

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS  
TANAH BERSERTIFIKAT GANDA**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**OLEH**

**M. IRFAN SYAFRIJAL RAMJA**

**02011381419400**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**PALEMBANG**

**2018**

**LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN MENGIKUTI UJIAN  
KOMPREHENSIF SKRIPSI**

NAMA : M. IRFAN SYAFRIJAL RAMJA  
NIM : 02011381419400  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH  
BERSERTIFIKAT GANDA**

· Secara Substansial telah disetujui untuk mengikuti Ujian Komprehensif

Palembang, September 2018

Pembimbing Utama,



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

Pembimbing Pembantu,



**Dr. Iza Rumesten, RS, S.H., M.Hum.**  
NIP: 198109272008012013

**Ketua Bagian Hukum Perdata**



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

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
KAMPUS PALEMBANG**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M. Irfan Syafrijal Ramja  
NIM : 02011381419400  
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta/ 19 November 1996  
Fakultas : Hukum  
Strata : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh Gelar Sarjana di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila telah terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai denganketentuan yang berlaku.

Palembang, 2018

Yang membuat pernyataan



M. Irfan Syafrijal Ramja

02011381419400

***“Kebanggaan terbesar adalah bukan tidak pernah gagal, tetapi bangkit kembali  
setiap saat kita jatuh”.***

***-Confusius***

***Skripsi ini Kupersembahkan  
kepada:***

- Allah SWT***
- Nabi Muhammad SAW***
- Kedua Orang Tuaku***
- Saudara-saudara sepupuku***
- Keluarga Besarku***
- Sahabat-sahabatku***
- Almamaterku***

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, Karunia, Taufik, beserta Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah skripsi ini. Tida lupa shalawat serta salam atas junjungan atas Nabi Besar Muhammad SAW beserta seluruh Sahabat, Keluarga, serta Pengikutnya hingga akhir zaman, karena berkat beliau kita dapat hidup melewati zaman kegelapan hingga sampai kepada zaman yang terang benderang seperti sekarang ini.

Penyusunan skripsi ini adalah salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan penulis menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH BERSERTIFIKAT GANDA”**.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini terdapat banyak kesalahandan kelemahan, baik ari isi, penyajian, serta pembahasan. Hal ini tentu tidak terlepas dari kekurangan dan ketidaksempurnaan yang dimiliki penulis, karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT semata, semoga kita selalu dilimpahkan rahmat dan Karunia-Nya. Penulis berharap skripsi ini berguna bagi mahasiswa, dan masyarakat luas.

Palembang, September 2018



Penulis,

## DAFTAR ISI

	<b>hlm</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PLAGIAT</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiv</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Teori.....	10
F. Metode Penelitian.....	18

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	24
1. Pengertian Hukum Agraria .....	24
2. Pengertian Tanah.....	31
3. Tentang Pendaftaran Sertifikat Tanah.....	33
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Atas Tanah Bersertifikat Ganda .....	41
1. Sertifikat Tanah .....	41
2. Sertifikat Ganda .....	43
3. Pengertian Sengketa Tanah .....	46
C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional .....	49

1. Definisi Badan Pertanahan Nasional.....	49
2. Tugas Badan Pertanahan Nasional.....	49
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....	51

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Analisis Tentang Ketentuan Hukum Surat Hak Atas Tanah.....	53
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	53
2. Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah.....	54
3. Status Hak Atas Tanah.....	56
B. Latar Belakang Mengenai Badan Pertanahan Nasional.....	66
1. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda.....	66
C. Analisis Proses Pembuktian Hak Atas Tanah.....	70
1. Uraian Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	70
2. Proses Pembuktian Hak Atas Tanah.....	81

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	92

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>93</b>
----------------------------	-----------

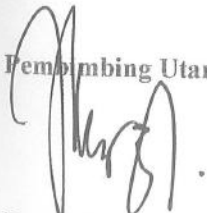
## ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "**Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda**". Penulisan Skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, yaitu metode yang bersumber dari data-data primer dengan menggunakan metode wawancara. Skripsi ini juga didukung dengan metode normatif, yaitu metode yang bersumber dari data-data kepustakaan dan peraturan perundang-undangan. Perkembangan bidang pertanahan merupakan hal krusial bagi masyarakat Indonesia seperti tempat mata pencaharian, menyiapkan bangunan, serta tempat tinggal. Banyak tanah yang digunakan masih bermasalah sehingga menyebabkan tumpang tindih kepentingan satu pihak dengan pihak lainnya. Untuk itu dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan diperkuat oleh Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 yang disusun dengan mempertimbangkan dari sisi aspirasi dan peran masyarakat agar kesejahteraan umum dapat terwujud. Terdapat penyelesaian melalui jalur litigasi apabila penyelesaian melalui BPN tidak mendapat titik temu. Permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini ialah ketentuan hak milik atas tanah hingga proses pembuktian tanah bersertifikat ganda melalui jalur litigasi dan non litigasi. Penulis berkesimpulan bahwa: Pertama: Hak atas tanah memberi kewenangan untuk menggunakan suatu bidang tanah tertentu disertai dengan kewajiban untuk memelihara tanahnya; Kedua: Dalam penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda, BPN memiliki kewenangan melakukan mediasi, atau negosiasi dalam penanganan pihak-pihak yang bersengketa; Ketiga: Proses pembuktian tanah bersertifikat ganda berkaitan dengan kepemilikan dilakukan di Pengadilan Umum, sedangkan munculnya sertifikat ganda karena tidak tertib administrasi dilakukan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

**Kata kunci:** Tanah, Sengketa, Sertifikat Ganda

Palembang, September 2018

Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama  


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

Pembimbing Pembantu



Dr. Iza Rumesten, RS, S.H., M.Hum.  
NIP: 198109272008012013

Ketua Bagian Hukum Perdata



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



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan unsur penting bagi manusia dalam menjalani kehidupan dan bertahan hidup, bagi bangsa Indonesia yang merupakan negara agraris atau kepulauan, tanah jelas memiliki peran penting bagi kehidupan setiap orangnya. Bagi negara dan pembangunan, tanah menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena dengan kedudukannya yang demikian itulah pemilikan, pemanfaatan, maupun penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan negara hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana yang tertulis dalam UUD 1945, maka tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan. Warga selalu ingin mempertahankan apa yang menjadi hak-haknya, sedangkan di satu sisi pemerintah juga harus menyelenggarakan kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat Indonesia. Dibutuhkan perlindungan hukum terhadap penyelenggaraan kepentingan masyarakat. Hal ini dapat diwujudkan apabila terdapat suatu kaidah atau peraturan yang dipatuhi oleh masyarakat.

Hak atas tanah merupakan hak dasar sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, adalah kewajiban negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak tersebut tetap dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat, dan terlebih lagi negara.

Sebutan konflik dan sengketa sudah menjadi pembicaraan umum dalam pergaulan hidup manusia. Terdapat berbagai makna mengenai konflik dan sengketa yang dikemukakan oleh para pakar. Dalam istilah konflik dan sengketa terkandung pengertian adanya perbedaan kepentingan antara dua pihak atau lebih, tetapi antara konflik dan sengketa, keduanya dapat dibedakan. Konflik merupakan “pertentangan antara para pihak untuk menyelesaikan masalah yang jika tidak diselesaikan dapat mengganggu hubungan pihak-pihak yang terlibat. Dalam suatu konflik terdapat situasi dimana dua (2) pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan. Sebuah konflik dapat berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian, atau kepada pihak lain.<sup>1</sup> Dengan demikian di dalam setiap konflik ada potensi untuk berkembang untuk menjadi sengketa. Coser mengemukakan bahwa “*conflicts involve struggles between two*

---

<sup>1</sup>Nia Kurniati, *Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*, Sosiohumaniora, Volume 18 No. 3 Nopember 2016: 207-217, hlm. 208, [jurnal.unpad.ac.id/sosiohumaniora/article/download/10008/pdf](http://jurnal.unpad.ac.id/sosiohumaniora/article/download/10008/pdf), diakses pada 15 Maret 2018.

*ormore people over values, or competition for status, power, or scarce resources*". Jika konflik sudah nyata, maka hal itu disebut sengketa.<sup>2</sup>

Penerapan makna sengketa pada bidang pertanahan, melahirkan istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan atau *land dispute* dapat dirumuskan sebagai "perselisihan yang menjadikan tanah sebagai objek persengketaan".<sup>3</sup> Ditinjau dari sudut pandang pendekatan konflik, istilah sengketa tanah disebut sebagai *manifest conflict and emerging conflicts*. Selanjutnya yang dimaksud dengan kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapat penanganan yang sesuai dengan ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>4</sup>

Persoalan sengketa tanah selalu ada dan selalu menarik untuk dibahas bagaimana penyelesaiannya. Dalam kenyataan sehari-hari, sengketa tanah selalu muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat. Sengketa tanah menjadi isu yang selalu muncul, seiring dengan bertambahnya penduduk, berkembangnya pembangunan, serta semakin luas akses bagi berbagai pihak dalam memperoleh tanah sebagai dasar untuk berkepentingan. Dapat dikatakan persoalan sengketa tanah selalu bermunculan, bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya berkaitan dengan kompleksitas masalahnya maupun kuantitasnya seiring dengan berkembangnya bidang sosial, ekonomi, dan teknologi.

---

<sup>2</sup>*Ibid.*, hlm. 208.

<sup>3</sup>*Ibid.*, hlm. 209.

<sup>4</sup>Lihat Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pada awalnya, disaat masyarakat belum berkembang seperti sekarang ini, sengketa masih dapat diselesaikan oleh warga bersama tokoh yang disegani sekaligus berpengaruh dalam komunitas masyarakat tersebut. Saat masyarakat sudah berkembang seperti sekarang, permasalahan sengketa pertanahan tersebut akan menjadi permasalahan yang bersifat krusial dan berkembang meluas permasalahannya apabila sengketa pertanahan tersebut belum menemui titik terang. Mengatasi masalah pertanahan tersebut, pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA. UUPA dengan seperangkat peraturan mengenai tanah, bertujuan agar jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dapat diwujudkan. Munculnya sengketa hukum berawal dari keberatan terkait tuntutan suatu hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan suatu harapan mendapatkan penyelesaian administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>5</sup>

Dengan diberlakukannya UUPA ini merupakan suatu terobosan dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum, ketertiban, dan kesejahteraan masyarakat Negara Kesatuan Republik Indonesia berkaitan dengan aturan pertanahan yang berlaku. Perkembangan situasi pertanahan di Indonesia saat ini dapat dikatakan merupakan hal krusial dalam kehidupan manusia sebagai masyarakat Indonesia, seperti dalam merencanakan bangunan, menyiapkan

---

<sup>5</sup>Rusmandi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 48.

usaha, tempat untuk mata pencaharian, dan lain sebagainya yang mengharuskan individu ikut terlibat di dalamnya, sehingga fungsi dari kepemilikan tanah oleh individu dengan adanya aturan hukum yang melindungi, dapat dikatakan sah secara hukum. Dibalik itu semua, kebutuhan akan tanah kian meningkat setiap saat, dimana antara manusia dengan tanah yang tersedia tidak seimbang dikarenakan jumlah penduduk meningkat tetapi ketersediaan tanah masih terbatas. Sehingga hal ini yang menyebabkan adanya kepentingan-kepentingan individu yang dapat mengarah kepada persoalan sengketa.

Permasalahan tanah merupakan masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar.<sup>6</sup> Semakin kompleks kepentingan manusia dalam sebuah peradaban akan berbanding lurus dengan semakin tingginya potensi sengketa yang terjadi antar individu maupun antar kelompok dalam populasi tertentu. Timbulnya sengketa sulit untuk dihindari. Pertentangan, perselisihan, dan perdebatan argumentatif merupakan salah satu upaya yang dilakukan manusia untuk mempertahankan pengakuan dalam proses pencapaian suatu kepentingan. Perselisihan terjadi karena adanya kepentingan yang saling berbenturan, kondisi ini dapat menimbulkan masalah serius terhadap pola hubungan antara manusia dengan tanah, dan hubungan antara manusia yang berobyek tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup>Soedharyo Soimin, *Hak dan Pengadaan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 82.

<sup>7</sup>Isna Dwi Fatatun, "*Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015*", Skripsi, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016, hlm. 4.

Permasalahan yang berkaitan dengan tanah sangat sensitif sekaligus rumit sifatnya, dikarenakan menyangkut berbagai aspek kehidupan sehingga dalam penyelesaian masalah tidak hanya fokus pada aspek yuridis akan tetapi juga memperhatikan aspek-aspek lainnya seperti sosial, ekonomi, politik, psikologis dan sebagainya supaya penyelesaian permasalahan tanah tersebut tidak mengganggu ketenangan dalam masyarakat. Berbagai masalah tanah yang muncul di Indonesia menunjukkan bahwa penggunaan dan penguasaan atas tanah di negara ini belum terarah. Banyak penggunaan tanah yang masih bermasalah sehingga menyebabkan tumpang tindihnya kepentingan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu, kepemilikan atas tanah juga masih tidak seimbang. Sekelompok masyarakat memiliki tanah secara liar dan luas, dan ada juga sekelompok lainnya yang memiliki sejumlah tanah dengan jumlah terbatas.

Tindak lanjut dari sengketa tanah yang timbul dalam masyarakat tentu memiliki upaya yang dapat diselesaikan melalui suatu wadah seperti lembaga Negara yang turut dilengkapi dengan berbagai peraturan perundang-undangan sebagai pedoman pelaksanaannya. Oleh karena itu, perlu adanya pengaturan serta lembaga negara yang secara khusus mengatur sekaligus berwenang dalam bidang pertanahan maupun menangani masalah pertanahan. Dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dikuatkan dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, disusun dengan memperhatikan sisi aspirasi

serta peran masyarakat agar dapat mewujudkan kesejahteraan secara umum.<sup>8</sup> Karena itu BPN berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dalam bidang pertanahan sesuai dengan kaidah dan peraturan yang berlaku, sekaligus membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan keluar apabila terdapat sengketa antar masyarakat dengan pihak masyarakat lainnya yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

Adapun sertifikat ganda yaitu sebidang tanah yang memiliki lebih dari satu sertifikat dengan objek yang sama.<sup>9</sup> Sebidang tanah bersertifikat ganda dapat membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak pemegang hak atas tanah yang tentunya sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia. Kasus sertifikat ganda masih kerap terjadi di beberapa wilayah di Indonesia yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling menuding satu sama lain bahwa sertifikat yang mereka miliki benar adanya terlepas dari kenyataan bahwa salah satu diantara sertifikat ganda tersebut adalah palsu dimana objek yang tertera pada sertifikat bukanlah yang sebenarnya, sehingga untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah, salah satu diantara pemegang sertifikat ganda tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan. Jika proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional tidak menemui titik terang maka wewenang pembuktian sertifikat ganda hak atas

---

<sup>8</sup>Rayi Ady Wibowo, "*Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010, hlm. 3.

<sup>9</sup>Soni Harsono, *Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*, Yogyakarta: Seminar Nasional, 9 Juli 1992, hlm. 6.

tanah dilanjutkan kepada ranah Pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tersebut dan membatalkan salah satu diantara sertifikat sehingga hanya satu sertifikat yang sah memiliki objek dan yang lain bukan merupakan objek yang tertera dalam sertifikat tersebut.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatasseharusnya kasus sertifikat ganda tidak diharapkan terjadi karena tidak boleh ada dua sertifikat dalam satu lahan tanah. Dengan adanya sengketa tanah sertifikat ganda maka diperlukan penyelesaian yang melibatkan lembaga-lembaga berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan lembaga-lembaga peradilan yang berperan melaksanakan pengawasan secara yuridis dan memutuskan perkara kasus tanah bersertifikat ganda di Pengadilan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi inti permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan hukum surat kepemilikan hak atas tanah ?
2. Bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang dalam proses penyelesaian sengketa tanah karena sertifikat ganda ?
3. Bagaimana proses pembuktian hak atas tanah yang terjadi karena sertifikat ganda ?



### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan-rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peranan Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang dalam proses penyelesaian sengketa tanah karena sertifikat ganda.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pembuktian hak atas tanah yang terjadi karena sertifikat ganda.
3. Untuk mengetahui ketentuan hukum pada surat kepemilikan hak atas tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Sebuah penelitian tentu akan memiliki nilai lebih apabila penelitian tersebut memiliki manfaat bagi pribadi penulis maupun untuk pihak terkait, manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan bagi kalangan akademis tentang bagaimana melalui proses pembuktian hak dapat mencegah potensi sengketa tanah, dan bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa tanah di kota Palembang, serta meningkatkan pengetahuan dalam mempelajari hukum tanah

## 2. Manfaat Praktis

- a) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana bagi penulis dalam memberikan sumbangsih berupa hasil penelitian mengenai penyelesaian sengketa tanah sertifikat ganda melalui jalur litigasi maupun non litigasi.
- b) Bagi mahasiswa, diharapkan dapat membantu dan memberi pengetahuan mengenai penyelesaian masalah yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah.

## E. Kerangka Teori

### 1. Teori Pembuktian

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan dengan tujuan memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan<sup>10</sup>. Subekti, mantan guru besar hukum perdata Universitas Indonesia berpendapat bahwa pembuktian adalah proses bagaimana alat-alat bukti digunakan, diajukan, dan dipertahankan sesuai hukum acara yang berlaku<sup>11</sup>.

Hukum pembuktian (*law of evidence*) dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Kompleksitas tersebut akan menjadi rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan

---

<sup>10</sup>Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin, dan A.Chodari, *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 50.

<sup>11</sup>Subekti. *Hukum Pembuktian*, Paramita, Jakarta, 1991, hlm. 7.

merekonstruksi peristiwa masa lalu sebagai suatu kebenaran (*truth*). Meski kebenaran yang dicari dalam proses peradilan perdata bukan kebenaran absolut (*ultimate truth*), tetapi kebenaran yang bersifat relatif atau yang bersifat kemungkinan (*probability*), namun dalam menemukan kebenaran pun tetap memiliki kesulitan.

Sistem pembuktian di Indonesia masih bertumpu pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1865 – Pasal 1945<sup>12</sup>. Dalam membahas penilaian pembuktian, alat bukti yang diajukan oleh para pihak ke persidangan akan dilakukan penilaian yang mana dalam hal ini yang berwenang melakukan penilaian adalah Hakim. Dalam hal ini pembentuk Undang-undang dapat mengikat hakim dalam alat bukti tertentu (seperti alat bukti surat), sehingga Hakim tidak bebas untuk menilainya.

Pada saat menilai alat bukti, hakim dapat bertindak bebas atau terikat oleh undang-undang, dalam hal ini terdapat dua teori, yaitu:<sup>13</sup>

#### **a) Teori Pembuktian Bebas**

Hakim bebas menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, baik alat-alat bukti yang sudah disebutkan oleh Undang-undang maupun yang tidak disebutkan oleh Undang-undang.

---

<sup>12</sup>Lihat Buku IV Kitab Undang-undang Hukum Perdata Tentang Pembuktian dan Daluwarsa.

<sup>13</sup>Efa Laela Fakhriah. *Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Cetakan ke2, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 53.

## **b) Teori Pembuktian Terikat**

Hakim terikat dengan alat bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara. Putusan yang dijatuhkan harus selaras dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan.

Teori ini dibagi menjadi:

### **1) Teori Pembuktian Positif**

Hakim terikat dengan larangan Undang-undang dalam melakukan penilaian terhadap suatu alat bukti tertentu.

### **2) Teori Pembuktian Negatif**

Hakim terikat dengan perintah Undang-undang dalam melakukan penilaian terhadap suatu alat bukti tertentu.

### **3) Teori Pembuktian Gabungan**

Hakim bebas dan terikat dalam menilai hasil pembuktian. Dalam menilaipembuktian, seorang hakim harus pula mengingat asas asas yang pentingdalam hukum pembuktian perdata.

Kekuatan pembuktian alat bukti surat dapat dibedakan antara yang berbentuk akta dan bukan akta. Surat yang berbentuk akta juga dapat dibedakan menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian dibedakan menjadi:<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke 13, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 152.

### **1) Kekuatan Pembuktian Luar**

Suatu akta autentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik, kecuali dapat dibuktikan bahwa akta itu bukan akta autentik.

### **2) Kekuatan Pembuktian Formil**

Berdasarkan Pasal 1871 KUHPERdata, segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan oleh penanda tangan dalam akta autentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki oleh yang bersangkutan.

### **3) Kekuatan Pembuktian Materil**

Mengenai pembuktian materil akta autentik menyangkut permasalahan benar atau tidaknya keterangan yang tercantum didalamnya. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian materil adalah persoalan pokok akta autentik.

Adanya sertifikat hak atas tanah merupakan akibat hukum dari pendaftaran tanah yang dapat dijadikan bukti. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1997 merumuskan bahwa:

*“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan; (2) Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut”*

## 2. Teori Peran

Pengertian peran menurut Soerjono Soekanto adalah aspek dinamis dari sebuah status apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peran.<sup>15</sup> Hakekatnya peran juga dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan tertentu. Kepribadian seseorang juga mempengaruhi bagaimana peran itu harus dijalankan. Peran yang dimainkan hakekatnya tidak ada perbedaan, baik yang dimainkan /diperankan pimpinan tingkat atas, menengah maupun bawah akan memiliki peran yang sama. Peran merupakan suatu rangkaian teratur yang ditimbulkan karena suatu jabatan. Manusia sebagai makhluk sosial cenderung untuk hidup berkelompok. Dalam kehidupan berkelompok tadi akan terjadi interaksi antara anggota masyarakat yang satu dengan anggota masyarakat yang lain. Tumbuhnya interaksi diantara mereka ditantai dengan adanya saling ketergantungan. Dalam kehidupan bermasyarakat itu munculah apa yang dinamakan peran (*role*). Peran merupakan aspek dinamis dari kedudukan seseorang, apabila seseorang melaksanakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka orang yang bersangkutan menjalankan suatu peranan.<sup>16</sup>

Peranan dalam ilmu sosial berarti suatu fungsi yang dibawakan seseorang ketika menduduki suatu jabatan tertentu, seseorang dapat

---

<sup>15</sup><http://digilib.unila.ac.id/85/8/BAB%20II.pdf>, hlm.10, diakses pada 5 April 2018.

<sup>16</sup>*Ibid.*, hlm 12.

memainkan fungsinya karena posisi yang diduduki<sup>17</sup>. Peranan yang melekat harus dibedakan dengan posisi atau pada tempatnya dalam pergaulan masyarakat. Posisi dalam masyarakat (*social position*) merupakan unsur yang statis yang menunjukkan tempatnya dalam organisasi masyarakat. Peranan lebih menunjuk pada fungsi, penyesuaian, dan suatu proses.

### 3. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pertentangan atau konflik, konflik berarti adanya pertentangan antara orang-orang atau kelompok-kelompok terhadap suatu objek permasalahan. Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain<sup>18</sup>. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui:

#### a) Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik untuk menggantikan konflik sesungguhnya dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan<sup>19</sup>.

Prosedur dalam proses litigasi lebih bersifat formal dan teknis.

Seperti yang dikemukakan oleh J. David Reitzel "*there is a long wait for*

---

<sup>17</sup><http://eprints.uny.ac.id/9762/3/bab%202%20-%20%2007108248206.pdf>, diakses pada 5 April 2018.

<sup>18</sup>Winardi, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung, 2007, hlm. 1.

<sup>19</sup><http://repository.unpas.ac.id/28632/4/G.%20BAB%20II.pdf>, hlm 34, diakses pada 5 April 2018.

*litigants to get trial*”, karena itu untuk menyelesaikan satu perkara pada satu instansi peradilan, diharuskan antri untuk menunggu<sup>20</sup>.

## **b) Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan (Non Litigasi)**

Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi telah dikenal adanya penyelesaian sengketa alternatif yang dijelaskan dalam Pasal 1 Angka (10) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui non-litigasi jauh lebih efektif dan efisien, sebab belakangan ini berkembang berbagai cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*Alternative Dispute Resolution*) dalam berbagai bentuk, seperti:<sup>21</sup>

### **1) Arbitrase**

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa, “Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa”. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui peradilan.

### **2. Negosiasi**

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai

---

<sup>20</sup>Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 233.

<sup>21</sup>*Op.Cit.*, hlm. 37.



kepentingan yang sama maupun berbeda<sup>22</sup>. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa, negosiasi ialah proses tawar-menawar demi mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak<sup>23</sup>.

### **3. Mediasi**

Menurut Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

### **4. Konsiliasi**

Konsiliasi adalah lanjutan dari mediasi. Mediator beralih fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*<sup>24</sup>.

Hasil akhir dari rangkaian proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dengan mengacu kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 7 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 yang berhasil maka akan

---

<sup>22</sup>*Op.Cit.*, hlm. 38.

<sup>23</sup>Susanti Adi Nugroho, *Hukum Persaingan Usaha Di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2009, hlm. 21.

<sup>24</sup>Nurnaningsih Armani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 34.

menghasilkan kesepakatan atau perdamaian antara para pihak yang bersengketa.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan prosedur yang dianggap efektif dan efisien, dan pada umumnya untuk mengumpulkan, mengolah, dan menganalisa data dalam rangka menjawab permasalahan. Selain itu, metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dan sebagai pedoman untuk memperoleh hasil penelitian dengan tingkat kecermatan yang dapat dipertanggungjawabkan.

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum empiris. Jenis penelitian hukum empiris atau kajian empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain.<sup>25</sup> Penelitian hukum empiris ini mengambil fakta-fakta yang ada dari masyarakat, badan hukum, atau badan pemerintahan.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alam maupun fenomena yang dibuat oleh manusia. Fenomena itu dapat berupa

---

<sup>25</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 97.

bentuk, aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan, dan perbedaan antara fenomena yang satu dengan fenomena yang lainnya.<sup>26</sup>

### **3. Metode Pendekatan**

Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai permasalahan yang sedang dicari jawabannya Berdasarkan rumusan masalah, dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **a) Metode Pendekatan Kasus (*Case Approach*)**

Pendekatan kasus digunakan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan Hakim untuk sampai kepada putusannya.<sup>27</sup> Pendekatan kasus digunakan dalam penelitian ini untuk menelaah lebih lanjut mengenai sengketa tanah yang disebabkan oleh sertifikat ganda dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang menjadi acuan.

#### **b) Pendekatan Historis (*Historical Approach*)**

Pendekatan historis dilakukan dalam rangka menyelami sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu, pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami hukum secara lebih mendalam tentang suatu sistem atau lembaga atau suatu pengaturan hukum tertentu hingga memperkecil kekeliruan baik dalam pemahaman maupun penerapan

---

<sup>26</sup>*Ibid.*, hlm. 97.

<sup>27</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 119.

suatu lembaga atau ketentuan hukum tertentu.<sup>28</sup> Melalui pendekatan Sejarah Perundang-undangan, peneliti juga dapat memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut.

#### 4. Jenis dan Sumber Data

- a) Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah kembali oleh peneliti.<sup>29</sup>
- b) Data Sekunder, adalah buku-buku, literatur-literatur hukum termasuk tesis, skripsi, disertasi, dan jurnal-jurnal hukum. disamping itu juga peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut dibagi menjadi<sup>30</sup>:

##### • Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif, yang artinya memiliki otoritas.<sup>31</sup> Bahan hukum primer dalam penelitian ini ialah mencakup 1.) Undang-undang Dasar 1945; 2.) Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; 3.) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan; 4.) Lembaran Negara dan Tambahan Lembaran Negara.

---

<sup>28</sup>Bab III Metode Penelitian, <http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/123763-PK+IV+2078.8166-Good+corporate-Metodologi.pdf>, hlm. 50, diakses pada tanggal 17 April 2018.

<sup>29</sup>Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 106.

<sup>30</sup>*Ibid.*, hlm. 107.

<sup>31</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Loc. Cit.*, hlm. 141.

- **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder ialah seluruh publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi meliputi buku-buku, jurnal-jurnal, karya ilmiah hukum para sarjana.

- **Bahan Hukum Tersier**

Adalah penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, dan sebagainya.

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a) Studi Pustaka, penulis melakukan survey di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang, penulis mencari informasi guna menemukan permasalahan mengena sengketa tanah bersertifikat ganda. Setelah ditemukan permasalahan, penulis mengumpulkan berbagai literatur baik itu berupa buku, dokumen, jurnal, peraturan perundang-undangan, maupun karya ilmiah para sarjana yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis.
- b) Wawancara, adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan dilakukan dengan dua orang pihak yang terdiri dari pewawancara, dan narasumber yang memberikan jawaban atas pertanyaan. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang selaku narasumber.

## **6. Teknik Analisa Data**

Setelah seluruh data yang dibutuhkan terkumpul dan lengkap, tahap selanjutnya adalah melakukan analisa data. Analisa ini diharapkan agar data yang diperoleh dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini. Analisa dimaksudkan untuk memberikan penjelasan secara rasional dan sistematis. Adapun metode yang digunakan dalam teknik analisa data ini adalah:

### **a) Reduksi Data**

Baik data primer maupun data sekunder yang diperoleh penulis awalnya tidak tersusun secara sistematis dan jelas. Data-data yang terkumpul masih tercampur dan sulit untuk dipahami. Dengan metode reduksi data, seluruh data yang diperoleh dikelompokkan sesuai kelompoknya secara sistematis sehingga mudah untuk dipahami.

### **b) Penyajian Data**

Penulis berusaha memahami data-data yang diperoleh dan menyajikan ke dalam bentuk data yang lebih sederhana dan jelas agar mudah dipahami oleh pembaca. Pada tahap penyajian data, data yang sulit dipahami atau belum tersusun disajikan dalam bentuk yang mudah dipahami dengan menggunakan tabel, urutan, kategori, dan lain sebagainya.

## **7. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Pada tahap ini, data primer yang diperoleh dari sumber utama maupun data sekunder dibandingkan dengan data kepustakaan, dalam hal ini proses penyelesaian perkara sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda

dikorelasikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur, maupun karya ilmiah para sarjana. Menurut penulis, cara ini dianggap dapat mempermudah penyusun untuk dapat memperoleh kesimpulan dan menjawab rumusan masalah yang menjadi dasar dalam penulisan karya ilmiah skripsi ini.

Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini ialah teknik penarikan kesimpulan Induktif, yaitu teknik penarikan kesimpulan yang menekankan pada pengamatan dan penelitian mengenai sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda terlebih dahulu, kemudian ditarik sebuah kesimpulan dari pengamatan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat, dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- AP Parlindungan, *Kapita Selekta Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1981.
- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Bumi Bhakti Adhiguna, Jakarta, 1993.
- Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin, A Chodari, *Surat Gugat Dalam Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia, dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Efa Laila Fakhirah, *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*, Alumni, Bandung, 2013.
- Effendi Perangin Angin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 1994.
- Hadimulyo, *Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, ELSAM, Jakarta, 1997.
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Maju Mundur, Bandung, 2009.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku II, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994.
- Jimmy Joses Sembiring, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2010.
- , *Cara Menyelesaikan Sengketa Tanah Diluar Pengadilan*, Visi Media, Jakarta, 2011.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.



- , *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Maria S. W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.
- , *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001.
- Numaningsih Armani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991.
- Soedharyo Soimin, *Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Paramita, Jakarta, 1991.
- Susanti Adi Nugroho, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2009..
- Winardi, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung, 2007.
- Wiyono, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Yamin Lubis, Ahmad Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cet II, CV Mandar Maju, Bandung.
- Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- , *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991.
- Z. A. Sangaji, *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

### **Jurnal dan Karya Ilmiah**

- Isna Dwi Fatatun, “*Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015*”, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016.
- Nia Kurniati, *Mediasi-Arbitrase Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah*, Sosiohumaniora, Volume 18 No. 3 Nopember 2016: 207-217.
- Rayi Ady Wibowo, “*Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar*”, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010.
- Supranowo, *Sertifikat dan Permasalahannya*, Makalah Seminar Nasional, “Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya”, Yogyakarta, 9 Juli 1992.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*.

### **Website**

- Angga. B. Ch. Eman, *Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*, Lex et Societatis Vol. I/No. 5/ September/2013, <https://ejournal.unsrat.ac.id/>.
- <http://digilib.unila.ac.id/85/8/BAB%20II.pdf>, hlm.10, diakses pada 5 April 2018.
- <http://eprints.uny.ac.id/9762/3/bab%20%20-%20%2007108248206.pdf>, diakses pada 5 April 2018.
- <http://repository.unpas.ac.id/28632/4/G.%20BAB%20II.pdf>, hlm 34, diakses pada 5 April 2018.
- Bab III Metode Penelitian, <http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/123763-PK+IV+2078.8166-Good+corporate-Methodologi.pdf>, hlm. 50, diakses pada tanggal 17 April 2018.
- <http://etheses.uin-malang.ac.id/324/6/10220104%20Bab%202.pdf>, diakses pada 20 Mei 2018.
- <http://www.jdih.kemenkeu.go.id/fullText/1960/5TAHUN~1960UUPENJEL.htm>, diakses pada 4 Juni 2018.
- <https://bwi.or.id/index.php/in/pengertian-wakaf-tentang-wakaf-54.html>, diakses pada 4 Juli 2018.

<http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20315950-T31901-Sertifikat%20ganda.pdf>, diakses pada 28 Mei 2018.

<http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/24553/Skripsi.pdf>, diakses pada 28 Mei 2018.

<http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>, diakses pada 10 Juni 2018.

<https://ami23.wordpress.com/2012/05/12/pendaftaran-tanah/>, diakses pada 20 Juni 2018.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt591d53cb37b54/surat-kepemilikan-tanah-atau-surat-keterangan-riwayat-tanah>, diakses pada 21 Juni 2018.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Buku IV Kitab Undang-undang Hukum Perdata Tentang Pembuktian dan Daluwarsa.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, LN Tahun 1997 No. 59. TLN No. 3696.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional,

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, LN Tahun 2015 No. 21.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, LN Tahun 1996 Nop. 58, TLN No. 3643.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya, LN No. 21 Tahun 1961, TLN No. 3501.