tanah	29
------------------------------------	----

2. Jenis – jenis Hak Atas Tanah.....	31
--------------------------------------	----

3. Tujuan dan Fungsi Sertipikat.....	37
--------------------------------------	----

4. Sertipikat Ganda	42
---------------------------	----

C. Tinjauan Tentang Hak Milik	42
-------------------------------------	----

1. Pengertian Hak Milik.....	42
------------------------------	----

2. Subjek Hak Milik.....	45
--------------------------	----

3. Terjadinya Hak Milik.....	46
------------------------------	----

4. Peralihan Hak Milik.....	48
-----------------------------	----

D. Tinjauan Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	49
--	----

1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	49
--	----

2. Dasar Hukum Badan Pertanahan Nasional	51
--	----

3. Tugas dan Wewenang.....	54
----------------------------	----

BAB III : PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Badan

Pertanahan Nasional Kota Palembang Terhadap Objek Tanah Yang Sama	57
---	----

B. Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota

Palembang.....	79
----------------	----

BAB IV : PENUTUP.....

A. Kesimpulan	96
---------------------	----

B. Saran.....	97
---------------	----

DAFTAR PUSTAKA.....

LAMPIRAN.....

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Didalam ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau disingkat dengan sebutan UUPA, tidak diketemukan secara jelas pengertian Hukum Pertanahan. Hukum Tanah menurut Boedi Harsono merupakan bagian dari bidang hukum agraria yang masing – masing mengatur hak – hak penguasaan atas sumber – sumber daya alam tertentu. Hukum tanah sebagai suatu sistem bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya. Ia hanya mengatur salah satu aspek yuridisnya yang disebut hak – hak penguasaan atas tanah, bukan sebagai lembaga hukum maupun hubungan hukum konkret.¹

Kehidupan manusia sehari – hari tidak bisa terlepas dari persoalan tentang tanah, karena tanah mempunyai peran yang sangat penting. Sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung pada tanah baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber keberlangsungan hidup. Persoalan tentang tanah ini semakin terasa pada masa sekarang, dimana kebutuhan maupun kegiatan manusia yang bersangkutan dengan tanah semakin meningkat. Untuk itu setiap macam hak atas tanah wajib didaftarkan dan disertipikatkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional yang berkantor di setiap daerah kabupaten dan kota.²

Pengertian Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan

¹ Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan (Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah)*, Bandung, Mandar Maju, 2007, hlm 1.

²Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, Bandung, C.V. Mandar Maju, 2004, hlm 1.

daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebaninya.³ Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan daftar. Demikian pula dapat kita ketahui bahwa salah satu rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data yuridis yang juga dilakukan dalam bentuk peta dan daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun.⁴

Akibat hukum dari pendaftaran tanah yaitu adanya hak milik. Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 UUPA hingga Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang – undang. Namun sampai sekarang undang – undang tersebut belum terbentuk untuk itu diberlakukan Pasal 56 UUPA, yaitu selama undang – undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan – ketentuan hukum adat setempat dan peraturan – peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.⁵ Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA :

“Hak milik adalah hak turun – menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”⁶

Turun – menurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak milik dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak memiliki batas waktu

³ Lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm 148.

⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana, 2012, hlm 92.

⁶ Lihat Pasal 6 UUPA: Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Sedangkan terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁷ Cara Memperoleh hak milik menurut Pasal 20 UUPA, berbunyi :

- “(1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang.”

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.⁸

Persoalan jaminan kepastian hukum hak tanah hal ini ditentukan dari proses penetapan haknya. Sebagaimana diketahui bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif artinya negara tidak menjamin secara mutlak terhadap suatu hak tanah. Jaminan kepastian hukum diberikan kepada pemilik tanah yang sejati, bukan semata-mata kepada pemegang hak tanah yang terdaftar di dalam buku tanah. Meskipun demikian sebagai bukti hak yang kuat diterbitkan sertipikat hak tanahnya. Sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, sertipikat hak tanah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Jaminan kepastian hukum hak tanah diberikan

⁷ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm 92.

⁸ Arba, *Op.Cit*, hlm 166.

sepanjang data fisik, data yuridis dan data administrasi yang tercantum di dalam dokumen pendaftaran tanah sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya di lapangan.⁹

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian Sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Buku tanah menurut Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek.¹⁰ Kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.¹¹

Bahwa kenyataan yang ada di masyarakat tidak sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Dengan demikian masalah pertanahan terjadi hampir di seluruh wilayah Indonesia dengan berbagai variasinya serta memiliki kecenderungan menimbulkan dampak buruk lainnya. Salah satu permasalahannya adalah timbulnya sertipikat ganda. Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Dengan kata lain Kantor Pertanahan telah menerbitkan lebih dari satu sertipikat di satu bidang tanah yang sama sehingga

⁹ Rusmadi Murad, *Op.Cit*, hlm 75.

¹⁰ Wibowo Tunardy, 2013, *Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, <http://www.jurnal.hukum.com /sertifikat- sebagai-tanda-bukti-hak-atas-tanah/>, diakses tanggal 3 April 2016, pukul 19.53 wib.

¹¹ Lihat pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

mengakibatkan ada pemilikan bidang tanah yang saling bertindihan baik seluruh maupun sebagian dengan berlainan data satu sama lain. Penyebab terjadinya sertipikat hak milik ganda adalah pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi, untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya, serta kurangnya cermat dan tidak teliti dalam memeriksa permohonan sertipikat. Namun dapat juga terjadi karena faktor – faktor dari pemohon itu sendiri, perangkat desa seperti kepala desa serta aparaturnya yang kurang memiliki pemahaman dan kemampuan dibidang pengukuran tanah.¹²

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka penulis bermaksud untuk menulis skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP SERTIPIKAT GANDA YANG DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI PADA BPN KOTA PALEMBANG)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka permasalahan yang akan diajukan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat ganda yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang terhadap objek tanah yang sama ?
2. Bagaimana penyelesaian terhadap sertipikat ganda oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang?

¹² Rusmadi Murad, *Op.Cit*, hlm 61.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap sertipikat ganda yang dikeluarkan oleh BPN
2. Untuk mengetahui penyelesaian sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Palembang serta mengetahui langkah-langkah yang sudah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palembang dalam menangani kasus sertipikat ganda ini apakah sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah :

a. Teoritis

Sebagai bahan masukan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum tanah tentang pendaftaran tanah.

b. Praktis

Memberikan informasi kepada masyarakat tentang arti pentingnya sertipikat tanah dan sebagai masukan bagi pemerintah dalam mengantisipasi terjadinya sertipikat ganda.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian skripsi ini mengacu pada permasalahan mengenai sertipikat ganda yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang. Pembatasan ruang lingkup ini merupakan pedoman bagi penulis agar pembahasan nantinya tidak terlalu meluas dari makna yang terkandung didalam perumusan masalah dan diharapkan dapat memberikan pola pikir yang utuh,

terpadu dan sistematis dalam melakukan analisis terhadap permasalahan yang ada. Sesuai dengan letak obyek yang diteliti Kantor Pertanahan Kota Palembang, maka penulis hanya mencari data serta akibat hukum dari sertipikat ganda tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin perlindungan hukum serta kepastian hukum dibidang pertanahan. Seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak bersangkutan untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Serta untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan agar dengan mudah dapat memperoleh data dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah yang sudah terdaftar.¹³

2. Teori Pendaftaran Tanah.

a. Stelsel Negatif

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut stelsel negatif artinya negara tidak menjamin secara mutlak terhadap suatu hak tanah. Jaminan kepastian hukum diberikan kepada pemilik tanah yang sejati, bukan semata – mata kepada pemegang hak tanah yang terdaftar didalam

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm 472.

buku tanah.¹⁴ Stelsel negatif ini menunjukkan bahwa pemegang hak atas tanah bukan pemegang / pemilik yang sejati atau sebenarnya apabila ada pihak lain yang menyatakan kepastian hukum yang sebaliknya.¹⁵

Bila kemudian hari ternyata keterangan dalam sertipikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertipikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya. Menurut sistem negatif, peralihan hak atas tanah berdasarkan asas *mem plus iuris*, yakni melindungi pemegang hak sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemilik sebenarnya. Ciri pokok lainnya adalah pejabat baik nama tanah berperan pasif, artinya tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat – surat yang diserahkan kepadanya.¹⁶

b. Stelsel Positif

Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti mutlak. Jika pihak ketiga bertindak berdasarkan bukti – bukti tersebut, maka dia mendapatkan perlindungan mutlak walaupun kemudian hari ternyata bahwa keterangan yang tercantum didalamnya tidak benar. Oleh karena itu, pelaksana pendaftaran tanah berperan aktif menyelidiki dengan teliti apakah hak atas tanah dapat didaftar untuk nama seseorang atau tidak. Sistem ini memberikan jaminan yang lebih kuat kepada yang memperoleh hak atas tanah. Orang – orang yang tercatat pada daftar umum atau buku tanah adalah pemilik tanah yang mutlak. Sistem ini terjadi pada negara – negara yang sudah

¹⁴ Rusmadi Murad, *Op.Cit*, hlm 75.

¹⁵ *Ibid*, hlm 26.

¹⁶ Arba, *Op.Cit*, hlm 157.

maju dimana datanya lengkap dan dijamin keakurasiannya dan pemerintah bersifat proaktif dan alat buktinya bersifat mutlak.¹⁷

c. Stelsel Negatif bertendensi positif

Sistem ini masih dianut berdasarkan hukum adat yang bersifat negatif tetapi data yang dihasilkan akurat yaitu bukti kepemilikan tanah bersifat kuat tetapi tidak mutlak. Menurut Sonny Harsono :

- Posisi akta tanah sebagai suatu kebenaran, selama tidak ada bukti sebaliknya.
- Selama kebenaran material tidak bertentangan dengan kebenaran substansial.
- Bila bertentangan, maka harus ada pembatalan.

3. Teori Pembuktian

Pembuktian menurut bahasa berasal dari kata “bukti” yang artinya sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa, tanda, keterangan nyata. Pembuktian adalah proses / cara, perbuatan membuktikan, usaha menunjukkan benar atau salahnya si terdakwa dalam sidang pengadilan.¹⁸ Dalam kamus hukum, pembuktian diartikan sebagai sesuatu yang menyatakan kebenaran suatu peristiwa, keterangan nyata, saksi, tanda, hal yang menjadi tanda perbuatan jahat.¹⁹ Menurut M.Yahya Harahap, pembuktian adalah ketentuan-ketentuan yang berisi penggarisan dan pedoman tentang cara-cara yang dibenarkan undang-undang untuk membuktikan kesalahan yang didakwakan kepada si terdakwa.²⁰

Pembuktian pada umumnya diperlukan jika terjadinya sengketa di pengadilan atau dimuka hakim yang mana hakim bertugas menyelidiki apakah hubungan hukum yang menjadi perkara itu

¹⁷ *Ibid*, hlm 156.

¹⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008, hlm 172.

¹⁹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2007, hlm 345.

²⁰ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm 497.

benar-benar ada atau tidak. Hubungan hukum inilah yang harus terbukti dimuka hakim dan tugas kedua belah pihak yang berperkara ialah memberi bahan- bahan bukti yang diperlukan oleh hakim. Dalam arti luas, membuktikan adalah membenarkan hubungan hukum yaitu misalnya apabila hakim mengabulkan tuntutan penggugat, dikabulkannya tuntutan tersebut mengandung arti bahwa hakim menarik kesimpulan bahwa apa yang dikemukakan oleh penggugat sebagai hubungan hukum antara penggugat dan tergugat adalah benar berhubungan dengan itu, dan membuktikan dalam arti yang luas adalah memperkuat kesimpulan hakim dengan syarat bukti yang sah.²¹

Dalam arti yang terbatas, pembuktian hanya diperlukan apabila apa yang dikemukakan penggugat itu dibantah oleh tergugat dan apa yang tidak dibantah tidak perlu di buktikan. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran kepastian peristiwa yang dikemukakan.²²

Mengenai pembuktian telah diatur dalam buku ke empat dari Kitab Undang- Undang Hukun Perdata dan terdapat dalam pasal 1865 hingga pasal 1945 yang mengandung segala aturan- aturan pokok pembuktian dalam perdata, sehingga pembuktian ini hanyalah berhubungan dengan perkara saja.²³ Bahwa teori pembuktian dalam skripsi sertipikat ganda diatas berkaitan dengan pembuktian sertipikat hak milik.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

²¹ R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1980, hlm 63.

²² H. Riduan Syahrani, *Buku materi dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm 83.

²³ Mr. A.Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa (menurut KItab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda)*, Jakarta, PT. Intermasa, 1978, hlm 3.

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini yaitu normatif didukung empiris. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang – undangan.²⁴ Penelitian hukum normatif oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji disebut juga dengan istilah penelitian kepustakaan karena dalam penelitiannya dilakukan dengan cara meneliti bahan – bahan pustaka atau bahan sekunder.²⁵

Penelitian hukum normatif hanya mengenal data sekunder saja, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, maka dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum. Sedangkan penelitian hukum empiris memandang hukum sebagai fenomena sosial (yang berbeda dengan penelitian hukum normatif yang memandang hukum sebagai norma – norma positif di dalam sistem perundang – undangan hukum nasional), dengan pendekatan struktural dan umumnya terkuantifikasi (kuantitatif). Pengolahan dan analisis data pada penelitian hukum empiris, tunduk pada cara analisis data ilmu – ilmu sosial. Untuk menganalisis data tergantung pada sifat data yang dikumpulkan oleh peneliti. Jika sifat data yang dikumpulkan hanya sedikit atau berwujud kasus sehingga tidak dapat disusun ke dalam suatu struktur klasifikasi analisis yang dipakai adalah *kualitatif*. Lain halnya jika sifat data yang dikumpulkan itu berjumlah besar mudah dikualifikasi ke dalam kategori – kategori maka analisis yang dipakai adalah *kuantitatif*.²⁶

2. Pendekatan

²⁴Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010, hlm 118.

²⁵Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm 19.

²⁶Amiruddin & Zainal Asikin, *Op.Cit*, hlm 163, 167

a. Perundang – Undangan (Statute Approach)

Penelitian hukum dalam level dogmatik hukum atau penelitian untuk keperluan praktik hukum tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan perundang – undangan. Pendekatan perundang – undangan dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan.²⁷ Dalam penelitian ini Undang – undang yang akan di gunakan adalah:

1. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang - undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Pendekatan Kasus (Case Approach)

Pendekatan kasus menggunakan putusan hakim sebagai sumber bahan hukum. Putusan hakim yang digunakan adalah putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Pada saat membahas putusan pengadilan sebagai bahan hukum primer telah dikatakan bahwa yang memiliki kekuatan hukum adalah pada bagian *ratio decidendi*-nya, sehingga dalam pendekatan kasus yang perlu dipahami peneliti adalah *ratio decidendi* tersebut.²⁸

Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat diketemukan dengan memperhatikan fakta materil. Fakta – fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Oleh karena itulah

²⁷Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, *Op.Cit*, hlm. 110

²⁸ Dyah Ochtorina dan A'an Efendi, *Op.Cit*. hlm 119.

pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada *ratio decidendi*.²⁹

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data sekunder, antara lain mencakup dokumen – dokumen resmi, buku – buku, hasil – hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya, Penelitian hukum normatif yang hanya mengenal data sekunder, jenis datanya atau bahan hukumnya yaitu³⁰ :

i. Bahan Hukum Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber utama dengan melalui penelitian lapangan.³¹ Sumber hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan – bahan hukum primer terdiri dari perundang – undangan, catatan – catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang – undangan dan putusan – putusan hakim.³²

ii. Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen – dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku – buku teks, kamus – kamus hukum, jurnal –jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.³³ Bahan hukum sekunder yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm 119.

³⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit*, hlm 30.

³¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm 16.

³² Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Garfika, 2013, hlm 47.

³³ *Ibid*, hlm 146.

primer seperti rancangan Undang – undang, hasil - hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya.³⁴

iii. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia.³⁵

b. Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yang terdiri dari³⁶ :

i. Wawancara

Wawancara (*interview*) adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden.³⁷ Adapun prakteknya nanti penulis akan melakukan wawancara secara langsung dengan Kepala Subseksi Perkara Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang yang berkompeten di bidang penyelesaian perkara pertanahan.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

³⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Sinar Grafika, 1985, hlm 13.

³⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit*, hlm 119.

³⁶ *Ibid*, hlm 30.

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta :UI-Pres, 1986, hlm 82.

Studi kepustakaan merupakan metode tunggal yang dipergunakan dalam penelitian hukum normatif. Sedang bagi penelitian hukum empiris (sosiologis), studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dipergunakan bersama – sama metode lain seperti wawancara, pengamatan dan kuesioner. Bahan atau data yang akan dicari tentunya harus disesuaikan dengan tipe dan tujuan penelitian yang kita lakukan. Bahan pustaka ini dapat merupakan bahan primer ataupun bahan sekunder, dimana kedua bahan tersebut mempunyai karakteristik dan jenis – jenis yang berlainan. Penelitian kepustakaan adalah bentuk penelitian dengan cara mengumpulkan atau menelusuri dokumen-dokumen atau keterangan-keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian.³⁸

b. Studi Lapangan

Pengamatan yang dilakukan peneliti harus masuk dalam kategori pengamatan ilmiah, bukan pengamatan sehari – hari yang rutin dilakukan oleh manusia. Pengamatan yang dilakukan peneliti harus berpatok pada jalur tujuan penelitian yang dilakukan, serta dilakukan secara sistematis melalui perencanaan yang matang. Pengamatan dimungkinkan berfokus pada fenomena sosial ataupun perilaku – perilaku sosial, dengan ketentuan pengamatan itu harus tetap selaras dengan judul, tipe dan tujuan penelitian. Biasanya pengamatan merupakan salah satu metode pengumpulan data pada penelitian hukum sosiologis dan bukan penelitian hukum normatif. Seorang peneliti yang terjun mengumpulkan data melalui pendekatan pengamatan, haruslah menetapkan perihal bagaimana pencatatan hasilnya serta lain – lain hal yang berhubungan.³⁹

5. Teknik Analisis Data

Tahap selanjutnya setelah pengumpulan data selesai adalah metode analisis data merupakan tahap yang paling penting dalam suatu penelitian. Karena dengan analisis data ini data yang diperoleh akan diolah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada. Pengolahan

³⁸ Bambang Waluyo, *Op.Cit*, hlm 50.

³⁹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm 66.

dan analisis data pada penelitian hukum empiris, tunduk pada cara analisis data ilmu – ilmu sosial. Untuk menganalisis data tergantung pada sifat data yang dikumpulkan oleh peneliti. Jika sifat data yang dikumpulkan hanya sedikit atau berwujud kasus sehingga tidak dapat disusun ke dalam suatu struktur klasifikasi analisis yang dipakai adalah *kualitatif*.⁴⁰

Dalam penelitian kualitatif dikenal ada dua strategi analisis data yang sering digunakan bersama – sama atau secara terpisah yaitu model strategi analisis deskriptif kualitatif dan atau model strategis analisis verifikatif kualitatif. Kedua model analisis itu memberikan gambaran alur logika analisis data pada penelitian kualitatif sekaligus memberi masukan terhadap bagaimana teknik analisis data kualitatif digunakan.⁴¹

Pada penelitian ini teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis deskriptif, diawali dengan mengelompokkan data dan informasi yang sama menurut subaspek dan selanjutnya melakukan interpretasi untuk memberikan makna atau pandangan terhadap tiap subaspek dan hubungannya satu sama lain. Kemudian setelah itu dilakukan analisis atau interpretasi keseluruhan aspek untuk memahami makna hubungan antara aspek yang satu dengan lainnya dan dengan keseluruhan aspek yang menjadi pokok permasalahan penelitian yang dilakukan secara induktif sehingga memberikan gambaran hasil secara utuh.⁴²

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Data-data yang diperoleh selama penelitian selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode analisis yaitu menganalisa keadaan dan kenyataan yang ada berdasarkan teori-teori dengan

⁴⁰Amiruddin dan Zainal Asikin, *Loc.Cit.*

⁴¹Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif (Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010, hlm 83.

⁴² Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm 174.

menggunakan metode berfikir induktif. Induktif yaitu suatu cara berfikir yang bertitik tolak pada fakta-fakta yang bersifat khusus, kemudian digeneralisasikan menjadi yang bersifat umum.⁴³

7. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian. Penulisan skripsi ini dibagi dalam beberapa bab yang diantaranya :

- BAB I : Membahas tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Ruang Lingkup Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian.
- BAB II : Membahas tentang pendaftaran tanah dan kewenangan BPN mengenai penerbitan sertipikat.
- BAB III : Menjawab rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu, akibat hukum serta penyelesaiannya terhadap sertipikat ganda yang dikeluarkan BPN Kota Palembang.
- BAB IV : Kesimpulan dan Saran.

⁴³ *Ibid*, hlm 33.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU - BUKU

Achmad Chomzah, Ali, 2002, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Amiruddin dan Asikin, Zainal, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Bungin, Burhan, 2010, *Analisis Data Penelitian Kualitatif (Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Dyah Ochtorina dan Efendi, A'an, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika.

Harahap, Yahya, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, Budi, 1970, *Undang – Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi dan Pelaksanaannya (cetakan ketiga)*, Djakarta: Djambatan.

————— 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (cetakan keduabelas)*, Jakarta: Djambatan.

Harun, Badriah, 2013, *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, Yogyakarta: Pustaka Yudistia.

Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: C.V Mandar Maju.

Hutagalung, Arie Sukanthi dan Gunawan, Markus, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo.

Johan Nasution, Bahder, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.

Limbong, Bernhard, 2012, *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Margareta Pustaka.

Mahmud Marzuki, Peter, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.

Murad, Rusmadi. 2007, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju.

Perangin, Effendi, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.

Pitlo, 1978, *Pembuktian dan Daluarsa (menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Belanda)*, Jakarta: PT. Intermasa.

Putra Parlindungan, Adi 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.

Raharjo, Satjipto, 1982, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.

Rahmi, Elita, 2011, *Hukum Pertanahan Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Bandung: Unpad Press.

Rony, Achmad, 2004, *Masalah dan Sengketa Dalam Pengukuran dan Pendaftaran Tanah*, Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional.

Rubaie, Achmad, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing.

Santoso, Urip, 2005, *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

—————, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.

Sanusi, Manafe, 2004, *Mediasi di Bidang Pertanahan*, Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional.

Setiabudi, Jayadi, 2012, *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah, Serta Segala Perizinan*, Jakarta: Suka Buku.

Soekanto, Soerjono, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Sinar Grafika.

—————, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pres.

Soepomo, 1980, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita.

Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.

Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, Adrian, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

—————, 2006, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta berbagai Permasalahan*, Jakarta: BP. Cipta Jaya.

—————, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Syahrani, Riduan, 2004, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Syarif, Elza, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

_____, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Zainuddin, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

C. INTERNET

Bachtiar Dwiky Damara, 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*, <http://lib.unnes.ac.id/21681/1/8111410178-s.pdf>, diakses tanggal 22 mei 2016.

Hukum Online, 2008, *Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertipikat Hak – Hak Atas Tanah*, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/hol19216/aspek-dan-implikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-dan-penertiban-sertifikat-hakhak-atas-tanah>, diakses tanggal 22 mei 2016.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) versi online, <http://kbbi.web.id/daftar>, diakses tanggal 3 Juni 2016.

Kamus Besar Bahas Indonesia (KBBI) versi online, <http://kbbi.web.id/tanah> diakses tanggal 9 Agustus 2016.

Wibowo Tunardy, *Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, <http://www.jurnal.hukum.com/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas-tanah/>, diakses tanggal 10 Agustus 2016.