



**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH *OVERLAPPING* MELALUI
PROSES MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG
(Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota
Semarang)**

Thania Audria Radina*, Nur Adhim, Triyono

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : thaniaaudria@gmail.com

Abstrak

Sengketa pertanahan yang banyak terjadi di masyarakat salah satunya tumpang tindih atau *overlapping*. Seperti kasus yang terjadi di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Pemerintah mengeluarkan kebijakan dalam penyelesaian sengketa pertanahan dengan salah satu cara yaitu mediasi. Kantor Pertanahan yang mempunyai kewenangan dalam mengurus masalah di bidang pertanahan berperan sebagai mediator dalam memimpin jalannya mediasi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan untuk mengetahui proses serta langkah yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hasil penelitian dapat diketahui bahwa faktor penyebab *overlapping* yaitu kelalaian petugas pengukuran oleh pihak Kantor Pertanahan serta kurangnya kesadaran masyarakat khususnya pemilik tanah untuk memanfaatkan dan menggunakan tanahnya sesuai tujuan pemberian haknya, serta tidak merawat dengan memberikan tanda batas pada tanah. Penyelesaian sengketa tanah *overlapping* pada Hak Milik No. 3436/Pedalangan dan Hak Milik No. 4562/Pedalangan setelah dilakukan proses mediasi, hasil yang disepakati kedua pihak yaitu dengan membagi dua secara fisik sama besar obyek tanah.

Kata Kunci : Sengketa Pertanahan; *Overlapping*; Mediasi.

Abstract

One of the land disputes that occurs in the community is overlapping. As is the case in Pedalangan Village, Banyumanik District, Semarang City. The government issues a decision to resolve land disputes through mediation. The Land Office which has the authority to handle problems in the land sector which acts as a mediator in leading the course of mediation. The purpose of this research is to see the factors that cause the overlap in the Semarang City Land Office and to wait for the process and steps for resolving overlapping land at the Semarang City Land Office. The results showed that the cause of the overlap was the negligence of the measurement officers by the Land Office and the awareness of the land owner to utilize and use their land in accordance with the purpose of granting their rights, as well as the absence of management. by marking the boundary above the ground. Settlement of land disputes that overlap with Freehold No. 3436 / Pedalangan and Freehold No. 4562 / Pedalangan after the mediation process was carried out, the results were agreed by both parties, namely by dividing the physical object of the land into two.

Keywords : Land Disputes; Overlaps; Mediation.

I. PENDAHULUAN

Permasalahan yang muncul mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah di negara kita ini

belum tertib dan terarah. Pada kenyataannya dapat dilihat bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih ada ketimpangan. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut,

bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik.¹

Pemerintah dalam rangka memberikan perlindungan dan mengantisipasi terjadinya berbagai kasus yang tidak diinginkan serta memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak warga negara, telah membuat ketentuan tentang kepastian hukum hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian dalam perkembangannya telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah yang baru.

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemilik tanah.

Sengketa pertanahan yang timbul, sebagian besar tidak terlepas dari kondisi administrasi pertanahan, khususnya di bidang pendaftaran tanah. Munculnya permasalahan mengenai pendaftaran tanah berakibat luas bagi masyarakat dan dapat mengurangi kepercayaan

terhadap alat-alat bukti pemilikan tanah, khususnya sertipikat tanah. Untuk mengatasi hal ini perlu usaha yang sungguh-sungguh dari pemerintah melalui kantor pertanahan dengan dukungan dari masyarakat. Upaya-upaya yang dilakukan melalui jalur hukum, perlu diteruskan dan ditingkatkan, di samping upaya-upaya penertiban administrasinya kedalam oleh kantor pertanahan yang merupakan institusi pemerintah yang diberi kewenangan untuk mengurus bidang pertanahan.²

Sengketa tanah yang masih sering terjadi sekarang ini salah satunya disebabkan oleh sengketa tanah *overlapping* atau tumpang tindih. *Overlapping* adalah tanah yang mengalami penumpukan sertipikat, yang mana pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertipikat hak atas tanah yang berbeda datanya, hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertipikat hak atas tanah tersebut.³

Sengketa tanah yang terjadi tidak terlepas dari kesalahan masyarakat yang tidak teliti terhadap status kepemilikan tanah tersebut sebelum membeli tanah/pada saat pendaftaran tanah. Sehingga

² Karmita Afandi, *Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertipikat Tanah Melalui Mediasi Akibat Permohonan Konversi Pengakuan Hak (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon)*, Tesis, Universitas Diponegoro, 2012, hlm. 16.

³ Muhammad Budi Santoso, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi Overlapping Dengan Cara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional (Study Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015, hlm. 6-7.

¹ Elza Syarieff, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia, 2012, hlm. 21.

pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi kebenaran data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut di kantor pertanahan setempat. Hal ini perlu dilakukan guna memastikan bahwa tanah tersebut bukan kepemilikan orang lain. Selain itu dapat pula timbul kesalahan yang diakibatkan oleh kesalahan yang dilakukan akibat kelalaian dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang. Sebagai contoh sengketa tanah *overlapping* atau tumpang tindih yang terjadi di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

Sengketa tanah ini bermula dengan adanya 1 (satu) bidang tanah yang mempunyai 2 (dua) sertipikat, dimana di atas tanah sertipikat Hak Milik No. 3436/Pedalangan seluas 500 m² atas nama Tono Subagio akan dibangun bangunan rumah oleh Saudara Adi Nugroho S yang telah membeli tanah tersebut dengan bukti sertipikat Hak Milik No. 4562/Pedalangan seluas 503 m² atas nama Adi Nugroho S. Kemudian setelah dilakukan inventarisasi permasalahan atas Hak Milik No. 3436/Pedalangan dan Hak Milik No. 4562/Pedalangan telah terjadi *overlapping* atau tumpang tindih. Pada sengketa tanah *overlapping* di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang ini dilakukan penyelesaian melalui jalur non-litigasi yaitu secara mediasi atas bantuan mediator dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Sengketa tanah memerlukan penyelesaian dengan cara litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian sengketa non-litigasi disebut juga

sebagai alternatif yang dilakukan di luar pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum dengan cara yang murah, efisien, lebih cepat dan menguntungkan para pihak.

Pasal 1 angka (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, menjelaskan bahwa alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli.⁴

Kantor Pertanahan merupakan salah satu lembaga mediasi yang dapat menyelesaikan suatu sengketa pertanahan dengan mengedepankan keadilan, guna menghormati hak dan kepentingan para pihak yang bersengketa serta mewujudkan solusi untuk sama-sama menang (*win-win solution*).⁵ Untuk itu berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Ka BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan diharapkan Kantor Pertanahan dapat mewujudkan perdamaian serta keadilan dalam dilakukannya penyelesaian sengketa dengan cara mediasi.

Dari uraian latar belakang di atas, maka permasalahan disusun sebagai berikut :

1. Apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?
2. Bagaimana proses mediasi dalam penyelesaian sengketa tanah

⁴ Teguh Prasetyo dkk, *Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*, Bandung : Nusa Media, 2013, hlm. 156.

⁵ Edi As' Adi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2000, hlm. 1.

overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang ?

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan pada penulisan hukum ini adalah *juridis empiris* yakni mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.⁶

B. Spesifikasi Penelitian

Bentuk penelitian yang bersifat deskriptif analitis yakni menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini.⁷

C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian adalah informan yang digunakan sebagai sumber data dalam penelitian.⁸ Informan pada penelitian ini ialah Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan dan Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Objek penelitian dalam penulisan hukum ini ialah Sengketa Tanah *Overlapping* Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Studi kasus di Kelurahan

Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang).

D. Metode Pengumpulan Data

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.⁹ Dalam penelitian ini, pengumpulan datanya melalui wawancara.

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.¹⁰

E. Metode Analisis Data

Metode yang akan digunakan pada penulisan hukum ini dengan menggunakan pendekatan analisis kualitatif, dimana data-data yang akan diterima tidak diolah menjadi angka melainkan dijabarkan dengan kata-kata. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan metode deduktif, yaitu hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.¹¹

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya *Overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kasus pertanahan memiliki beberapa istilah yang dalam pengertiannya yaitu berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986, hlm. 51.

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *ibid*, hlm. 97.

⁸ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 24.

⁹ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015, hlm. 34.

¹⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 106.

¹¹ Sutrisno Hadi, *Metode Research*, Jakarta : Andi Offset, 1986, hlm. 42.

dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yakni Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Sengketa Tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Sedangkan Konflik Tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Selanjutnya Perkara Tanah adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan.

Objek sengketa yang menjadi kewenangan Kantor Partanahan disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, antara lain mengenai tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah. Sehingga sengketa tanah *overlapping* merupakan sengketa yang menjadi kewenangan Kementerian ATR/BPN.

Tumpang tindih atau sengketa tanah *overlapping* yaitu terbitnya dua sertifikat yang dimiliki oleh dua pemilik yang berbeda pada satu bidang tanah baik sebagian atau seluruhnya. Seperti kasus yang terjadi pada penelitian ini antara Hak Milik No. 3436/Pedalangan dan Hak Milik No. 4562/Pedalangan yang berada di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang telah terindikasi

overlapping oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Faktor-faktor yang menimbulkan terjadinya tumpang tindih atau *overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu :¹²

1. Penerbitan Alas Hak Baru

Penerbitan alas hak baru biasanya dilakukan oleh pihak kelurahan, dikarenakan alas hak baru maka kantor pertanahan melakukan pengukuran pada bidang tanah tersebut. Alas hak merupakan dasar bagi seseorang untuk dapat memiliki hak atas tanah. Sehingga sebuah alas hak dapat menjelaskan secara detail kronologi riwayat atas kepemilikan tanah tersebut. Sebelum diterbitkan sertifikat, seseorang harus melalui tahapan-tahapan terhadap alas hak sebidang tanah. Hal ini untuk mengetahui status haknya sebagai tanah negara atau tanah desa/*letter c*. Tanah negara berdasarkan keterangannya, apabila desa memberikan keterangan bahwa telah menguasai tanah tersebut selama bertahun-tahun, serta terdapat juga keterangan bahwa tidak ada persengketaan pada tanah tersebut, maka hal ini harus dilakukan proses pemberitahuan ke kantor pertanahan. Jika tanah *letter c* maka harus sesuai dengan data buku c desa, lalu dilanjutkan prosedur pengukuran, juga terdapat saksi dari perbatasan tanah tersebut. Jika semua sudah dilalui maka telah sesuai dengan prosedur, hanya saja faktor yang mempengaruhi yaitu tanah tersebut kosong belum terpetakan pada saat

¹² Rادیانتو, S.H., M.H., *Wawancara*, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, Semarang, 26 Januari 2021, pukul 10.15 WIB.

sudah diterbitkan sertipikat dan tidak berpenghuni, serta adanya pergantian lurah sehingga lurah yang baru tidak mengetahui tentang tanah tersebut. Selain itu, dalam publikasinya tanah negara oleh kelurahan tidak diumumkan, beda dengan *letter c* yang publikasinya di umumkan di papan pengumuman desa. Hal inilah yang dapat menimbulkan terjadinya *overlapping*.

2. Obyek atau Tanah

Obyek dalam hal ini adalah tanah yang mengalami kekosongan karena dalam pemetaan kosong. Karena apabila suatu bidang tanah teridentifikasi sebagai tanah kosong, maka dapat dilakukan pengukuran lagi karena adanya permohonan baru oleh orang lain.

3. Sumber Daya Manusia (SDM)

a. Kantor Pertanahan (Petugas Ukur)

Kekosongan pada bidang tanah diakibatkan karena kelalaian yang disebabkan oleh kantor pertanahan khususnya bagian pengukuran karena tidak melakukan *overweaken* atau pemetaan pada bidang tanah. Hal ini rawan untuk dapat terjadi sengketa tanah *overlapping* atau tumpang tindih. Telah tertulis dalam Pasal 14 huruf (a) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pemetaan dilakukan sebagai pengumpulan dan pengolahan data fisik.

b. Kelurahan

Pihak Kelurahan dalam perannya di masyarakat untuk menangani permasalahan tanah ternyata tidak banyak membantu terhadap tanah-tanah yang bersengketa. Salah satu penyebab terjadinya *overlapping* apabila terjadi kecurangan yang dilakukan oleh

pihak kelurahan. Kecurangan yang dimaksud yaitu misalnya terdapat sebidang tanah yang tidak laku, apabila seseorang sebagai pemegang sertipikat tidak merawat tanah tersebut justru meninggalkan begitu saja, maka seiring berjalannya waktu terjadi perkembangan pada tanah tersebut yang mana menyebabkan nilai ekonomis tanah tersebut meningkat. Sehingga dalam hal ini pak lurah menjadi oknum demi keuntungan sepihak dengan menjadikan kesempatan ini untuk melakukan kecurangan dengan dilakukan pembuatan sertipikat baru, sehingga dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih atau *overlapping*.¹³ Adanya keteledoran perangkat" desa yg tidak pernah mengisi buku c desa dengan benar. buku c desa berisi ttg data tanah di wilayah itu, sejak pemilik pertama kali tanah tersebut, sampai perubahan status nya (tanah kiasan jadi tanah HM/HGB/lainnya) atau kepemilikannya berpindah berapa kali, semuanya ada di buku c desa apabila penulisan buku c desa dilakukan dengan tertib maka terjadinya sengketa akan kecil. Konon buku c desa dapat dipergunakan oleh kepala desa utk memberikan hak kepada saudaranya. krn kepala desa dpt mengubah buku c itu.

c. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah kurang paham bahkan tidak tahu terhadap letak tanah yang sebenarnya. Dikarenakan biasanya

¹³ Radianto, S.H., M.H., *Wawancara*, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, Semarang, 26 Januari 2021, pukul 10.15 WIB.

dari alas hak yang berbeda tetapi justru menunjukkan obyek yang sama. Serta Kurangnya kesadaran pemilik tanah terhadap kepemilikan haknya dalam memanfaatkan dan penggunaannya, serta dalam memberikan batas-batas yang mana hal tersebut tidak pernah diberikan bahkan tidak terlalu diperhatikan.

Faktor-faktor diatas merupakan penyebab timbulnya tumpang tindih atau *overlapping*, adapun langkah-langkah Kantor Pertanahan Kota Semarang guna meminimalisir terjadinya *overlapping* diantaranya yaitu :¹⁴

1. Petugas ukur sebelum melakukan tugasnya yaitu pengukuran tanah yang dimohon, agar sesuai SOP (*Standard Operating Procedure*) berdasarkan pada Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana mengharuskan untuk melakukan inventarisasi dahulu dengan melihat pemetaan pada peta yang ada di kantor pertanahan.
2. Pada saat melakukan pengukuran di lapangan harus menghadirkan para pihak yang bersebelahan untuk sama-sama menyaksikan serta memperhatikan prinsip-prinsip bahwa tanah-tanah yang bersebelahan harus mengetahui dan menyetujui. Hal ini didasarkan pada Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah itu, pada saat melakukan pengukuran juga

harus sudah terpasang tanda batas terlebih dahulu oleh pemohon atau pemilik tanah. Batas-batas tersebut yaitu bangunan fondasi yang kuat dengan patok beton sesuai dengan standar nasional kantor pertanahan, bukan hanya bambu ataupun yang tidak permanen karena nantinya akan gampang hilang atau lapuk sehingga dapat menghilangkan batas dari tanah tersebut.

3. Petugas ukur setelah melakukan pengukuran harus kembali ke kantor untuk langsung mengeplotkan kembali hasil pengukuran di lapangan ke peta yang sudah ada sehingga peta tersebut dapat dijadikan acuan dan tidak terjadi tumpang tindih atau *overlapping* dengan lainnya. Apabila telah diplotkan pada peta di kantor, namun ternyata sudah ada kepemilikan atau sertipikat berarti tidak dapat dikeluarkan grafiknya untuk pengukuran itu, lalu hal ini disampaikan ke pemohon bahwa di letak tanah yang di mohonkan sudah terbit sertipikat. Setelah diberitakan kepada pemohon, selanjutnya pemohon dipersilahkan untuk mencabut permohonannya atau apabila pemohon merasa tidak puas maka dipersilahkan untuk mengajukan surat kembali ke kantor pertanahan untuk dilakukan mediasi.
4. Tejadinya kekosongan pada saat pemetaan pada peta bukan merupakan tanggungjawab kantor pertanahan, kantor pertanahan hanya memberikan sertipikat sebagai bentuk legalitas saja. Bagi pemilik tanah yang

¹⁴ Rادیانتو, S.H., M.H., *Wawancara*, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, Semarang, 26 Januari 2021, pukul 10.15 WIB.

sudah tercatat oleh kantor pertanahan, maka sebagai pemilik tanah memiliki hak dan kewajiban untuk berwenang menggarap tanah tersebut. Selama tidak dikuasai dan dirawat dengan baik, maka akan rawan bagi orang lain untuk melakukan penyerobotan. Jika sudah bertahun-tahun, lalu data di kantor pertanahan tidak ada pembaharuan maka dapat timbul tumpang tindih atau *overlapping*.

5. Kantor Pertanahan Kota Semarang memberi himbauan kepada masyarakat, agar bagi pemegang hak untuk menguasai dan merawat tanah tersebut dengan cara memberikan batas-batas serta memanfaatkan dan menggunakan tanah sesuai dengan peruntukkan dan penggunaannya. Karena apabila tidak menjaga maka rawan untuk diambil orang lain, bisa juga terjadi penyerobotan.
6. Dalam tujuan pemberian hak terutama pada sertipikat, yang mana terdapat kewajiban dan haknya yaitu memelihara tanda batas, memanfaatkan, dan menggunakan tanah sesuai dengan tujuan pemberian haknya, serta tidak menelantarkan tanah tersebut. Setelah diberikan sertipikat, kantor pertanahan menghimbau agar pemilik tanah menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut, memelihara tanda batasnya dengan memasang batasnya sesuai dengan aturan, dan benar-benar memanfaatkan serta tidak menelantarkan tanah tersebut.
7. Tanah apabila dalam perolehannya dilakukan melalui

proses jual beli maka sebaiknya pembeli teliti untuk melakukan pengecekan secara fisik disamping mengecek secara administrasi. Biasanya dilakukan pengecekan di kantor pertanahan, disamping pengecekan secara administrasi juga dilakukan pengecekan secara fisik dengan terjun langsung ke lapangan untuk mengetahui tanah yang akan dibeli. Untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dimiliki oleh orang lain dan sekaligus menanyakan ke pihak-pihak sebelahnya yang bersebelahan dengan tanah tersebut untuk keamanan dan memastikan terhadap kebenaran tanah tersebut agar tidak terjadi tumpang tindih atau *overlapping*.

Ketidak telitian yang disebabkan oleh Sumber Daya Manusia yaitu pihak kantor pertanahan dan pihak kelurahan menimbulkan kerancuan bagi pemilik tanah dalam menetapkan kepastian hukum pemegang hak tanah tersebut. Dikarenakan dalam sengketa tanah *overlapping* kedua pihak sama-sama memiliki sertipikat dengan terbitan kantor pertanahan, maka dapat dikatakan keduanya memiliki kepastian hukum yang sah karena sudah sesuai dengan prosedur. Namun untuk menerbitkan satu kepastian hukum perlu dilakukan proses litigasi maupun non-litigasi. Apabila non-litigasi sudah dilakukan namun tidak menghasilkan kata sepakat maka harus ditempuh proses litigasi, sehingga di litigasi nantinya akan menghasilkan suatu kepastian hukum untuk dapat menentukan pihak mana yang paling berhak. Barulah kantor

pertanahan akan melaksanakan proses selanjutnya. Dikarenakan ada dualisme kepemilikan sehingga kantor pertanahan tidak dapat menjamin kepastian hukum tersebut.

Faktor-faktor di atas dalam terjadinya tumpang tindih atau *overlapping* di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yaitu karena ketidakcermatan pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melakukan pemetaan sehingga pada satu bidang tanah tersebut dapat terbit dua sertipikat. Akibatnya masing-masing pihak merasa dirugikan karena tidak dapat menguasai seluruh bidang tanah tersebut.

B. Proses Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah *Overlapping* di Kantor Pertanahan Kota Semarang di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menangani kasus pertanahan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 2 ayat (2) bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Dalam penelitian ini terdapat adanya indikasi tanah *overlapping* yaitu terdapat satu bidang tanah dengan terbit dua sertipikat yang dimiliki oleh dua pemilik yang berbeda.

Sengketa tanah *overlapping* terjadi di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota

Semarang. Dimana diatas tanah sertipikat Hak Milik No. 3436/Pedalangan seluas 500 m² atas nama Tono Subagio akan dibangun bangunan rumah oleh Saudara Adi Nugroho S yang telah membeli tanah tersebut dengan bukti sertipikat Hak Milik No. 4562/Pedalangan seluas 503 m² atas nama Adi Nugroho S. Kemudian setelah dilakukan inventarisasi permasalahan atas Hak Milik No. 3436/Pedalangan dan Hak Milik No. 4562/Pedalangan ternyata telah terjadi *overlapping* atau tumpang tindih. Adapun kasus pertanahan ini dilakukan penyelesaian dengan jalur non-litigasi dengan mekanisme *Alternative Dispute Resolution* (ADR) yaitu secara mediasi atas bantuan mediator dari Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Penyelesaian sengketa tanah menggunakan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) berdasarkan Pasal 1 angka (10) Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang fleksibel dan tidak mengikat serta melibatkan pihak netral yaitu mediator, yang memudahkan negosiasi antara para pihak/membantu mereka dalam

mencapai kompromi/kesepakatan.¹⁵ Jasa yang diberikan oleh mediator adalah menawarkan dasar-dasar penyelesaian sengketa, namun tidak memberikan putusan atau pendapat terhadap sengketa yang sedang berlangsung.¹⁶ Keuntungan penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah karena cara pendekatan penyelesaian diarahkan pada kerja sama untuk mencapai kompromi, sehingga masing-masing pihak tidak perlu saling mempertahankan fakta dan bukti yang mereka miliki serta tidak membela dan mempertahankan kebenaran masing-masing.¹⁷

Mediasi disebutkan dalam Pasal 1 angka (7) dan (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, bahwa mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator, sedangkan mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara

memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Kendala utama dalam mediasi berasal dari para pihak itu sendiri yaitu ego para pihak, apabila keduanya sama-sama memiliki itikad baik untuk menyelesaikan secara mediasi maka bisa diselesaikan dengan baik untuk mencapai kesepakatan. Masing-masing pihak kurang menyadari akan kepentingannya atau terlalu tinggi akan kepentingan/kemauannya. Sehingga adanya peran mediator disini untuk menenangkan ego para pihak agar tidak terlalu tinggi dan mencari solusi terbaik untuk menyelesaikan permasalahan. Hal ini untuk menghindari *deadlock* atau buntu yang menyebabkan tidak tercapainya jalan keluar yang memuaskan kedua pihak dan masalah tidak kunjung selesai.¹⁸

Kantor pertanahan sebagai mediator merupakan atas kewenangannya untuk membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Dilaksanakannya mediasi oleh kantor pertanahan bermula dengan adanya permohonan secara tertulis dimana permohonan tersebut mencantumkan identitas secara lengkap dan kronologisnya serta terlampir bukti-bukti kepemilikan tanah tersebut. Sehingga kantor pertanahan dalam melakukan identifikasi akan lebih jelas, lalu setelah terdapat surat pengajuan,

¹⁵ Winner Sitorus, *Aspek-aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Bisnis Internasional Melalui Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Tesis, Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 125.

¹⁶ Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Bagi Konsumen di Indonesia*, Cet. 2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 165.

¹⁷ M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 392-393.

¹⁸ Sri Suryanti, S.ST., M.Si., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, Semarang, 26 Januari 2021, pukul 10.00 WIB.

kantor pertanahan menindaklanjuti dengan mengumpulkan data-data yang ada di kantor terkait buku tanah, warkah dan juga gambar ukur yang kemudian di inventarisasi dan dipelajari terlebih dahulu oleh pihak kantor pertanahan, dan apabila diperlukan pihak kantor pertanahan akan langsung terjun ke lapangan, ke kelurahan, ke sekitar obyek sengketa itu untuk mengumpulkan data-data juga. Setelah data dirasa cukup, maka pihak kantor pertanahan memanggil pihak pengadu untuk klarifikasi, namun bisa juga memanggil satu-satu pihak pengadu dan teradu dan dapat juga dipanggil dalam waktu yang bersamaan. Jika dalam pengaduan sudah jelas pihak teradunya maka dapat dilakukan pemanggilan keduanya. Namun apabila belum disebutkan teradunya dalam pengaduan, maka kantor pertanahan memanggil pengadu terlebih dahulu untuk melakukan klarifikasi/diminta keterangannya untuk mengetahui pihak teradunya. Setelah itu pihak teradu akan dipanggil klarifikasi untuk diminta keterangan dan menceritakan kronologisnya.¹⁹

Kronologi penyelesaian sengketa tanah *overlapping* pada Hak Milik No. 3436/Pedalangan seluas 500 m² atas nama Tono Subagio dan Hak Milik No. 4562/Pedalangan seluas 503 m² atas nama Adi Nugroho S diawali pada saat Saudara Adi Nugroho S sebagai pihak teradu akan melakukan pembangunan pada tanahnya. Lalu

beliau memasang semacam papan di atas tanah tersebut, rencananya tanah itu akan dibangun sebagaimana pada tanggal dan IMB yang tertera pada papan. Kemudian Tono Subagio sesama pemilik obyek tanah tersebut melihat adanya papan di tanah tersebut. Oleh karena itu, beliau menghubungi nomor telepon yang tertera pada papan tersebut. Ternyata kedua pihak sama-sama memiliki sertipikat dan sah dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, karena keduanya sudah melakukan pengecekan secara administrasi. Setelah itu dari pihak pengadu yaitu Saudara Tono Subagio mengajukan surat permohonan mediasi ke Kantor Pertanahan Kota Semarang.²⁰

Pihak pengadu yaitu Saudara Tono Subagio setelah mengajukan surat permohonan mediasi ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, kemudian pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam hal ini yaitu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., selaku Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan memimpin proses mediasi sekaligus berperan sebagai mediator. Beliau mengundang para pihak beberapa kali, *pertama* bagi kedua pihak untuk mengklarifikasi terkait kepemilikan tanah tersebut. Pada undangan yang *kedua*, dilakukan mediasi dengan menghadirkan para pihak guna mendapatkan titik terang atas penyelesaian sengketa tanah *overlapping* tersebut. Kemudian yang *ketiga*, mediasi dilanjutkan hingga tercapai kesepakatan, yaitu

¹⁹ Sri Suryanti, S.ST., M.Si., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, Semarang, 26 Januari 2021, pukul 10.00 WIB

²⁰ Sri Suryanti, S.ST., M.Si., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, Semarang, 26 Januari 2021, pukul 10.00 WIB

para pihak sepakat untuk membagi dua secara fisik sama besar obyek tanah tersebut yang berada di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.²¹

Setelah disepakati untuk dilakukan pembagian pada bidang tanah tersebut, lalu dilakukan pengukuran akhir dengan hasil luas tanah tersebut 503 m², yang selanjutnya tanah tersebut dibagi dua sama besar. Selanjutnya dalam pengurusan sertipikat dilakukan penggantian blangko masing-masing pihak, dikarenakan blangko sertipikat tersebut sudah lama sehingga perlu diganti blangko sertipikat yang baru, serta perubahan gambar dalam sertipikat diarsir untuk sebelah utara dan selatannya.

Adapun manfaat dilaksanakannya mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang disamping sesuai dengan budaya kita Negara Republik Indonesia dalam menyelesaikan masalah yaitu dengan cara damai, musyawarah dan kekeluargaan. Mediasi dalam menyelesaikan kasus pertanahan dapat mewujudkan proses yang cepat, sederhana, dan biaya murah. Selain itu para pihak dapat terhindar dari penyelesaian sengketa secara litigasi di Pengadilan yang tidak terprediksi lama waktunya dan perlu biaya yang relatif mahal.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

²¹ Sri Suryanti, S.ST., M.Si., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Semarang, Semarang, 26 Januari 2021, pukul 10.00 WIB.

1. Faktor penyebab terjadinya *overlapping* disebabkan kelalaian petugas ukur pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang dikarenakan tidak melakukan *overweaken* atau pemetaan sehingga timbul kekosongan yang kemudian dapat dilakukan permohonan baru oleh orang lain pada tanah tersebut. Selain itu kurangnya kesadaran pemilik tanah untuk memanfaatkan dan menggunakan tanahnya sesuai dengan tujuan pemberian haknya, serta tidak memberikan batas-batas pada tanah sehingga rawan untuk dilakukan penyerobotan oleh orang lain.

2. Penyelesaian sengketa tanah *overlapping* atau tumpang tindih pada Hak Milik No. 3436/Pedalangan dan Hak Milik No. 4562/Pedalangan yang berlokasi di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang menggunakan proses mediasi dengan melibatkan pihak netral yaitu mediator oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu Sri Suryanti, S.ST., M.Si., selaku Kepala Sub Seksi Pengendalian Pertanahan. Pada kasus ini Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan 3 (tiga) kali pengundangan kepada kedua belah pihak. Kemudian hasil yang telah disepakati antara kedua pihak dalam menyelesaikan sengketa tanah *overlapping* ini yaitu dengan membagi dua secara fisik sama besar obyek tanah tersebut.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Bagi Konsumen di Indonesia, Cet. 2, Raja*

- Grafindo Persada*, Jakarta, 2013, hlm. 165.
- Edi As' Adi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2000, hlm. 1.
- Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Jakarta : PT. Gramedia, 2012, hlm. 21.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015, hlm. 34.
- M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hlm. 392-393.
- Sutrisno Hadi, *Metode Research*, Jakarta : Andi Offset, 1986, hlm. 42.
- Teguh Prasetyo dkk, *Hukum dan Undang-Undang Perkebunan*, Bandung : Nusa Media, 2013, hlm. 156.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2009, hlm. 106
- Internet dan Jurnal**
- Karmita Afandi, *Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertipikat Tanah Melalui Mediasi Akibat Permohonan Konversi Pengakuan Hak (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon)*, Tesis, Universitas Diponegoro, 2012, hlm. 16.
- Muhammad Budi Santoso, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terindikasi Overlappin Dengan Cara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional (Study Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo)*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015, hlm. 6-7.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986, hlm. 51.
- Winner Sitorus, *Aspek-aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Bisnis Internasional Melalui Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Tesis, Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 125.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.



Wawancara

Radiyanto, S.H., M.H., *Wawancara*,
Kepala Seksi Penanganan
Masalah dan Pengendalian
Pertanahan Kantor Pertanahan
Kota Semarang, Semarang, 26
Januari 2021, pukul 10.15
WIB.

Sri Suryanti, S.ST., M.Si.,
Wawancara, Kepala Sub Seksi
Pengendalian Pertanahan
Kantor Pertanahan Kota
Semarang, Semarang, 26
Januari 2021, pukul 10.00
WIB.