

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
(OVERLAPPING) SERTIPIKAT TANAH DI KOTA SEMARANG
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Riskiana Endayani

NIM: 30302000386

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2024

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
(OVERLAPPING) SERTIPIKAT TANAH DI KOTA SEMARANG
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)**



Telah Disetujui:

Pada tanggal, 29 Januari 2024

Dosen Pembimbing : *Dr.*

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN: 06-0612-6501

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
(OVERLAPPING) SERTIPIKAT TANAH DI KOTA SEMARANG
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)**

Dipersiapkan dan Disusun oleh:

Riskiana Endayani

NIM: 30302000386

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal, 20 Februari 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Ira Alia Maerani, S.H., M.H.

NIDN : 06-0205-7803

Anggota

Anggota

Dr. R. Sugiharto, S.H., M.H.

NIDN : 06-0206-6103

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M. Hum.

NIDN : 06-0612-6501



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN: 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Jangan Menyakiti Siapapun, Agar Doanya Tidak Mempersulit Hidupmu”

Manusia adalah makhluk ciptaan Allah yang paling sempurna dari sekian banyak makhluk ciptannya. Salah satu doa yang dikabulkan oleh Allah adalah doa mereka seorang yang terzalimi. Maka janganlah engkau menyakiti siapapun dengan lisan dan sikapmu kepada sesama.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karuniannya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini dengan baik.
2. Nabi Muhammad SAW, berkat rahmat, hidayah dan suri tauladan akhlaqul kharimah sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Bapak Jasmani dan Ibu Yasri yang penulis cintai dan sayangi yang memberikan banyak kontribusi serta memberikan dukungan hingga penulis bisa sampai dititik ini, penulis mempersembahkan karya tulis ilmiah ini atas semua doa, semangat, dan pengorbanan yang diberikan dan menjadi penyemangat penulis untuk menyelesaikan karya tulis ilmiah ini.

4. Mas Sabil Azka yang sangat penulis sayangi dan banggakan yang sudah memberikan dukungan secara emosional, memberikan semangat serta motivasi hingga penulis dapat sampai pada titik ini.
5. Keponakan penulis yang sangat penulis sayangi Asen, yang telah memberikan hiburan dengan tingkah lucunya meskipun sering membuat kegaduhan.
6. Teman-teman dimanapun kalian berada yang telah memberika doa dan dukungan kepada penulis.



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Riskiana Endayani

NIM : 30302000386

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) SERTIPIKAT TANAH DI KOTA SEMARANG (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 20 Februari 2024

Yang menyatakan



Riskiana Endayani

NIM: 30302000386

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Riskiana Endayani

NIM : 30302000386

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH
(OVERLAPPING) SERTIPIKAT TANAH DI KOTA SEMARANG (Studi
Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media-lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 20 Februari 2024

Yang menyatakan



Riskiana Endayani

NIM: 30302000386



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,

Puji syukur atas kehadiran Allah Subhanahu wa ta'ala, atas segala rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, yang telah melimpahkan berkah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) SERTIPIKAT TANAH DI KOTA SEMARANG (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)”**. Shalawat serta salam tak terhingga penulis sanjungkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad Shallallahu 'Alaihi wa Sallam, yang telah menjadi teladan sempurna dalam segala aspek kehidupan. Penulisan skripsi ini sebagai salah satu persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1) Ilmu Hukum.

Terlepas dari kesalahan dan kekurangan dalam pemaparan dan penyajian skripsi ini, penulis menyadari bahwa ini adalah karya manusia. Banyak pihak yang membantu menyelesaikan skripsi ini. Dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua orang yang telah membantu penulis secara moril maupun materiil, baik secara langsung maupun tidak langsung:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultang Agung Semarang.

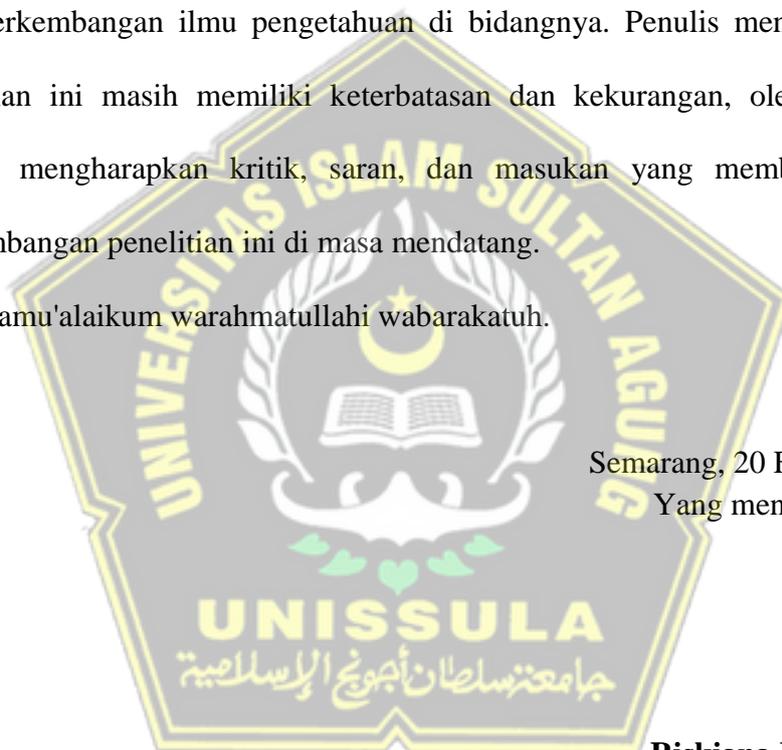
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngaziz, S.H, M.H., selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ida Musofiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Winanto, S.H., M.H., selaku Dosen Wali.
9. Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, pikiran, tenaga untuk memberikan bimbingan dan petunjuk terhadap penyusunan skripsi ini hingga selesai.
10. Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan Kota Semarang yang telah membantu penulis dalam memberikan informasi mengenai riset yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
11. Kedua orang tua tercinta Bapak Jasmani dan Ibu Yasri, yang memberikan semangat dan selalu mendoakan penulis. Terima kasih atas doa, semangat, pengorbanan, dan nasihat yang diberikan. Semoga Allah SWT. Selalu menjaga kalian dalam kebaikan dan kemudahan aamiin.

12. Mas Sabil Azka yang selalu memberikan semangat dan dukungan penuh dalam keadaan senang maupun susah, serta menerima segala keluh kesah penulis dalam penulisan skripsi ini, penulis ucapkan banyak terima kasih.
13. Teman-teman dimanapun kalian berada yang telah memberika semangat, support, doa dan dukungan kepada penulis.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang positif bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidangnya. Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih memiliki keterbatasan dan kekurangan, oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik, saran, dan masukan yang membangun untuk pengembangan penelitian ini di masa mendatang.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Semarang, 20 Februari 2024
Yang menyatakan



Riskiana Endayani

NIM: 30302000386

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Umum tentang Sengketa	19
1. Pengertian Sengketa	19
2. Pengertian Sengketa Tanah	20
3. Pengertian Tumpang Tindih (<i>Overlapping</i>)	22
4. Sebab-sebab Timbulnya Sengketa.....	22
5. Mekanisme Penyelesaian Sengketa.....	23
B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah	31
1. Pengertian Sertipikat Tanah.....	31
2. Fungsi Sertipikat Tanah.....	32

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	34
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	34
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	35
D. Tinjauan Umum tentang BPN (Badan Pertanahan Nasional)	37
E. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah Ditinjau dari Perspektif Islam	38
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Proses Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (<i>Overlapping</i>) Sertipikat Tanah di Kota Semarang	44
B. Kendala dan Solusi yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Proses Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (<i>Overlapping</i>) Sertipikat Tanah	57
BAB IV PENUTUP	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN.....	71



ABSTRAK

Sengketa tanah adalah sengketa yang terjadi ketika ada pertentangan kepentingan terkait tanah. Sengketa tanah terjadi ketika ada dua pihak yang saling mengklaim kepemilikan atas tanah yang dipermasalahkan. Sengketa pertanahan di Indonesia bukanlah hal baru dan masih terus terjadi hingga saat ini. Untuk itu, pemerintah mengeluarkan berbagai peraturan, termasuk Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini bertujuan untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian kasus pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat di Kota Semarang dan juga untuk mengetahui kendala dan solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis, yakni metode kajian hukum dan sistematiknya yang kemudian diterapkan pada kajian suatu masalah dalam masyarakat dengan tujuan untuk mengidentifikasi fakta yang membentuk masalah dan alasan yang diperoleh dari data primer dan data sekunder dari hasil wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu yang bertanggungjawab dan berhubungan langsung dengan Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki prosedur dan langkah-langkah dalam menyelesaikan sengketa tanah. Dalam penyelesaian sengketa Kantor Pertanahan Kota Semarang berusaha untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak melalui mediasi. Jika mediasi tidak berhasil, pihak yang bersengketa dapat memilih untuk melanjutkan ke pengadilan, di mana putusan pengadilan menjadi keputusan akhir yang mengikat bagi kedua belah pihak. Selain itu, penelitian ini juga memaparkan tentang proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat di Kota Semarang serta kendala dan solusi dalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat.

Kata Kunci : Sengketa, Penyelesaian, Sertipikat

ABSTRACT

Land disputes are disputes that occur when there are conflicting interests regarding land. Land disputes occur when two parties claim ownership of the land in question. Land disputes in Indonesia are nothing new and continue to occur today. For this reason, the government issued various regulations, including Regulation of the Minister of ATR/BPN RI Number 21 of 2020 concerning Handling and Settlement of Land Cases. This regulation aims to increase the effectiveness of resolving land cases. This research aims to determine the procedures for resolving certificate overlapping disputes in Semarang City and also to determine the obstacles and solutions faced by the Semarang City Land Office in the process of resolving certificate overlapping disputes.

This research uses sociological juridical methods, namely legal and systematic study methods which are then applied to the study of a problem in society with the aim of identifying the facts that form the problem and the reasons obtained from primary data and secondary data from interviews with the Semarang City Land Office, namely who is responsible and directly related to the Handling of Disputes, Conflicts and Land Case.

The results of this research indicate that the Semarang City Land Office has procedures and steps in resolving land disputes. In resolving disputes, the Semarang City Land Office tries to reach an agreement that benefits both parties through mediation. If mediation is unsuccessful, the disputing parties can choose to proceed to court, where the court decision becomes the final decision that is binding for both parties. Apart from that, this research also describes the process of resolving certificate overlapping disputes in Semarang City as well as the obstacles and solutions in the process of resolving certificate overlapping Disputes.

Keywords : Dispute, Settlement, Certificate

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan harta milik Allah SWT. yang telah dititipkan kepada manusia. Tanah memiliki nilai yang tinggi dilihat dari kacamata apapun, termasuk kacamata sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, dan ekonomi.¹ Allah menitipkan rezeki berupa sebidang tanah untuk hidup bertempat tinggal hingga mencari nafkah dari hasil bumi sebidang tanah tersebut. Sebagaimana dijelaskan apabila seorang muslim memiliki sebidang tanah, maka orang tersebut wajib menjaga dan memelihara dengan baik. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam surat Hud ayat 6:

﴿ وَمَا مِنْ دَابَّةٍ فِي الْأَرْضِ إِلَّا عَلَى اللَّهِ رِزْقُهَا وَيَعْلَمُ مُسْتَقَرَّهَا
وَمُسْتَوْدَعَهَا كُلٌّ فِي كِتَابٍ مُبِينٍ ﴾

Artinya: *“Dan tidak ada satupun makhluk bergerak (bernyawa) di muka bumi melainkan semuanya telah dijamin rezekinya oleh Allah. Dia mengetahui tempat kediaman dan tempat penyimpanannya. Semua itu (tertulis) dalam Kitab yang nyata (Lauh Mahfuzh).” (Q.S. Hud: 6)*

Manusia telah dijamin rezekinya, perlu baginya untuk menjaga nikmat atas rezeki yang di berikan oleh Allah SWT. dengan mensyukuri dan menjauhi larangan-larangan yang telah di jelaskan dalam hukum islam. Di zaman modern yang dilanda krisis saat ini, sebidang tanah mampu memecah belah

¹ Syarief, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia)

umat muslim hingga menimbulkan pertikaian. Segala macam cara digunakan manusia hanya untuk memiliki tanah demi kepentingan pribadi.

Banyak kasus yang terjadi seperti Ketika seseorang menggeser tanda sebidang tanah miliknya demi keuntungan diri sendiri. Di zaman yang serba uang, banyak di kalangan manusia rakus yang ingin memiliki atas apa yang orang lain miliki tanpa peduli saudara, kerabat, bahkan orang tua sendiri. Ketika nafsu sudah di kelabui oleh setan, segala macam cara untuk mengubah batas tanah sudah menjadi hal yang biasa pada zaman ini. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam hadis Rosulallah:

أَيُّمَا رَجُلٍ ظَلَمَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ كَلَّفَهُ اللَّهُ أَنْ يَحْفِرَهُ [فِي الطَّبْرَانِي: يُحْضِرُهُ]
حَتَّى آخِرَ سَبْعِ أَرْضِينَ ثُمَّ يُطَوَّقُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ حَتَّى يَقْضِيَ بَيْنَ النَّاسِ

Artinya: “Siapa saja orang yang menzalimi (dengan) mengambil sejengkal tanah (orang lain), niscaya Allah akan membebaninya hingga hari kiamat dari tujuh lapis bumi, lalu Allah akan mengalungkannya (di lehernya) pada hari kiamat sampai seluruh manusia diadili.” (Hadist Riwayat Ya’la bin Murrah RA.)

مَنْ أَخَذَ أَرْضًا بِغَيْرِ حَقِّهَا كُفِّفَ أَنْ يَحْمَلَ تَرَابَهَا إِلَى الْمَحْشَرِ

Artinya: “Barangsiapa yang mengambil tanah tanpa ada haknya, maka dia akan dibebani dengan membawa tanahnya (yang dia rampas) sampai ke padang mahsyar.” (Hadist Riwayat Ibnu Tsabit Rodhiyallahu ‘anhu)

مَنْ ظَلَمَ مِنَ الْأَرْضِ شَيْئًا طَوَّقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

Artinya: “ *Barang siapa mengambil sedikit tanah dengan cara yang zalim, maka (Allah) akan mengalungkan kepadanya dari tujuh lapis bumi*” (Hadist Riwayat Bukhari 2452, Muslim 1610)

Pada hadist tersebut menjelaskan bahwasannya setiap orang yang mengambil tanah dengan cara yang tidak baik (dzolim), maka Allah akan mengalungkan tujuh lapis tanah ke tubuhnya hingga hingga pengadilan di antara manusia selesai. Di Indonesia, kasus sengketa tanah atau mengambil hak yang bukan miliknya sudah menjadi hal yang sangat biasa.

Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi kelangsungan hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya dalam menjalani hidup dan kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.² Tanah sebagai sumber daya alam yang dibutuhkan oleh manusia untuk mencukupi kebutuhan hidup sebagai tempat tinggal maupun untuk bercocok tanam atau untuk melaksanakan usaha, seperti perdagangan, pertanian, perkebunan, industri, sampai pendidikan maupun sebagai bangunan sarana prasarana lainnya. Di Indonesia setiap orang mempunyai hak dasar tentang tanah yang keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara konstitusional, sebagaimana terlihat dalam Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi: “bumi, air, ruang angkasa

² K. Wantjik Saleh. (1985). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia. hlm. 7.

serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Pasal tersebut secara perinsip memberi landasan hukum bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.³

Sejalan dengan bertambahnya penduduk di Indonesia maka semakin meningkat pula kebutuhan yang diperlukan, khususnya yang berkaitan dengan tanah. Oleh karena itu, pentingnya tanah yang mengharuskan setiap orang atau badan memiliki bukti hak atas kepemilikan tanah.

Berdasarkan alasan tersebut, pemerintah menyusun peraturan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang disebut UUPA. Keberadaan UUPA dimaksudkan untuk memberikan dasar dalam memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia.

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) UUPA, negara sebagai badan penguasa atas bumi, air, ruang angkasa, beserta kekayaan alam yang terkandung didalamnya maka berwenang untuk mengatur kemakmuran rakyat Indonesia. Oleh karena itu, maksud dari Pasal 2 Ayat (1) UUPA adalah negara mempunyai kekuasaan mengatur tanah-tanah yang telah dimiliki seseorang

³ Effendie, B. (1993). *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.

atau badan hukum maupun tanah-tanah bebas yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum akan langsung dikuasai oleh negara.⁴

Selanjutnya tanah menurut Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara garis besar menjelaskan bahwa yang dimaksud tanah tersebut, memberi wewenang untuk mempergunakan tanah untuk kepentingan pemakaian tanah dalam batas-batas berdasarkan UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi.⁵

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan negara memiliki wewenang untuk menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu maupun badan hukum. Dalam konteks ini, setiap individu maupun badan hukum yang memiliki hak atas tanah akan tetap tunduk pada penguasaan negara karena kepentingan nasional diutamakan di atas kepentingan individu atau kelompok. Namun, hal ini tidak berarti bahwa kepentingan individu atau kelompok dapat diabaikan secara sepihak dengan alasan kepentingan umum.

Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan adanya kewajiban untuk melakukan pendaftaran atas tanah di seluruh Indonesia dalam rangka untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Untuk menindaklanjuti hal tersebut, maka dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk

⁴ Effendie, B. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.

⁵ Chomzah, A.A. (2002). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka. hlm.111

menyempurnakan peraturan sebelumnya. Dengan adanya peraturan tersebut maka mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan tanah miliknya agar mendapatkan bukti kepemilikan tanah yaitu dengan bukti outentik berupa sertipikat tanah.

Sertipikat tanah yang telah didaftarkan merupakan bentuk dari sebuah kepastian hukum, yang nantinya akan berguna sebagai pembuktian. Hal ini dikarenakan dalam substansi sertipikat terdiri dari data fisik dan data yuridis suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Selama data yuridis dan data fisik sesuai dengan data-data dalam surat ukur dan buku tanah dari bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, sertipikat tersebut menjadi penguat dalam validasi kepemilikan.

Sertipikat digunakan oleh masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan atas tanahnya. Namun seiring dengan berkembangnya waktu, banyak teknologi yang lebih canggih yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan untuk mengukur tanah. Beberapa orang ada mengalami tanah miliknya dipotong atau digunakan sebagian bidang tanahnya oleh orang lain atau pemilik tanah sebelahnya, sehingga terjadi tumpang tindih (*overlapping*). Akan tetapi, sertipikat yang dimiliki keduanya asli yang disahkan oleh Kantor Pertanahan, bedanya sertipikat yang satu merupakan sertipikat lama dan sertipikat yang satunya merupakan sertipikat yang baru.

Penyebab tumpang tindih tersebut dikarenakan adanya lebih dari satu uraian sertipikat dengan sebagian tanah yang sama. Akibat dari permasalahan ini menyebabkan bidang tanah tersebut secara administrasi mengalami

overlapping atau tumpang tindih baik sebagian bidang tanah ataupun secara keseluruhan bidang tanah tersebut.⁶

Sertipikat ganda tersebut timbul karena kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian suatu kebijakan yang disebut suatu kelalaian baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Akibat kelalaian petugas tersebut, maka terjadi kesalahan dalam perhitungan luas bidang tanah yang kemudian menimbulkan terbitnya sertipikat ganda. Perbuatan lalai tersebut merupakan perbuatan melawan hukum oleh pemerintah (*onrechtmatige overheidsdaad*).⁷

Dari latar belakang di atas menjadikan penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan dituangkan dalam bentuk proposal penelitian untuk penulisan hukum dalam bentuk skripsi dengan judul : **“ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA TUMPANG TINDIH (*OVERLAPPING*) SERTIPIKAT TANAH DI KOTA SEMARANG (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan ATR/BPN Kota Semarang)”**

Penelitian ini bermaksud untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat di kantor Pertanahan.

B. Rumusan Masalah

⁶ Chomzah, A.A. (2003). *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prestasi Pustaka. hlm: 18

⁷ Ilyas, A. Penerbitan Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Yuridis*. Vol. 1. No.1. April 2020. hlm. 7

Berdasarkan pada latar belakang di atas, dan agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dan spesifik maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat di Kota Semarang?
2. Apa kendala dan solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui kendala dan solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat.

D. Kegunaan Penelitian

Selain mempunyai tujuan seperti diatas, penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

1. Secara Teoritis

Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Ilmu Hukum Perdata. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan

penjelasan dan menambah wawasan terkait dengan masalah penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) pada sertipikat.

2. Secara Praktis

a. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan untuk dapat menambah wawasan juga memberi ilmu pengetahuan dikalangan mahasiswa yaitu khususnya dalam bidang hukum terlebih lagi mengenai sengketa tumpang tindih pada sertipikat. Sehingga dapat menjadi literatur tambahan bagi mahasiswa yang mempunyai keinginan untuk meneliti lebih lanjut mengenai masalah yang dibahas.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi masyarakat mengenai sengketa tumpang tindih pada sertipikat agar dapat menambah pengetahuan sekaligus pemahaman.

c. Bagi Universitas

Penelitian ini diharapkan bisa memberi referensi bahan pertimbangan penelitian bagi mahasiswa lain serta menambah bahan bacaan di perpustakaan khususnya untuk mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

d. Bagi Penegak Hukum

Penelitian ini diharapkan bisa meningkatkan kualitas khususnya bagi Kantor Pertanahan dalam penanganan sengketa tumpang tindih sehingga dapat meminimalisir adanya kesalahan.

E. Terminologi

1. Sengketa

Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, pembantahan, pertikaian, perselisihan, perkara (Departemen Pendidikan Nasional, 2015). Sengketa atau konflik merupakan bentuk aktualisasi atas perbedaan kepentingan diantara kedua belah pihak atau lebih.⁸

2. Sengketa Hukum

Menurut Friedmann, Sengketa hukum adalah sengketa-sengketa yang berkaitan dengan persengketaan hak-hak hukum yang dilakukan melalui tuntutan-tuntutan yang menghendaki suatu perubahan atas suatu hukum yang telah ada.⁹

3. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan dalam berbagai arti seperti pemberesan, pemecahan masalah. Penyelesaian sengketa adalah penyelesaian suatu perkara yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan pihak lain yang melalui litigasi (di pengadilan) atau non litigasi (diluar pengadilan).

⁸ Sutyoso, B. (2006). *Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Yogyakarta: Citra Media.

⁹ Wolfgang, Friedman. (1969). *Et al International Case of Matrila, st Palum Win Public*. hal: 243

4. Tumpang Tindih (*Overlapping*)

Tumpang tindih atau yang disebut *overlapping* merupakan keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang dapat menghasilkan suatu hal yang sama atau ganda. Tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat hak atas tanah adalah sertipikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagiannya.

5. Sertipikat

Dalam Pasal 1 ayat 20 menjelaskan, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA adalah untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁰ Sertipikat tanah merupakan berkas untuk kepentingan pemegang hak milik yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang sudah didaftarkan dalam buku tanah.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk memperoleh data, menguji hipotesis, memecahkan masalah yang berkaitan dengan suatu objek penelitian, dan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu. Dalam hal penyusunan skripsi ini metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini, yaitu:

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan penulis untuk penelitian skripsi adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, Penelitian yuridis sosiologis merupakan metode penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi di samping itu juga mempelajari fenomena sosial dan hubungan antar individu, kelompok dan masyarakat dengan melakukan wawancara, observasi atau mengumpulkan data yang bersifat deskriptif secara langsung dengan kepala badan atau pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik dalam lapangan serta didasarkan pada ilmu hukum.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini pada dasarnya bersifat *deskriptif analisis* mengatur mengenai metode dan prosedur yang kemudian akan digunakan dalam sebuah penelitian. Penelitian *deskriptif analisis* adalah pengolahan data yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau memberikan gambaran data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa adanya unsur kesengajaan untuk memberikan kesimpulan yang mencakupi untuk umum atau generalisasi.¹¹ Jenis penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan suatu fenomena atau kondisi yang sedang terjadi secara akurat dan objektif. Sehingga dapat membantu dalam mengambil keputusan dan perencanaan strategi.

¹¹ Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, antara lain:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari sumbernya atau melalui pengumpulan data yang spesifik dan langsung dari lapangan lokasi penelitian (tidak melalui media perantara), yang kemudian dianalisis dan digunakan untuk keperluan penelitian atau tujuan lain.

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data penelitian yang dikumpulkan oleh penulis yang diperoleh secara tidak langsung dan diambil dari sumber yang sudah tersedia, seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah dan artikel, atau dokumen pemerintah yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder memiliki keuntungan yaitu waktu, biaya, dan tenaga yang lebih efisien, selain itu sudah teruji kualitasnya. Data sekunder diperoleh dari bahan hukum yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang mempunyai kekuatan mengikat dan memberikan dasar hukum yang sebenarnya. Bahan hukum primer memiliki kekuatan hukum

yang lebih kuat. Bahan hukum primer yang digunakan pada penulisan skripsi ini terdiri dari:

- a) Al-Qur'an
 - b) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Badan Pertimbangan Perkara Komisi Penyelesaian Sengketa Tanah (BPP-KPT).
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat seperti bahan hukum primer, tetapi digunakan sebagai bahan referensi dan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Biasanya bahan hukum sekunder yang digunakan pada penelitian ini berbentuk buku hukum, jurnal, karya ilmiah, pendapat para ahli, dan lain-lain.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan mengikat, namun memberikan petunjuk atau penjelasan

tambahan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

Studi lapangan merupakan salah satu data yang diperoleh dengan cara turun langsung kelapangan. Metode yang digunakan yaitu wawancara dengan narasumber guna mengumpulkan kejelasan data-data yang akurat. Dalam studi lapangan ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan studi pustaka seperti buku-buku, jurnal, karya ilmiah untuk mencari informasi yang sesuai dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Jalan Ki Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah (50241)

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan serangkaian cara yang digunakan untuk mengolah data mentah menjadi informasi yang berguna dan dapat dimengerti. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data kualitatif yang merupakan metode analisis data yang digunakan untuk menjelaskan fenomena yang tidak dapat diukur dengan angka. Bahan hukum yang telah diperoleh, selanjutnya dilakukan pembahasan dan disusun secara sistematis, untuk kemudian diolah menjadi informasi.

Hasil dari analisis kualitatif biasanya berbentuk deskripsi naratif atau sebuah teks yang menjelaskan temuan dan interpretasi dari data yang telah dianalisis sehingga dapat memberikan pemahaman secara mendalam tentang pengalaman dan pandangan subjek yang telah diteliti kemudian memberikan kebebasan untuk menelusuri topik yang belum terjangkau dengan jelas.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan hukum dalam bentuk skripsi yang berjudul Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertipikat di Kota Semarang secara garis besar adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini merupakan sebuah pembuka untuk melanjutkan bab selanjutnya, pada bab ini meliputi penjelasan gambaran umum tentang macam-macam pengetahuan serta alasan yang kemudian menjadi dasar adanya penelitian ini, yang terdiri dari: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan tentang pembahasan yang berdasarkan pada tinjauan umum yaitu mengenai sengketa yang terdiri dari: pengertian sengketa, pengertian sengketa tanah, pengertian tumpang tindih (*overlapping*), sebab-sebab timbulnya sengketa, penyelesaian sengketa, pengertian sertipikat tanah, fungsi sertipikat tanah, pengertian pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, pengertian BPN, dan pengertian hak atas tanah ditinjau dari perspektif islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menjelaskan dan menguraikan mengenai hasil dari penelitian dan pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan dari rumusan masalah penelitian, yaitu membahas tentang penyelesaian sengketa

tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat di Kota Semarang dan Kendala serta solusi yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini berisi mengenai hasil-hasil penelitian yang sudah dilakukan berupa kesimpulan yang terdiri dari rangkuman jawaban dari penelitian mengenai rumusan masalah yang telah dibahas dan saran dari penulis berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Pengertian Sengketa merupakan konflik kepentingan antara individu atau lembaga yang terkait dengan objek yang sama, yang dimanifestasikan dalam hubungan di antara mereka. Dimana suatu kondisi terdapat pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian mengungkapkan ketidakpuasan mereka kepada pihak kedua. Ketika terjadi perbedaan pendapat dalam situasi tersebut, maka terjadilah apa yang kita sebut sebagai sengketa.

Dalam hukum, terutama dalam konteks hukum kontrak, sengketa merujuk pada perselisihan antara pihak-pihak yang timbul karena ada pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah ditetapkan dalam suatu kontrak, baik itu sebagian atau keseluruhan dari isi kontrak tersebut. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.¹²

Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.¹³

¹² Amriani, Nurnaningsih. (2012). *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. hlm. 12

¹³ Ibid, hlm. 12

Dengan demikian, sengketa merujuk pada perselisihan antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan pandangan mereka sendiri, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi akibat tindakan wanprestasi dari salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.

Salah satu aspek penting dalam studi tentang sengketa dalam sistem penguasaan tanah adalah menganalisis siapa dan mengapa mereka terlibat dalam sengketa tersebut. Oleh karena itu, penting untuk memahami dengan baik subjek-subjek yang terlibat dalam sengketa tersebut. Subjek-subjek ini dapat merujuk pada individu, masyarakat, kelompok sosial, perusahaan, atau institusi yang berperan sebagai pelaku yang mempengaruhi atau dipengaruhi dalam sengketa tersebut. Dengan kata lain, sengketa dapat terjadi secara publik atau dalam konteks keperdataan, dan dapat terjadi baik dalam skala lokal, nasional, maupun internasional.

2. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah adalah sengketa yang terjadi ketika ada pertentangan kepentingan terkait tanah. Sengketa tanah terjadi ketika ada dua pihak yang saling berebut mengklaim kepemilikan atas tanah yang dipermasalahkan.

Sengketa tanah merujuk pada konflik atau perselisihan yang timbul antara dua atau lebih pihak terkait kepemilikan, penggunaan, atau hak atas suatu tanah. Sengketa ini bisa muncul karena berbagai alasan, seperti klaim kepemilikan yang saling bertentangan, perbatasan yang tidak jelas,

perjanjian yang melibatkan tanah yang tidak dipenuhi, atau masalah lingkungan terkait dengan tanah. Penyelesaian sengketa tanah seringkali melibatkan proses hukum atau mekanisme alternatif seperti mediasi atau konsiliasi untuk mencapai kesepakatan yang memadahi bagi semua pihak yang terlibat.

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi tentang keberadaan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.¹⁴

Tujuan tersebut akan berakhir dengan pernyataan bahwa pihak tersebut memiliki hak yang lebih tinggi daripada pihak lain terkait tanah yang menjadi sengketa. Oleh karena itu, penyelesaian hukum terhadap sengketa tersebut tergantung pada sifat masalah yang diajukan, sehingga memerlukan beberapa tahapan tertentu sebelum keputusan akhir dapat dicapai. Penyelesaiannya berupa petunjuk-petunjuk teknis atau instruksi dinas yang biasanya merupakan cara pemecahan apabila sesuatu aparat pelaksana menemukan kesulitan teknis peraturan.

¹⁴ Murad, Rusmadi. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni

3. Pengertian Tumpang Tindih (*Overlapping*)

Tumpang tindih atau *overlapping* merupakan keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang dapat menghasilkan suatu hal yang sama atau ganda.

Tumpang tindih atau *overlapping* atas hak pengelolaan tanah adalah hak pengelolaan tanah yang terjadi ketika ada dua pihak yang memiliki hak pengelolaan atas tanah yang sama, baik itu diberikan oleh satu instansi yang sama atau oleh dua instansi yang berbeda.

Tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat hak atas tanah adalah situasi dimana lebih dari satu sertipikat diterbitkan untuk satu bidang tanah yang memiliki tumpang tindih secara keseluruhan atau sebagian. Tumpang tindih dapat terjadi apabila suatu sertipikat tidak memiliki pemetaan yang sesuai dengan peta pendaftaran tanah atau gambaran situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi disetiap kantor pertanahan dibuat dengan detail, maka kemungkinan terjadinya tumpang tindih sertipikat tanah akan kecil.

4. Sebab-sebab Timbulnya Sengketa

Penetapan yang menyebabkan sengketa merupakan perbuatan hukum yang mengandung kekurangan atau kesalahan, kekeliruan, keterlambatan, keganjilan, keanehan, dan lain sebagainya di dalam penetapannya.

Faktor yang menyebabkan adalah penanganan kebijakan pertanahan di Indonesia belum mencapai hasil yang diharapkan

dikarenakan terlalu luasnya tugas pemerintah, peraturan-peraturan pelaksanaan yang kurang jelas, kurangnya pedoman yang diberikan serta kurangnya pengetahuan teknis pelaksanaannya. Sengketa tentang tanah dikarenakan banyaknya berbagai kebutuhan akan tanah yang menjadi sangat tinggi, sedangkan jumlah bidang pada tanah yang ada sangat terbatas.

5. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui Litigasi maupun Non-Litigasi, yaitu:

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui Litigasi merupakan cara penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan dimuka pengadilan atau metode penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Dalam litigasi, sengketa diselesaikan melalui proses beracara di pengadilan, dimana hakim memiliki kewenangan untuk mengatur dan memutuskan hasilnya.

Litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang terjadi di pengadilan. Dalam proses ini, semua pihak yang terlibat saling berhadapan didepan hakim untuk mempertahankan hak-hak mereka. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.

Jadi pada umumnya sifat dari sengketa ini adalah karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun

hak-hak lain atas suatu kesempatan atau adanya suatu ketetapan yang merugikan dirinya.

Penyelesaian tersebut, senantiasa harus selalu mendasarkan kepada peraturan yang berlaku, memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak, menegakkan keadilan hukumnya serta penyelesaian ini diusahakan harus tuntas.

Upaya litigasi dimulai dari proses persiapan, menganalisis posisi kasus atau mengidentifikasi masalah, menentukan upaya hukum, sampai upaya penyelesaian melalui pengadilan, dan selanjutnya pelaksanaan putusan atau eksekusi.

Prosedur dalam litigasi memiliki sifat yang lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang cenderung bersifat menangkalah. Hal ini sering kali menimbulkan masalah baru dan prosesnya pun lambat, selain itu juga membutuhkan biaya yang tinggi. Proses litigasi juga dianggap kurang responsif dan dapat menimbulkan permusuhan di antara pihak-pihak yang bersengketa. Karena kondisi-kondisi tersebut, masyarakat mencari alternatif lain untuk menyelesaikan sengketa, seperti penyelesaian di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa diluar proses peradilan formal inilah yang disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa.¹⁵

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

¹⁵ Harahap, M. Yahya. (2008). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 234

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sering disebut sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa. Menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah suatu sistem penyelesaian sengketa di mana para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa mereka tanpa melibatkan proses litigasi di pengadilan.

Akhir-akhir ini, penyelesaian sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa lebih umum digunakan sebagai cara untuk mengatasi kemacetan penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Metode ini dikembangkan sebagai solusi untuk mengatasi keterbatasan dan kepadatan penyelesaian sengketa di pengadilan.

Sebagai sistem penyelesaian sengketa, Alternatif Penyelesaian Sengketa terdiri dari berbagai cara, berikut ini adalah penjelasan tentang berbagai cara tersebut:

1) Konsultasi

Konsultasi adalah suatu interaksi personal antara seorang klien dan seorang konsultan, di mana konsultan memberikan pendapatnya kepada klien untuk memenuhi kebutuhan dan permintaan dari klien tersebut. Dalam konteks penyelesaian sengketa, peran konsultan tidak dominan. Konsultan hanya memberikan pendapat hukum sesuai dengan permintaan klien, sedangkan keputusan mengenai penyelesaian sengketa akan

diambil oleh para pihak yang bersengketa. Meskipun demikian, terkadang pihak konsultan diberi kesempatan untuk merumuskan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang diinginkan oleh para pihak yang bersengketa tersebut.

Setelah melakukan konsultasi, ada beberapa kemungkinan yang bisa terjadi dalam mencari jalan keluar atau solusi untuk sengketa yang sedang dihadapi oleh suatu pihak tertentu. Pertama, pihak yang berkonsultan dapat mengikuti arahan solusi yang diberikan oleh konsultan. Yang kedua, pihak yang berkonsultasi dapat merumuskan solusi sendiri, tetapi tetap mempertimbangkan masukan atau pendapat dari konsultan.

2) Negosiasi

Negosiasi adalah proses dimana pihak-pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan secara langsung. Dalam negosiasi, mereka berbicara dan bernegosiasi dua arah yang dirancang untuk mencari solusi yang dapat diterima dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

Melalui negosiasi, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa dapat melakukan upaya untuk mengeksplorasi kembali hak dan kewajiban mereka dengan tujuan mencapai situasi yang saling menguntungkan. Dalam proses ini, pihak-pihak dapat

memberikan kelonggaran atau melepaskan hak-hak tertentu berdasarkan prinsip timbal balik. Kesepakatan yang dicapai kemudian dijadikan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani dan dilaksanakan oleh semua pihak.

Namun, terdapat beberapa kelemahan dalam proses negosiasi dalam penyelesaian sengketa. Pertama, ketidakseimbangan kedudukan pihak-pihak dapat menjadi masalah, dimana pihak yang lebih kuat dapat menekan pihak yang lebih lemah. Kedua, proses negosiasi seringkali berjalan lambat dan memakan waktu yang lama. Ketiga, ketegangan dapat terjadi ketika salah satu pihak terlalu teguh dalam pendiriannya.

3) Mediasi

Mediasi merupakan suatu metode penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan bersama melalui bantuan seorang mediator yang netral. Mediator ini tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, namun bertindak sebagai fasilitator untuk memfasilitasi dialog antara para pihak dengan suasana yang terbuka, jujur, dan saling bertukar pendapat. Tujuan utamanya adalah mencapai mufakat antara para pihak yang bersengketa.¹⁶

¹⁶ Adi Nugroho, Susanti. (2009). *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia

Sebagai seorang fasilitator, mediator bertugas membantu para pihak yang sedang bersengketa dalam menyelesaikan masalah mereka. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan, melainkan fokus pada membantu para pihak mencapai kesepakatan yang hanya dapat diputuskan oleh mereka sendiri. Mediator tidak memiliki kekuatan untuk memaksa, tetapi memiliki tanggungjawab untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa. Mediator harus mampu menciptakan kondisi yang kondusif agar tercipta kompromi diantara para pihak yang bersengketa, sehingga dapat mencapai hasil yang saling menguntungkan.

4) Arbitrase

Pada pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”¹⁷

Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang netral disebut arbitrator. Arbitrator ini akan mendengarkan argumen dari kedua belah pihak dan membuat keputusan yang mengikat.

¹⁷ Undang-Undang No. 30 Tahun 1999

Arbitrase digunakan sebagai langkah pencegahan terhadap perselisihan yang mungkin timbul atau yang sedang berlangsung dan tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi atau konsultasi. Tujuannya adalah untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang seringkali memakan waktu yang lama.

5) Konsiliasi

Konsiliasi adalah suatu metode penyelesaian dimana para pihak yang bersengketa berusaha aktif mencari solusi dengan bantuan pihak ketiga. Konsiliasi diperlukan ketika para pihak yang bersengketa tidak mampu menyelesaikan perselisihan mereka sendiri. Meskipun istilah konsiliasi sering disamakan dengan mediasi, namun penyelesaian sengketa melalui konsiliasi lebih menekankan pada pencapaian kesepakatan diantara para pihak melalui konsensus, sementara pihak ketiga hanya berperan netral dan dapat aktif atau tidak aktif.¹⁸ Konsiliator turut serta secara aktif dalam memberikan solusi terhadap masalah yang menjadi sengketa.

Jika para pihak dapat mencapai kesepakatan untuk dapat menyetujui, solusi yang dirumuskan oleh konsiliator akan menjadi resolusi. Kesepakatan yang terjadi memiliki sifat final dan mengikat para pihak yang bersengketa. Jika para pihak tidak

¹⁸ Al Bram, Djafar. (2011). *Penyelesaian Sengketa Bisnis Melalui Mediasi*. Jakarta: Pusat Kajian Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasila.

mampu merumuskan kesepakatan sendiri, dan pihak ketigamengajukan solusi untuk mengatasi sengketa tersebut, maka proses tersebut disebut konsiliasi.

Jadi, konsiliasi merupakan metode penyelesaian sengketa dimana para pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian sengketanya kepada komisi, baik itu permanen atau ad hoc. Tugas konsiliasi adalah untuk mempelajari penyebab timbulnya sengketa dan mencoba merumuskan penyelesaian secara tidak memihak sesuai dengan permintaan para pihak.

6) Penilaian ahli

Penilaian ahli adalah suatu metode penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa meminta pendapat atau penilaian dari seorang ahli terkait perselisihan yang sedang berlangsung.¹⁹

7) Pencari fakta (fact finding)

Pencari fakta merupakan suatu metode penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa meminta bantuan sebuah tim yang umumnya terdiri dari para pihak dengan jumlah ganjil. Tim ini bertugas untuk melakukan penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan dapat mengklarifikasi permasalahan yang ada dan mengakhiri sengketa tersebut.²⁰

¹⁹ Rahmadi, Takdir. (2011). *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers.

²⁰ Rahmadi, Takdir. (2011). *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers.

B. Tinjauan Umum tentang Sertipikat Tanah

1. Pengertian Sertipikat Tanah

Secara umum, sertipikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah.²¹ Pada pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni 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.²²

Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas, dan batas tanah yang bersangkutan.

Untuk sertipikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara. Sebagai ganti dari surat ukur, maka dimuat gambar situasi dalam sertipikat sementara. Fungsi gambar situasi pada

²¹ Sutedi, Adrian. (2014). *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 29.

²² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

sertipikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik.²³

Sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Oleh karena itu, sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat didalam bukti kepemilikan.

Dari kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain. Jaminan kepastian hukum tidak hanya ditujukan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertipikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia.

2. Fungsi Sertipikat Tanah

Fungsi sertipikat hak atas tanah yang tidak dapat digantikan dengan benda lain adalah:

- a. Pertama, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Jika nama

²³ Pasal 32 ayat (1) jo. Pasal 1 angka 20, dan Pasal 1 angka 6, 7, 17, dan angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

seseorang tercantum dengan jelas dalam sertipikat tanah, maka dapat memberikan bukti mengenai keadaan tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

- b. Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank atau kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
- c. Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan kebanyakan tidak langsung. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa

irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.²⁴

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pada pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian 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 daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”²⁵

Pada Pasal 19 ayat (1) UUPA, menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah tersebut merupakan kewajiban bagi yang memiliki hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapatkan kepastian hukum tentang haknya.

²⁴ Sudjito.(1987). *Prona Pensertifikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty. Hlm. 72.

²⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah-tanah hak-hak tersebut meliputi tanah-tanah yang berasal dari tanah yang dikuasai oleh Negara, maupun tanah-tanah karena suatu perjanjian, ataupun tanah-tanah yang dikuasai oleh negara karena pemberian hak untuk kepentingan usaha-usaha sosial dan keagamaan maupun kepada lembaga-lembaga negara dan kepada perwakilan-perwakilan asing.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Kadaster* dan *Fiscal Kadaster*. Pendaftaran tanah *Recht Kadaster* merupakan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yayasan, tanah gogolan tidak dilakukan Pendaftaran Tanah, walaupun dilakukan Pendaftaran Tanah tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik, atau petuk.²⁶

Pendaftaran tanah *Fiscal Kadaster* merupakan Pendaftaran Tanah di Indonesia yang diatur dalam UUPA Pasal 19, yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.²⁷

Pada pasal 19 Ayat (1) UUPA tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

²⁶ Sutedi, Adrian. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 112

²⁷ Ibid, hlm. 112

Dari bunyi pasal tersebut sudah jelas bahwa tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh Pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Kepastian hukum yang dijamin itu, meliputi kepastian yang mengenai:

- Kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah;
- Kepastian mengenai status tanah dan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah;
- Kepastian pemberian surat berupa sertipikat.

Penjabaran mengenai tujuan pendaftaran tanah seperti yang dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 yang bersangkutan;
 - b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar

dari perwujudan tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan dan hapusnya.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah. Hal ini diperkuat dengan adanya pembukuan untuk mencatat bidang-bidang tanah yang data fisiknya atau data yuridisnya belum lengkap atau masih dalam sengketa, meskipun belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut.

D. Tinjauan Umum tentang BPN (Badan Pertanahan Nasional)

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung oleh Presiden, yang bertugas menjalankan tugas pemerintahan di sektor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. BPN memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan. Awalnya, BPN dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 sebagai upaya peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjadi dasar kewenangan ATR/BPN

sebagai mediator. Melalui peran ini, BPN membantu para pihak untuk menemukan berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan pendekatan yang memaksa atau memutuskan secara sepihak.

E. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah Ditinjau dari Perspektif Islam

Secara prinsip, tanah adalah kepunyaan Allah. Allah menciptakan bumi beserta isinya untuk dimanfaatkan oleh manusia. Tanah memiliki nilai ekonomi bagi manusia, dan keberadaannya merupakan anugerah dari Allah. Menurut Abdurrahman definisi tentang tanah yaitu tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani.²⁸

Hubungan antara manusia dan tanah sangat erat, bahkan bisa dikatakan bahwa manusia berhubungan dengan tanah setiap saat dalam kehidupan sehari-hari. Setiap individu membutuhkan tanah tidak hanya selama hidup, tetapi bahkan setelah meninggal dunia, masih terhubung dengan tanah. Oleh karena itu, tanah menjadi kebutuhan penting bagi manusia. Ada pepatah Jawa yang mengatakan "sedumuk batuk senyari bumi", yang berarti bahwa meskipun hanya sejenkal tanah, tetap dijaga hingga akhir hayat.

Ajaran dalam Islam mengenai tata kelola hukum pertanahan memberikan gambaran tentang bagaimana Islam telah mengatur kehidupan manusia melalui hukum-hukum yang ditetapkan. Ajaran ini berasal dari Allah SWT sebagai pencipta syariat yang disampaikan kepada Nabi Muhammad

²⁸ Abdurrahman. (1994). *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm. 25

SAW dalam bentuk wahyu, yaitu Al-Qur'an. Dalam pandangan Islam, penataan hukum pertanahan didasarkan pada prinsip bahwa Allah SWT adalah sumber utama hukum dan Al-Qur'an sebagai petunjuk yang memberikan pedoman dalam mengatur pertanahan.

Keberadaan hukum Islam dalam konteks tanah adalah sebagai aturan yang mengatur hubungan manusia dengan alam (tanah), hubungan antarmanusia, dan hubungan manusia dengan Tuhan yang lebih tinggi (Allah). Manusia diberi kewenangan oleh Allah sebagai penghuni bumi untuk mengatur, mengelola, dan memakmurkannya sebagai tanggung jawab yang diemban kepada Allah. Oleh karena itu, dalam pembahasan mengenai tanah dalam perspektif hukum Islam, terdapat aspek yang berkaitan dengan konsepsi ketuhanan dalam hukum Islam.

Tanah dengan berbagai kandungan dan fungsinya, merupakan faktor produksi yang sangat vital. Manusia, sebagai makhluk Allah, diberikan tugas untuk mengelola bumi beserta isinya sebagai khalifah di dunia ini.

Dalam Al-Qur'an, tanah disebut sebagai *mustaqar*, yaitu tempat di mana manusia tinggal selama hidupnya di dunia. Selain itu, tanah juga merupakan tempat asal manusia, tempat mereka berpijak, dan tempat mereka kembali setelah kematian. Dari tanah juga bermunculan tumbuhan, pohon, dan berbagai hewan yang hidup dan berkembang biak. Oleh karena itu, tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Selain sebagai sumber sebagian makanan, tanah juga dapat digunakan sebagai sarana untuk bersuci dalam ibadah dan sumber mata air.

Perspektif teologis tentang tanah didalam Al-Qur'an, menjelaskan manusia diciptakan dari tanah, hidup di atas tanah, dan akhirnya kembali ke dalam tanah. Hal ini menunjukkan bahwa tanah adalah milik Allah (ardhu-Allah). Untuk menjalankan peran kekhalifahan manusia di bumi, diperlukan kemampuan manusia untuk mengelola dan memakmurkan bumi dengan baik dan benar. Manusia diharapkan sebagai hamba yang berpikir dan memahami kehendak hukum yang ditetapkan oleh Allah.

Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah:

Al-Baqarah ayat 11:

وَإِذَا قِيلَ لَهُمْ لَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ قَالُوا إِنَّمَا نَحْنُ مُصْلِحُونَ

Artinya: *Dan bila dikatakan kepada mereka: "Janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi". Mereka menjawab: "Sesungguhnya kami orang-orang yang mengadakan perbaikan". (Q.S. Al Baqarah 11)*

Al-A'raf ayat 56:

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ

اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

Artinya: *Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik. (Q.S. Al-a'raf 56)*

Dalam hal ini, mereka yang memiliki atau menguasai tanah dianggap menerima amanat dari Allah untuk menggunakan tanah tersebut sesuai

dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Al-Qur'an, yang menekankan pentingnya kemaslahatan umat. Pemahaman tentang memakmurkan bumi dapat diartikan bahwa Allah memperbolehkan manusia tinggal di dunia ini dan mengambil manfaat yang ada di dalamnya selama hidup.

Pandangan dalam Al-Qur'an menekankan betapa pentingnya pengelolaan tanah, sehingga Allah SWT memberikan pemahaman kepada hamba-Nya melalui wahyu yang diturunkan agar manusia tidak salah dalam mengelolanya. Dengan demikian, Allah memberikan pedoman yang jelas dalam Al-Qur'an agar manusia dapat menjalankan tugas pengelolaan tanah dengan benar.

Al-Qur'an sebagai salah satu sumber hukum Islam, mengandung banyak penjelasan mengenai hak kepemilikan tanah. Hal ini tercermin dalam ayat-ayat dan hadis-hadis yang membahas tentang bumi atau tanah sebagai salah satu karunia terbesar yang diberikan Allah SWT kepada umat manusia. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam surah An-Nahl ayat 65:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً
لِقَوْمٍ يَسْمَعُونَ

Artinya: *Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran). (An-Nahl 65)*

Allah memberikan kepada manusia hak dan kewenangan untuk memiliki, mengelola, dan memanfaatkan segala benda yang ada di dunia ini, termasuk bumi beserta semua isinya. Semua ini adalah karunia dari Allah

SWT. Islam mengatur tata cara perolehan hak milik yang sah dan pantas sesuai dengan syariat, serta melarang segala bentuk perampasan atau pengambilan hak secara tidak adil (dzalim). Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya penindasan pada pihak tertentu. Kepemilikan pribadi atas tanah dalam Islam sangat dilindungi dan dihormati, sehingga Islam memberikan perlindungan terhadap hak milik individu terhadap tanah tersebut. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah:

Al-Ma'idah ayat 120:

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: *Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu. (Al-Ma'idah 120)*

Al-Baqarah ayat 264:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تُبْطِلُوا صَدَقَاتِكُمْ بِالْمَنِّ وَالْأَذَىٰ كَالَّذِي يُنْفِقُ مَالَهُ رِئَاءَ النَّاسِ وَلَا يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۖ فَمَثَلُهُ كَمَثَلِ صَفْوَانٍ عَلَيْهِ تُرَابٌ فَأَصَابَهُ وَابِلٌ فَتَرَكَهُ صَلْدًا ۖ لَا يَقْدِرُونَ عَلَىٰ شَيْءٍ مِّمَّا كَسَبُوا ۗ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الْكَافِرِينَ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu menghilangkan (pahala) sedekahmu dengan menyebut-nyebutnya dan menyakiti (perasaan si penerima), seperti orang yang menafkahkan hartanya karena riya kepada manusia dan dia tidak beriman kepada Allah dan hari kemudian. Maka perumpamaan orang itu seperti batu licin yang di atasnya ada tanah, kemudian batu itu ditimpa hujan lebat, lalu menjadilah dia bersih (tidak bertanah). Mereka tidak menguasai*

sesuatupun dari apa yang mereka usahakan; dan Allah tidak memberi petunjuk kepada orang-orang yang kafir. (Al-Baqarah 264)



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertipikat Tanah di Kota Semarang

Setelah melakukan penelitian dan wawancara dengan salah satu tim Kantor Pertanahan di Kota Semarang yaitu Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Penulis akan mengemukakan mengenai proses penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat, dalam penelitian yang telah dilakukan oleh penulis ada beberapa informasi mengenai sengketa tumpang tindih (*overlapping*) yang ada di Kota Semarang.

Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga tanah memiliki nilai yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Kehadiran tanah sebagai sumber kehidupan tersebut menjadikannya rentan terhadap terjadinya sengketa. Sengketa pertanahan di Indonesia bukanlah hal baru dan masih terus terjadi hingga saat ini, sehingga penyelesaiannya menjadi salah satu masalah yang perlu diatasi. Untuk itu, pemerintah telah mengeluarkan berbagai peraturan, termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini bertujuan untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian kasus pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 mengatur tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan di Indonesia. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan panduan dan prosedur dalam menangani kasus-kasus yang terkait dengan sengketa atau masalah pertanahan. Peraturan Menteri ini mencakup berbagai aspek dalam penanganan kasus pertanahan, termasuk proses mediasi, arbitrase, dan penyelesaian melalui lembaga peradilan. Tujuannya adalah untuk menciptakan proses yang adil, transparan, dan efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, serta melindungi hak-hak masyarakat terkait kepemilikan dan pemanfaatan tanah.

Tumpang tindih (*overlapping*) terjadi ketika terdapat lebih dari satu sertifikat yang menyatakan kepemilikan atau hak atas tanah yang sama dalam satu bidang tanah. Situasi ini menunjukkan adanya klaim yang saling bertumpang tindih dalam kepemilikan atau hak atas bidang tanah tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara, sengketa terdapat beberapa tipologi, yaitu:

1. Sengketa Batas

Sengketa batas adalah ketidaksepakatan yang terjadi khususnya mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang telah diakui oleh satu pihak. Sengketa ini merupakan perselisihan antara dua atau lebih pihak yang mengklaim kepemilikan atas suatu tanah yang berbatasan langsung. Sengketa tersebut dapat timbul karena adanya ketidakjelasan atau ketidaksesuaian mengenai batas-batas lahan, kesalahan pengukuran

tanah, atau penyerobotan tanah oleh pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa.

Sengketa batas terjadi ketika permasalahan utamanya terletak pada batasnya. Artinya pada saat pengukuran tanah, salah satu pihak yang berbatasan tidak hadir dan pihak yang melakukan pengukuran menentukan batas yang melebihi tanah yang seharusnya, maka sengketa batas akan muncul. Hal ini menunjukkan bahwa tidak semua informasi yang diberikan akurat. Meskipun masing-masing pihak mungkin merasa bahwa mereka benar, tetapi permasalahannya terletak pada penentuan batas tanah. Intinya, masih belum ada kesepakatan yang tercapai mengenai masalah batas tersebut.²⁹

2. Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*)

Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) memiliki dua sudut pandang, yaitu:

a. Sengketa Sertipikat Ganda

Sertifikat ganda adalah suatu kondisi di mana terdapat lebih dari satu sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk tanah yang sama. Sengketa sertifikat ganda terjadi ketika terdapat lebih dari satu sertifikat kepemilikan yang dikeluarkan pada objek yang sama. Hal ini dapat terjadi karena adanya kesalahan administrasi, penipuan, atau ketidakjelasan dalam proses penerbitan sertifikat. Sengketa semacam ini sering kali

²⁹ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

melibatkan pihak-pihak yang mengklaim kepemilikan yang sah atas properti tersebut. Hal ini terjadi karena terdapat kesalahan dalam proses pendataan atau penerbitan sertifikat. Dalam hal ini, BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan salah satu dari sertifikat tersebut.

Sengketa Sertipikat ganda disebut juga dengan *overlapping*, dimana ada lebih dari satu sertipikat atau sertipikat ganda. Dalam kasus sengketa sertifikat, terjadi kehilangan sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang sudah ada. Pihak yang kehilangan sertifikat tersebut kemudian mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat baru sebagai penggantinya. Setelah proses tersebut, terbitlah sertifikat hak milik baru atas nama pihak terkait sebagai pengganti sertifikat yang hilang. Namun, setelah beberapa waktu, sebidang tanah tersebut dijual dan dialihkan kepemilikannya kepada pembeli yang kemudian melakukan proses balik nama di sertifikat atas namanya. Sementara itu, saat pihak yang menjual tanah tersebut sudah menjadi hak milik pembeli, mereka menemukan sertifikat lama yang sebelumnya hilang. Namun, sertifikat lama tersebut dijual kembali atau digadaikan sebagai jaminan kepada pihak lain. Akibatnya, satu bidang tanah tersebut memiliki dua sertifikat dengan awalan subjek yang sama. Satu sertifikat baru atas nama pembeli yang diperoleh melalui proses balik nama, dan satu sertifikat lama yang ditemukan

oleh pihak yang menjual tanah dan dijual lagi atau digadaikan sebagai jaminan kepada orang lain.³⁰

b. Sengketa Kepemilikan

Sengketa kepemilikan tanah adalah ketika terjadi perselisihan antara dua pihak atau lebih yang saling klaim kepemilikan atas suatu tanah. Perselisihan ini dapat melibatkan individu dengan individu lainnya, atau melibatkan pihak lain seperti korporasi dan pihak pemerintah. Dalam sengketa ini, terjadi pertentangan mengenai hak kepemilikan dan penggunaan tanah antara pihak-pihak yang terlibat. Pihak-pihak yang terlibat berusaha untuk membuktikan dan mempertahankan klaim kepemilikan mereka melalui bukti hukum, kontrak, atau dokumen yang relevan.

Kasus sengketa kepemilikan muncul ketika salah satu pemilik sebidang tanah, yang sudah memiliki sertifikat hak milik, pergi ke luar daerah sehingga tidak dapat menguasai tanahnya. Karena tanah tersebut kosong selama bertahun-tahun, tanah tersebut kemudian diokupasi oleh orang lain. Pihak yang mengokupasi tanah tersebut tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sudah memiliki sertifikat hak milik. Selain itu, masyarakat sekitar juga mengetahui bahwa tanah tersebut dikuasai oleh pihak yang mengokupasi karena pemilik tanah tersebut pergi dalam waktu yang lama. Ketika pemerintah mengadakan Program PTSL atau sertifikat masal pihak yang

³⁰ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

mengokupasi tanah tersebut mengajukan surat pengantar untuk pembuatan sertifikat hak milik. Sebagai hasilnya, terbitlah sertifikat atas nama pihak yang mengokupasi tanah tersebut, sehingga terjadi situasi di mana satu tanah memiliki dua sertifikat.³¹

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, Kantor Pertanahan Kota Semarang menyediakan solusi untuk penyelesaian sengketa pertanahan dengan mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku dan mempertimbangkan rasa keadilan serta menghormati hak dan kewajiban setiap pihak yang terlibat. Penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan melalui jalur musyawarah. Dalam kasus sertipikat kepemilikan, Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki wewenang untuk melakukan mediasi, negosiasi, dan memberikan fasilitas kepada pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa dengan tujuan mencapai kesepakatan yang memuaskan semua pihak yang terlibat. Jika tidak ada kesepakatan yang dapat dicapai, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui proses litigasi atau melalui pengadilan.

Secara teoritis merupakan proses awal penyelesaian sengketa dan konflik sesuai prosedur yang diatur dalam pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020, yaitu.³²

a. Pengkajian Kasus;

³¹ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

³² Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

- b. Gelar Awal;
- c. Penelitian;
- d. Ekspos Hasil Penelitian;
- e. Rapat Koordinasi;
- f. Gelar Akhir; dan
- g. Penyelesaian Kasus.

Adapun prosedur dan langkah-langkah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan sengketa tanah sebagai berikut:

1. Penyelesaian Sengketa Batas

Dalam proses penyelesaian sengketa batas, langkah awal yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah melakukan mediasi. Pihak-pihak yang bersengketa dapat mencoba untuk berkomunikasi secara langsung dan mencari solusi melalui mediasi. Kantor Pertanahan sebagai mediator yang netral dapat membantu dalam memfasilitasi dialog antara pihak-pihak yang terlibat untuk mencapai kesepakatan mengenai batas yang dipersengketakan.

Jika mediasi tidak berhasil, langkah selanjutnya adalah melakukan rekonstruksi batas. Dalam proses rekonstruksi, pihak yang terlibat dalam sengketa batas akan datang ke Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan dan perbandingan antara batas yang dipersengketakan dengan peta pendaftaran yang telah ada. Kemudian Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan rekonstruksi batas. Ketika melakukan

rekontruksi batas akan di overlay dengan peta pendaftaran (digital) yang dibuat dalam proses pendaftaran tanah sebelumnya, yang dapat didigitasi untuk memperoleh data angka ukur yang sebenarnya. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan dapat mengambil sertipikat dari kedua pihak yang bersengketa untuk memperbaiki gambar dan data sertipikat. Setelah dilakukan perbaikan, sertipikat akan dikembalikan kepada masing-masing pihak. Meskipun demikian, seringkali pihak yang bersengketa tidak menerima hasil perbaikan tersebut dan memilih untuk melanjutkan ke jalur pengadilan.³³

Apabila upaya mediasi dan rekonstruksi lapangan tidak menghasilkan penyelesaian yang memuaskan, karena tidak semua pihak bersedia untuk melakukan rekonstruksi batas dan seringkali pihak yang bersengketa tidak menerima hasil perbaikan rekonstruksi tersebut. Sebaliknya, pihak yang bersengketa berhak memilih untuk melanjutkan proses penyelesaian sengketa ke jalur pengadilan. Jalur pengadilan prosesnya bisa lebih panjang dan rumit, akan tetapi melalui pengadilan dapat memberikan keputusan akhir yang mengikat bagi kedua belah pihak. Setelah keputusan pengadilan dikeluarkan, pihak yang kalah harus mengikuti dan melaksanakan keputusan tersebut.

Pada prinsipnya, tujuan dari pengukuran dan pemetaan batas bukanlah berorientasi pada luas, melainkan pada penentuan batas. Jika memaksakan untuk memperhatikan luas atau mengikuti narasi yang sama

³³ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

pada Pajak Bumi Bangunan dan alas hak (girik, petuk, dan sebagainya), hal ini hanya akan menimbulkan masalah dengan mengambil batas dari orang lain. Masalah ini muncul ketika fokus pada pencarian luas daripada mengejar batas. Karena pada dasarnya, yang harus dikejar adalah batas, setelah batas ditemukan, baru dilakukan perhitungan luas. Oleh karena itu, angka yang tercantum pada alas hak bukanlah angka yang pasti.³⁴

2. Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih

Dalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih secara umum dapat ditempuh dengan dua cara yaitu:

a. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa tumpang tindih yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang ditempuh melalui jalur mediasi. Mediasi adalah salah satu alternatif penyelesaian masalah melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang melibatkan pihak ke tiga sebagai mediator dengan prosedur yang disepakati oleh para pihak dimana mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi atau jalan perdamaian yang saling menguntungkan para pihak.

Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menangani konflik atau sengketa pertanahan melalui alternatif mediasi, diselenggarakan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang diatur dalam Pasal 6, 13, 43 dan 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

³⁴ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Penyelesaian masalah dengan cara mediasi memiliki dampak yang signifikan terhadap hasil penyelesaian masalah sehingga dapat mencapai tujuan keadilan, kemanfaatan, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dan keputusan yang dihasilkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilaksanakan sesuai dengan kewenangan dan kekuasaannya sebagai lembaga yang berwenang dalam penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan. Keputusan hasil penyelesaian sengketa memiliki kekuatan mengikat dan bersifat final bagi para pihak yang terlibat.

Mediasi bertujuan untuk menghasilkan putusan yang bersifat "*win-win solution*" atau kesepakatan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Hal ini tidak ada pihak yang merasa dirugikan oleh keputusan atau kesepakatan yang dihasilkan dalam proses mediasi. Dalam mediasi, tidak ada pihak yang menang atau kalah karena adanya kesepakatan bersama. Kesepakatan bersama, yang merupakan "*win-win solution*" menghantarkan para pihak yang bersengketa mendapatkan kesepakatan dan penyelesaian secara damai yang menguntungkan kedua belah pihak. Ini mencerminkan prinsip keadilan dalam penerapan hukum, dimana keputusannya

tidak ada pihak yang dirugikan maupun merasa dirugikan oleh putusan hukum yang dijatuhkan.³⁵

Berdasarkan hasil penelitian, sebelum melakukan mediasi dengan menghadapkan kedua belah pihak, Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan penelitian data sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020. Penelitian sebagaimana dimaksud bertujuan untuk mengumpulkan data, yaitu:

1) Data Fisik

Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengumpulkan berbagai jenis data fisik yang terkait dengan kasus yang ditangani. Data fisik ini meliputi peta tematik dan kadastral, baik yang diperoleh melalui survei lapangan (terestris) maupun melalui pemotretan udara (fotogrametris). Selain itu, juga termasuk peta citra yang menunjukkan letak, luas, dan batas tanah, peta tata ruang, peta penatagunaan tanah, serta peta-peta lain yang relevan dengan kasus tersebut.

2) Data Yuridis

Dalam penelitian tersebut, juga dikumpulkan data yuridis yang terdiri dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan subjek yang sedang bersengketa. Dokumen-dokumen ini

³⁵ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

mencakup informasi mengenai alas hak, akta atau surat perolehan tanah, dokumen yang menunjukkan status tanah, riwayat tanah, putusan pengadilan yang terkait dengan objek kasus, serta data atau dokumen administrasi lain yang menunjukkan proses administrasi terbitnya produk hukum atas tanah yang menjadi objek kasus.

3) Data Administrasi

Data administrasi melibatkan proses mengumpulkan informasi dan dokumen yang berkaitan dengan aspek administratif dari kasus sengketa tanah. Ini dapat mencakup informasi yang menggambarkan kondisi aktual, penguasaan, dan penggunaan tanah yang menjadi objek dalam kasus tersebut. Hal ini mencakup fakta-fakta yang mencerminkan keadaan sebenarnya, seperti pemetaan penguasaan tanah, pengamatan langsung terhadap penggunaan tanah, dan kondisi fisik di lokasi tersebut. Selain itu, mencakup bahan keterangan yang diperoleh dari orang-orang yang terlibat dalam proses administrasi atau yang memiliki pengetahuan tentang proses penerbitan produk hukum terkait dengan tanah yang bersangkutan. Informasi ini juga mencakup hubungan antara para pihak yang terlibat dengan tanah yang menjadi objek sengketa.

Setelah melakukan penelitian data di atas, maka mulailah dilakukan upaya mediasi itu dengan terlebih dahulu melakukan

berbagai persiapan. Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan tahapan mediasi berdasarkan mekanisme pelaksanaan mediasi sengketa pertanahan yang telah diatur dalam Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, bahwa dalam mediasi dilaksanakan dengan tahapan:

- 1) Persiapan untuk mempertemukan kedua belah pihak
- 2) Undangan yang disampaikan kepada para pihak
- 3) Kegiatan Awal Mediasi (Mengatasi hambatan hubungan antar pihak (hubungan personal antar pihak); Mencairkan suasana diantara kedua belah pihak yang bersengketa, suasana akrab, tidak kaku; Penjelasan peran mediator; Klarifikasi para pihak)
- 4) Menyamakan pemahaman
- 5) Identifikasi Kepentingan
- 6) Generalisasi Opsi-Opsi Para Pihak
- 7) Negosiasi Akhir
- 8) Formalisasi kesepakatan penyelesaian sengketa

b. Litigasi

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sama halnya dengan proses peradilan perdata pada umumnya. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

mengajukan gugatan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri tempat dimana objek tanah yang disengketakan berada, kemudian mengikuti proses persidangan hingga menunggu putusan dari Pengadilan Negeri setempat.³⁶

Dalam melaksanakan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, Badan Pertanahan Nasional melakukan tahapan berperkara di jalur pengadilan berdasarkan mekanisme pelaksanaan berperkara di jalur pengadilan sengketa pertanahan yang telah diatur dalam Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/D.V/2007 tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

B. Kendala dan Solusi yang Dihadapi Oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Proses Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertipikat Tanah

Sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam urusan pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang menghadapi berbagai permasalahan yang tidak dapat dihindari. Salah satunya adalah kendala-kendala yang sering dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat, kendala di Kantor Pertanahan Kota Semarang tentunya tidak semudah yang diharapkan.

³⁶ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

Terdapat beberapa faktor yang menjadi hambatan atau kendala dalam proses penyelesaian sengketa tersebut. Berikut adalah beberapa kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pelaksanaan mediasi sengketa tanah:

1. Data

Dalam proses penyelesaian sengketa, data pada sertipikat menjadi hal yang sangat penting dalam mencari solusi untuk penyelesaian suatu masalah. Namun, kendala yang terjadi ketika terdapat sertipikat dengan tahun terbit yang lama, sebelum tahun 1997. Kendala muncul saat terdapat dua sertipikat yang bersengketa dengan perbedaan tahun terbit yang signifikan, dimana data pendukungnya juga sangat berbeda. Pada sertipikat yang baru, data yang terdapat lebih lengkap dan didukung oleh surat pengantar yang jelas dari Kelurahan. Namun, pada sertipikat yang lama, data yang terdapat kurang mendukung dan tidak sejalan dengan data sebenarnya.³⁷

Pada data spasial, pengukuran data spasial menggunakan meteran sebagai alat ukur. Namun, metode ini tidak mendukung dengan baik dan menghasilkan standarisasi data yang berbeda-beda. Namun, dengan kemajuan teknologi, pengukuran data baru kini dilakukan menggunakan alat ukur GPS (Global Positioning System) yang lebih canggih. Ketika seseorang mengajukan permohonan untuk menunjukkan batas tanah, petugas pengukuran akan menggunakan alat ukur GPS untuk mengambil

³⁷ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

titik koordinat yang kemudian diinput ke dalam laptop menggunakan aplikasi. Dengan bantuan teknologi ini, data tersebut akan membentuk sebidang tanah dalam bentuk polygon, dan luas tanah dapat diketahui secara langsung. Perbedaan hasil pengukuran antara data lama dan baru ini yang menyebabkan berbagai hambatan, terutama dalam proses sertifikasi tanah. Oleh karena itu, mungkin diperlukan penyesuaian dan pemutakhiran data sesuai dengan teknologi terkini untuk memastikan keakuratan dan konsistensi data spasial.

2. Hambatan Kedua Belah Pihak yang Bersengketa

Untuk mencapai keberhasilan dalam penyelesaian sengketa tanah sertipikat melalui mediasi, diperlukan iktikad baik dari kedua belah pihak yang terlibat. Mereka harus memiliki niat yang baik untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan cara yang baik dan damai. Namun, dalam beberapa kasus mediasi di Kantor Pertanahan kota Semarang, terdapat sikap iktikad kurang baik dari kedua belah pihak. Mereka tidak fokus pada penyelesaian, tetapi lebih mengutamakan mempertahankan hak mereka demi kepentingan masing-masing.³⁸

Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kota seringkali salah satu pihak terlibat dalam sikap yang tidak jujur atau tidak transparan terkait kepentingan mereka dalam menguasai tanah. Akibatnya, tugas mediator menjadi sulit untuk membantu dalam penyelesaian sengketa tersebut.

³⁸ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

Berdasarkan Wawancara, dengan bekal ilmu dan pengalaman menjadi mediator, seorang mediator akan mengerti arah dari perkara penyelesaian sengketa tersebut apakah akan ditinjau lanjut atau akan dihentikan karena adanya iktikad kurang baik dari kedua belah pihak. Kantor Pertanahan Kota Semarang telah mengeluarkan kebijakan bahwa jika mediasi tidak memungkinkan untuk dilanjutkan, Kantor Pertanahan Kota Semarang akan merekomendasikan jalur hukum atau pengadilan sebagai alternatif penyelesaian.³⁹

Adapun Solusi Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam mengatasi kendala dalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang, diantaranya sebagai berikut:

1. Solusi mengenai Data

Penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan sertipikat lama dan sertipikat baru dilakukan melalui beberapa langkah. Pertama, Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan analisis mendalam terhadap kedua sertipikat dan data pendukung yang terkait. Kantor Pertanahan Kota Semarang akan memeriksa keabsahan sertipikat, kesesuaian data dengan kondisi sebenarnya, dan faktor-faktor lain yang relevan.⁴⁰

Jika terdapat perbedaan signifikan antara data pada sertipikat lama dan baru, pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengadakan

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

mediasi antara kedua belah pihak yang terlibat dalam sengketa.⁴¹ Mediasi ini bertujuan untuk mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak dengan mempertimbangkan berbagai aspek hukum, bukti-bukti yang ada, dan kepentingan masing-masing pihak.

Selama proses mediasi, pihak Kantor Pertanahan akan mengumpulkan informasi tambahan yang diperlukan, seperti bukti-bukti tambahan, kesaksian saksi, atau pendapat ahli. Kantor Pertanahan Kota Semarang juga melibatkan pihak lain, seperti ahli survei atau perwakilan dari lembaga terkait, untuk memberikan pandangan objektif mengenai sengketa tersebut.

Setelah mediasi, jika kedua belah pihak berhasil mencapai kesepakatan, Kantor Pertanahan Kota Semarang akan mengeluarkan keputusan atau rekomendasi yang mengatur penyelesaian sengketa dan pemutakhiran data pada sertifikat tanah yang bersangkutan. Keputusan atau rekomendasi ini akan menjadi dasar bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa untuk melanjutkan proses selanjutnya, seperti mengajukan permohonan perubahan data pada sertifikat atau melakukan prosedur-prosedur lain yang diperlukan.

Namun, jika mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengarahkan sengketa tersebut ke proses hukum yang lebih lanjut, seperti pengadilan. Dalam hal ini, pihak Kantor Pertanahan akan memberikan data dan

⁴¹ Ibid.

informasi yang relevan kepada pengadilan untuk mendukung proses peradilan yang adil dan objektif.⁴²

Dalam semua tahapan penyelesaian sengketa tanah, Kantor Pertanahan Kota Semarang berkomitmen untuk menjaga keadilan, transparansi, dan keakuratan data. Kantor Pertanahan Kota Semarang berupaya dalam bekerja sama dengan semua pihak terkait untuk mencapai solusi yang terbaik dalam mengatasi kendala yang muncul akibat perbedaan antara sertifikat lama dan baru.

2. Solusi mengenai Hambatan Kedua Belah Pihak yang Bersengketa

Dalam mencapai penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi, iktikad baik dari kedua belah pihak yang bersengketa menjadi faktor utama. Kolaborasi yang saling kooperatif dan komunikasi yang baik dalam membahas masalah penyelesaian sengketa akan memudahkan proses tersebut. Namun, jika kedua belah pihak bersikeras mempertahankan hak mereka demi keuntungan sendiri, mediator dituntut untuk bersikap profesional dalam menangani penyelesaian masalah tersebut. Sejak awal mediasi, mediator menekankan pentingnya berpartisipasi dengan iktikad baik agar kerjasama dalam penyelesaian masalah dapat tercapai. Jika sikap kedua belah pihak tidak berubah selama proses mediasi, upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi kemungkinan akan mengalami kegagalan.⁴³

⁴² Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

⁴³ Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023

Sikap kurang baik dari pihak-pihak yang bersengketa menjadi hambatan dalam upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi. Dalam menghadapi sikap tersebut, pihak mediator telah melakukan persiapan dengan memperoleh pengetahuan dan riset yang mendalam tentang masalah yang ada. Hal ini memungkinkan mediator untuk menghadapi pihak-pihak yang tidak jujur dengan memberikan penjelasan rasional dan mengedepankan nilai-nilai moral.

Kantor Pertanahan Kota Semarang juga telah mengambil langkah-langkah untuk mengatasi ketidakjujuran dari pihak-pihak yang bersengketa. Mediator melakukan pertemuan individual dengan setiap pihak terlebih dahulu untuk mendapatkan keterangan mengenai permasalahan yang mereka hadapi. Langkah ini diambil untuk mengantisipasi adanya ketidakjujuran saat proses mediasi dilakukan.

Setelah itu, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengundang semua pihak yang bersengketa untuk melakukan mediasi. Dalam proses mediasi, mediator berusaha mencari solusi terbaik yang dapat mempermudah, mempersingkat, dan menghemat biaya dalam penyelesaian sengketa. Kantor Pertanahan Kota Semarang juga berkomitmen untuk mengatasi kendala-kendala yang mungkin muncul selama proses mediasi, sehingga penyelesaian sengketa dapat dilakukan sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan sesuai dengan keinginan semua pihak yang terlibat.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang proses penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat tanah maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Untuk penyelesaian sengketa batas maupun tumpang tindih, Kantor Pertanahan Kota Semarang menggunakan dua cara, yaitu non litigasi dan litigasi. Dalam non litigasi, penyelesaian dilakukan melalui mediasi dengan melibatkan pihak ketiga sebagai mediator. Sebelum mediasi dilakukan, Kantor Pertanahan melakukan penelitian data fisik, yuridis, dan administrasi terkait kasus yang ditangani. Jika mediasi tidak berhasil, penyelesaian dapat dilanjutkan melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa baik batas maupun tumpang tindih, Kantor Pertanahan Kota Semarang berusaha untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak melalui mediasi. Jika mediasi tidak berhasil, pihak yang bersengketa dapat memilih untuk melanjutkan ke pengadilan, di mana putusan pengadilan menjadi keputusan akhir yang mengikat bagi kedua belah pihak.
2. Dalam Kendala yang terjadi adalah mengenai perbedaan data antara sertipikat lama dan sertipikat baru, serta hambatan kedua belah pihak yang bersengketa. Maka terdapat solusi diantaranya yaitu dilakukan analisis terhadap sertifikat dan data pendukung yang terkait, dan Kantor

Pertanahan Kota Semarang sebagai mediator mengundang semua pihak yang bersengketa untuk melakukan mediasi. Mediator berusaha mencari solusi terbaik yang dapat mempermudah, mempersingkat, dan menghemat biaya dalam penyelesaian sengketa. Sehingga penyelesaian sengketa dapat dilakukan sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan sesuai dengan keinginan semua pihak yang terlibat.

B. Saran

Adapun saran yang penulis berikan dalam proses penyelesaian sengketa tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat tanah di Kota Semarang, anatara lain:

1. Agar dapat mengantisipasi sengketa tanah, Kantor Pertanahan Kota Semarang perlu meningkatkan intensitas sosialisasi kepada masyarakat tentang kewajiban pemasangan dan pemeliharaan tanda batas oleh pemilik tanah dan tetangga yang bersebelahan. Selain itu, penting untuk mensosialisasikan peran mediator sebagai sosok yang sangat dibutuhkan dalam penyelesaian sengketa pertanahan kepada masyarakat. Masyarakat perlu memahami peran dan kewenangan mediator, yang harus seimbang dengan peningkatan keahlian dan profesionalisme pejabat Kantor Pertanahan. Dengan demikian, mereka akan mampu memberikan hasil yang optimal dalam usaha penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak-pihak dengan karakteristik yang berbeda.
2. Pemilik sertipikat perlu menjaga dan mengetahui batas-batas tanah mereka dengan baik. Terkadang, masing-masing pihak bersikeras

mengenai batas tanahnya sendiri, dan sering kali tidak ada tanda batas yang jelas saat pengukuran sebelumnya. Selain itu, di lapangan seringkali ditemukan patok batas tanah yang hilang atau batas-batas bidang tanah yang diubah dan tidak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

Al-Qur'an Surah Al-A'raf Ayat 56

Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 11 dan Ayat 264

Al-Qur'an Surah Al-Ma'idah Ayat 120

Al-Qur'an Surah An-Nahl Ayat 65

Al-Qur'an Surat Hud Ayat 6

Hadist Riwayat Bukhari RA.

Hadis Riwayat Ibnu Tsabit RA.

Hadis Riwayat Ya'la bin Murrah RA.

B. Buku

Abdurrahman. (1994). *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Adi Nugroho, Susanti. (2009). *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia.

Adolf, H. (2020). *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Al Bram, Djafar. (2011). *Penyelesaian Sengketa Bisnis Melalui Mediasi*. Jakarta: Pusat Kajian Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasila.

Al-zuhaili, Wahbah. (1989). *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*. Damaskus: Dar al-Fikr.

Amriani, Nurnaningsih. (2012). *Mediasi: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Chomzah, A.A. (2002). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

------. (2003). *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prestasi Pustaka.

- Effendie, B. (1993). *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Effendie, B. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Harahap, M. Yahya. (2008). *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Murad, Rusmadi. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Parlindungan, A.P. (1990). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahmadi, Takdir. (2011). *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Saleh, K. Wantjik. (1985). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suardi. (2005). *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit IBLAM.
- Sudjito. (1987). *Prona Penserifikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty.
- Sugiyono. (2014) *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- (2014). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutiyoso, B. (2006). *Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Yogyakarta: Citra Media.
- Syarief, E. (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- Wibawanti, Erna Sri, Murjiyanto. R. (2013). *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Wolfgang, Friedman. (1969). *Et al International Case of Matrila, st Palum Win Public*. Jakarta: PT Aksara.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Badan Pertimbangan Perkara Komisi Penyelesaian Sengketa Tanah (BPP-KPT).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

D. Jurnal

A, Nurhayati. (2017). *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jurnal Al-Muqaranah: Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab. Vol 5. No. 1.

Albar, Andi Ardillah. (2019). *Dinamika Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Konteks Hukum Bisnis Internasional*. Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol. 1. No. 1.

Departemen Pendidikan Nasional. (2015). *Kamus Besar Bahasa Indonesia(KBBI)*. Jakarta: PT Gramedia.

Ilyas, A. (2020). *Penerbitan Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Jurnal Yuridis. Vol. 1. No.1.

Muhibbin, Mohammad. (2017). *Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah*. Al-Risalah: Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan. Vol. 17. No. 1.

Penkamau, Andika M., Aloysius, Sukardan., Jacob, Yossie. M.Y. (2023). *Kedudukan Serta Kendala-Kendala yang Dihadapi Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Sebagai*

Mediator Para Pihak dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kota Kupang. Jurnal Hukum Online. Vol. 1. Issue 4.

Wolfgang Friedmann, et.al. (1969). *International Law: Cases and Materials*, St.Paul Minn.: West Publishing. hlm 243. dalam Adolf Huala,2012,Op.Cit, hlm 4.

Wowor, Fingli A. (2014). *Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah*. Lex Privatum. Vol. 2. No. 2.

E. Website

https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_sengketa

<https://jagokata.com/arti-kata/penyelesaian.html#:~:text=%5Bpenyelesaian%5D%20Arti%20Openyelesaian%20di%20KBBI,arti%20dan%20definisi%20di%20jagokata.>

https://elearning.menlhk.go.id/pluginfile.php/900/mod_resource/content/1/a_pengertian_sengketa.html

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html#:~:text=ketuga%20yang%20netral.-,Menurut%20Undang%20Undang%20nomor%2030%20tahun%201999%20tentang%20Arbitrase%20dan,diluar%20pengadilan%20dengan%20cara%20konsultasi%2C>

F. Wawancara

Hasil Penelitian dan Wawancara dengan Dian Puri Winasto, S.H. selaku Koordinator Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan. Pada Tanggal 10 November 2023.