

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Skripsi

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata**



Diajukan oleh :

**Annisya Rizky Andriana Dewi**  
30302100066

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA SEMARANG**



Diajukan oleh :

**Annisya Rizky Andriana Dewi**  
30302100066

Pada Tanggal, .....

Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Amin Purnawan', written over a horizontal line.

**Dr. H. Amin Purnawan, S.H., S.Pn., M.Hum**  
NIDN: 06-0612-6501

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

**Annisya Rizky Andriana Dewi**  
30302100066

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal 2024

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus

Tim Penguji

Ketua




**Dr. Denny Suwondo, SH, MH**  
NIDN: 0617106301

Anggota



**Dr. Muhammad Ngazis, SH., MH.**  
NIDN: 0601128601

Anggota



**Dr. H. Amin Purnawan, S.H., S.Pn., M.Hum**  
NIDN: 06-0612-6501

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



**Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH**  
NIDN: 0620046701

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Annisya Rizky Andriana Dewi

NIM : 30302100066

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul :  
**“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA SEMARANG”** dan menyetujuinya menjadi hak milik  
Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif  
untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan  
dipublikasikanya 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,

2024



**Annisya Rizky Andriana Dewi**

30302100066



## **PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Annisya Rizky Andriana Dewi

NIM : 30302100066

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul : **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya 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, 2024



**Annisya Rizky Andriana Dewi**  
30302100066

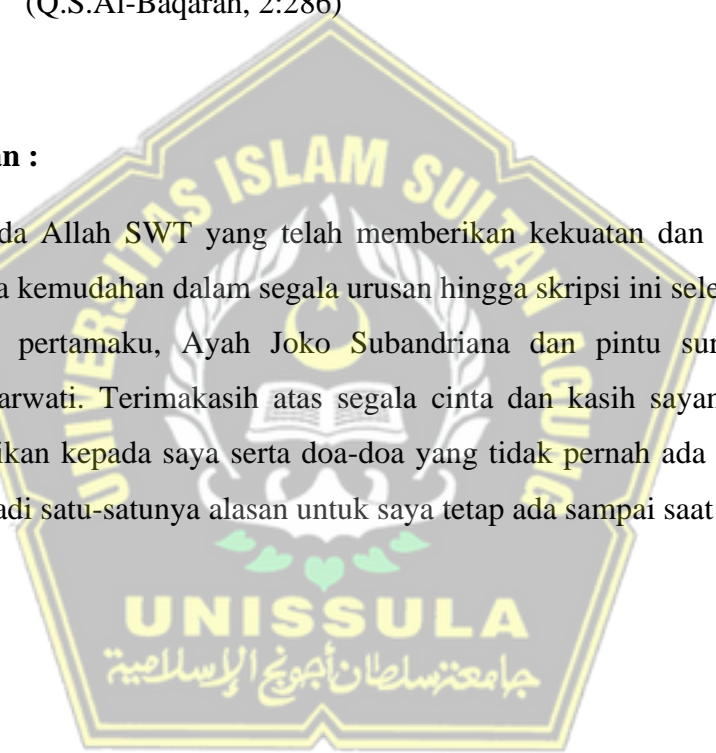
## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto :

- ✚ “Tidak ada mimpi yang terlalu tinggi, dan tidak ada mimpi yang patut untuk diremehkan. Lambungkan setinggi yang kau inginkan dan gapailah dengan selayaknya yang kau harapkan” (-Maudy Ayunda-)
- ✚ “Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”  
(Q.S.Al-Baqarah, 2:286)

### Persembahan :

1. Kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan dan melimpahkan segala kemudahan dalam segala urusan hingga skripsi ini selesai
2. Cinta pertamaku, Ayah Joko Subandriana dan pintu surgaku, Mama Enggarwati. Terimakasih atas segala cinta dan kasih sayang yang telah diberikan kepada saya serta doa-doa yang tidak pernah ada hentinya, dan menjadi satu-satunya alasan untuk saya tetap ada sampai saat ini.



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh*

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”** Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr.Widayati, SH., MH. Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Bapak Arpangi, SH., MH. Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
5. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H dan Ibu Dini Amalia Fitri.,S.H.,M.H Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
6. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H.,M.Hum. selaku Dosen wali yang kesabarannya yang telah membimbing penulis dalam perkuliahan
7. Bapak Dr. H. Amin Purnawan S.H.,S.Pn.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing, terimakasih selalu memberikan bimbingan dan dorongan kepada penulis, dan selalu meluangkan waktunya disela kesibukannya.

8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Staff, Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
9. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
10. Teristimewa untuk cinta pertamaku, Ayah Joko Subandriana dan pintu surgaku, mama Enggarwati. Terimakasih atas segala pengorbanan yang telah diberikan selama ini, doa dan dukungan yang tidak pernah ada habisnya untuk penulis agar selalu bisa berdiri tegak dan mampu bertahan untuk melangkah meraih mimpinya di masa depan. Terimakasih selalu ada dan terlibat di dalam setiap proses yang penulis hadapi. Tetap disini temani putri kecilmu ini untuk mewujudkan mimpinya satu persatu.
11. Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah membantu penulis dalam memberikan informasi mengenai riset yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
12. Untuk sahabat dan teman dekat saya yang selalu memberikan doa dan semangat kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini sampai selesai. Selamat untuk melanjutkan hidup di jalan masing-masing dan kembali dengan cerita terbaik masing-masing.
13. Terakhir, untuk diri saya sendiri. Terimakasih sudah tetap kuat dan mau bertahan disegala situasi serta keadaan yang dirasa cukup melelahkan. Terimakasih telah mau melangkah sejauh ini serta membagi pikiran di segala keadaan yang ada. Selamat melanjutkan hidup dan berpetualang di kehidupan selanjutnya, diriku.

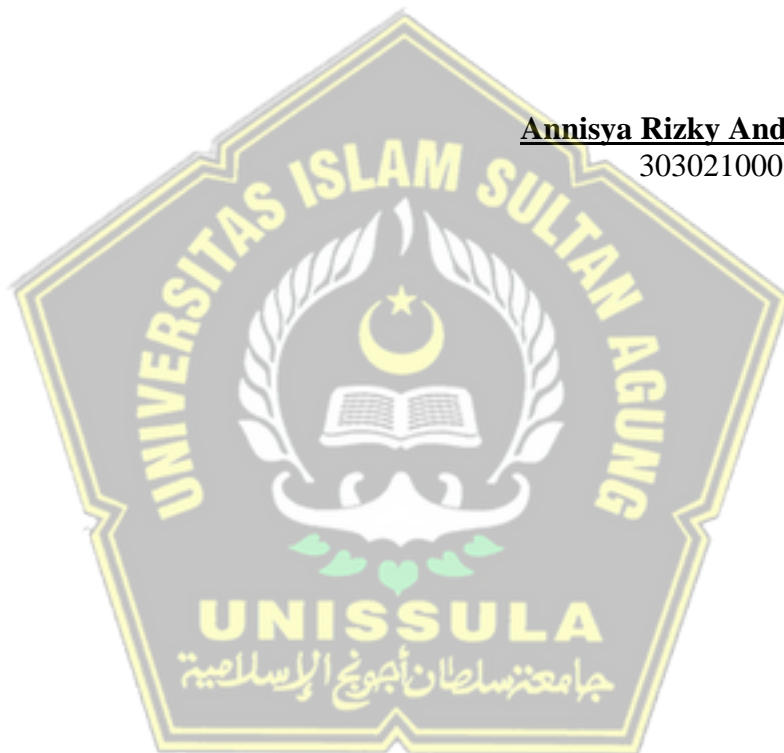


Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudiah hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 2024

**Annisya Rizky Andriana Dewi**  
30302100066



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian .....	12
G. Jadwal Penelitian .....	17
H. Sistematika Penulisan .....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah .....	19
1. Pengertian Hak Milik .....	19
2. Subyek Hukum Hak Milik .....	21
3. Terjadinya Hak Milik.....	23

B. Tinjauan Sengketa Pertanahan .....	25
1. Pengertian Sengketa .....	25
2. Penyebab Sengketa.....	25
3. Sengketa Pertanahan .....	26
4. Penyebab Sengketa pertanahan .....	27
C. Tinjauan Tentang Badan Pertanahan Nasional .....	31
1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional .....	31
2. Tugas Badan Pertanahan Nasional.....	32
3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional.....	33
D. Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam .....	35
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang .....	44
B. Kendala Dan Solusi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang .....	57
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>66</b>

## ABSTRAK

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana terdapat pihak yang merasa telah dirugikan oleh pihak lain, yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan ataupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi Conflict of Interest. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang serta untuk mengetahui kendala dan solusi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum serta penelitian lapangan, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan yaitu Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu melakukan pengaduan disampaikan melalui Loker pengaduan, pihak kantor pertanahan akan melakukan pengkajian kasus untuk mengetahui faktor penyebab, menganalisis data yang ada, menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus. Setelah melakukan pengkajian kasus selanjutnya melakukan penanganan kasus, Penanganan suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan dengan tahapan : penelitian lapangan, Penyelenggaraan gelar kasus, Analisis dan memberikan surat keputusan, Evaluasi terhadap hasil penanganan kasus. Setelah melakukan penanganan kasus tahap selanjutnya yaitu penyelesaian kasus. Kendala dan Solusi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu terdapat 2 dua faktor permasalahan, pertama permasalahan intern, yaitu tidak lengkapnya data-data yang ada terutama pada dokumen peta. Kedua ekstern, yaitu adanya pihak yang tidak datang ketika akan dimediasi yang akhir menunda mediasi ataupun ada pihak yang memakai alamat palsu. Pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3 (tiga) kali atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak oleh Kantah Kota Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum. Solusi kendala diatas yaitu mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah dan menanamkan ittikad baik untuk para pihak yang bersengketa agar tidak terjadi penundaan mediasi

**Kata Kunci** : Kantor Pertanahan, Overlapping, Sengketa Tanah.



## ABSTRACT

*Disputes usually start from a situation where there is a party who feels that they have been harmed by another party, which begins with a subjective and closed feeling of dissatisfaction. This incident can be experienced by individuals or groups. Feelings of dissatisfaction will surface if there is a Conflict of Interest. The purpose of this study is to determine the Overlapping Land Dispute Resolution Process at the Semarang City Land Office and to determine the obstacles and solutions in Overlapping Land Dispute Resolution at the Semarang City Land Office.*

*The research method uses a sociological juridical approach, namely a study where the research emphasizes legal science and field research, but besides that it also links the legal rules that apply in society. The specification of the legal research that will be used in this writing is descriptive research, namely research that aims to obtain a complete description of the legal conditions that apply in a particular place.*

*Based on the results of the study, it can be concluded that the Overlapping Land Dispute Resolution Process at the Semarang City Land Office is to submit a complaint through the Complaint Counter, the land office will conduct a case study to determine the causal factors, analyze existing data, prepare a recommendation for case resolution. After conducting a case study, the next step is to handle the case, Handling a land case that is submitted or complained about and handled by the Semarang City Land Office is carried out in stages: field research, Holding a case title, Analysis and providing a decision letter, Evaluation of the results of case handling. After handling the case, the next stage is case resolution. Obstacles and Solutions in Resolving Overlapping Land Disputes at the Semarang City Land Office, namely there are 2 two problem factors, the first is internal problems, namely incomplete data, especially in map documents. Second, external, namely the existence of parties who do not come when they are going to be mediated which ultimately delays mediation or there are parties who use fake addresses. The disputing parties do not attend after being invited 3 (three) times or one of the parties refuses to undergo mediation, then the mediation is canceled and the parties by the Semarang City Office recommend continuing to the legal route. The solution to the above obstacles is to collect data on the disputed land objects and seek information about the land and instill good faith for the disputing parties so that there is no delay in mediation*

*Keywords: Land Office, Overlapping, Land Dispute.*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi semua makhluk hidup yang ada di bumi baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah.<sup>1</sup>

Pada Sila Pancasila yang dirumuskan di dalam UUD RI 1945 merupakan wujud cita-cita bangsa. Dasar Ketuhanan Yang Maha Esa jelas dirumuskan Pasal I ayat (2) UUPA, yang berbunyi: "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional" Tanah merupakan kebutuhan fundamental bagi kelangsungan hidup manusia, hewan, dan tumbuhan.

Tanah mempunyai fungsi strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar dalam menunjang pelaksanaan kegiatan produktif manusia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu, tanah merupakan kebutuhan vital manusia, bahkan ada pepatah jawa yang

---

<sup>1</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 7.

berbunyi “sedumuk batuk senyari bumi” yang artinya antara lain walaupun hanya sejenkal tanah dipertahankan sampai mati.<sup>2</sup>

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak, maka perlu diatur oleh pemerintah. Karena tanah merupakan modal dasar utamanya dalam aspek pembangunan, kehidupan masyarakat pada umumnya menggantungkan kehidupannya pada manfaat tanah dan memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan negara dan rakyat. Oleh karena itu hukum Agraria di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa:

”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.<sup>3</sup>

Ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dari pemanfaatan fungsi bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.<sup>4</sup>

Indonesia sebagai negara berkembang, yang masyarakatnya menggantungkan hidupnya pada sektor agraris memaknai tanah itu sebagai suatu kebutuhan yang sangat mendasar dan penting. Tanah menjadi kebutuhan pokok yang tidak bisa dipisahkan demi keberlangsungan hidup makhluk hidup, khususnya dalam hal ini adalah manusia. Oleh karena itu banyak dari masyarakat Indonesia bukan hanya

---

<sup>2</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Jakarta, 1992, hlm. 2.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 112.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.

ingin memanfaatkan sumber daya alamnya saja tetapi juga ingin memiliki dan menguasai tanah tersebut.

Sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA, maka setiap tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa saja yang dipunyai, berapa luas lokasi tanah, apakah dibebani hak tanggungan dan yang terpenting adalah tanah tersebut akan mendapatkan sertifikat sebagai tanda alat bukti hak yang kuat. Dalam arti lain, bila pada kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan terhadap sebidang tanah tersebut, maka Surat tanda bukti hak tau sertifikat tanah tadi dapat berfungsi mendorong tertibnya suasana hukum yang damai dan dapat mendorong terciptanya suasana yang kondusif.<sup>5</sup>

Sebegitu pentingnya tanah sehingga membuat orang berebut kepemilikan hak atas tanah hingga menimbulkan banyak permasalahan pertanahan yang perlu mendapat perhatian dan penanganan khusus dari pemerintah sebagai kekuasaan tertinggi negara agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas hak tanah.

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, antar individu dan badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga peraturan hukum terkait penguasaan atau pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Adapun hak yang terkuat adalah hak milik karena

---

<sup>5</sup> Muhammd Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, 2008, hlm. 207.



merupakan hak turun temurun dan terpenuhi, yang dapat dipunyai oleh orang atas sebidang tanah. Hak milik merupakan hak terkuat, terutama dalam mempertahankan hak atas tanahnya. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI).<sup>6</sup>

Secara garis besar tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan dapat dibagi menjadi lima kelompok, yaitu :<sup>7</sup>

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah- tanah perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform.
3. Kasus kasus berkenaan dengan ekseseks penyediaan tanah untuk perkebunan.
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Pada dasarnya sumber konflik pertanahan sekarang ini sering terjadi antara lain disebabkan oleh:<sup>8</sup>

1. Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata;
2. Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan non pertanian;
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah;
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah (hak ulayat);

---

<sup>6</sup> Goenawan, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Pustaka Grahatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 80.

<sup>7</sup> Edi As'adi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2000, hlm. 1.

<sup>8</sup> *Ibid*

5. Lemahnya posisi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah;
6. Permasalahan pertanahan dalam penerbitan sertifikat yang antara lain:
  - a. Proses penerbitan sertifikat tanah yang lama dan mahal,
  - b. Sertifikat palsu,
  - c. Sertifikat tumpang tindih (overlapping),
  - d. Pembatalan sertifikat.

Salah satu sengketa yang sering terjadi didalam masyarakat adalah sengketa sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan sertifikat-sertifikat yang menyuratkan satu bidang tanah yang sama. Dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan dua sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Sertifikat ganda disebut juga sertifikat tumpang tindih/Overlapping. Baik tumpang tindih seluruh bidang tanah maupun tumpang tindih dari sebagian tanah tersebut.

Hampir di setiap daerah terdapat sengketa mengenai pertanahan, para pihak yang bersengketa dan berwenang menangani permasalahan tersebut menyelesaikan dengan berbagai cara. Cara penyelesaian sengketa yang telah ditempuh selama ini adalah melalui pengadilan litigasi dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan non litigasi. Dalam dimensi yuridis penguasaan tanah dan pemilikan tanah memerlukan perlindungan, implikasinya harus terdapat perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan kepemilikan tanah dan perlakuan yang adil terhadap kepemilikan tanah tersebut. Sengketa tanah yang berlarut-larut dan tidak ada penyelesaian yang baik sehingga menyebabkan pihak yang dirugikan melakukakn gugatan ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur pengadilan bertujuan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, maka dari itu penyelesaian di luar pengadilan justru yang diutamakan adalah perdamaian dalam mengatasi sengketa yang terjadi diantara yang bersengketa dan bukan mencari pihak yang benar atau salah. Jika harus mencari yang benar dan yang salah tidak akan menghasilkan keputusan yang benar dan yang salah tidak akan menghasilkan keputusan yang menguntungkan para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa non litigasi atau alternative yang lebih dikenal dengan istilah *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa. Mekanisme penyelesaian sengketa dengan cara ini digolongkan dalam media non litigasi yaitu merupakan konsep penyelesaian konflik atau sengketa yang kooperatif yang diarahkan pada suatu kesepakatan atau solusi terhadap konflik atau sengketa tanah yang bersifat win-win solution. ADR dikembangkan oleh para praktisi hukum dan akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.<sup>9</sup>

Berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional yang antara lain, mengatakan bahwa Deputi Bidang Penanganan Sengketa Dan Perkara Pertanahan menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan perkara pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya. Peraturan Presiden

---

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 4.

Republik Indonesia No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional memperlihatkan kebijakan pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi merupakan penyelesaian yang sifatnya sukarela, karena BPN sebagai mediator hanya memfasilitasi bagi para pihak untuk menyelesaikan sengketanya melalui jalan damai. Walaupun demikian, cara ini sangat dianjurkan untuk ditempuh sebelum para pihak melakukan penyelesaian melalui jalur hukum. Hal ini juga ditegaskan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 pengganti Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mewajibkan para pihak untuk menempuh mediasi sebelum sengketa tersebut diputus oleh hakim. Meskipun dalam mediasi tersebut tidak mewajibkan untuk menghasilkan perdamaian, namun sekiranya mediasi wajib untuk dilakukan. Oleh karena itu, BPN berupaya untuk dapat memberikan ruang bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya melalui upaya mediasi di luar pengadilan untuk menekan/mengurangi kasus-kasus pertanahan yang semakin kompleks. Upaya penyelesaian sengketa pertanahan tidak sekedar menyelesaikan sengketa tanah antara orang perorangan atau Badan Hukum, akan tetapi tujuan yang paling utama adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah serta memberikan keadilan bagi seluruh rakyat.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dituntut lebih proaktif dalam penyelesaian konflik pertanahan sesuai dengan sebelas agenda BPN RI khususnya agenda ke-5 menyebutkan:



“Menangani dan Menyelesaikan Perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis”, serta TAP MPR RI No:IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 5 huruf (d), menyebutkan:

“Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agrarian yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum”

Secara segi sosial hal ini akan mengganggu hubungan antara satu orang dan orang lain. Dari segi ekonomis timbulnya sertifikat ganda sangat merugikan, sebab tanah tersebut menjadi tidak produktif bahkan tidak dapat dimanfaatkan. Sebidang tanah yang bersertifikat ganda tidak bisa dijadikan jaminan pada suatu instansi contohnya ialah Bank. Apabila kasus-kasus sertifikat ganda tidak ditangani secara serius maka akan mengganggu stabilitas perekonomian dan keharmonisan masyarakat.

Di setiap daerah umumnya, memiliki kasus pertanahan yang bervariasi. Salah satu diantaranya kasus pertanahan yang terjadi di Kota Semarang, dimana setiap Kabupaten/Kota memiliki jumlah dan jenis kasus pertanahan yang berbeda.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis dalam menyusun skripsi ini tertarik untuk mengkaji tentang proses penyelesaian sengketa tanah overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai mediatornya, penelitian guna mengkaji lebih mendalam tentang Penyelesaian Sengketa

Pertanahan tersebut dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam skripsi adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Bagaimana kendala dan solusi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui kendala dan solusi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian yang diharapkan adalah sebagai :

1. Kegunaan Teoritis
  - a. Memberikan tambahan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata terkait dengan Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping.
  - b. Untuk memenuhi tugas penulisan hukum sebagai syarat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

## 2. Kegunaan Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat agar mengetahui Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping.

### b. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah agar terdapat regulasi yang baik, dan dapat melindungi serta mengingatkan masyarakat akan Sengketa Tanah Overlapping.

## E. Terminologi

Terminologi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini akan diuraikan sebagai berikut :

### 1. Penyelesaian

Penyelesaian masalah atau pemecahan masalah adalah usaha mencari penjelasan dan jawaban dari setiap masalah yang dihadapi. Upaya penyelesaian masalah melalui pemilihan dari beberapa alternatif atau opsi yang mendekati kebenaran atau dianggap benar untuk suatu tujuan tertentu.<sup>10</sup>

### 2. Sengketa

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat.

---

<sup>10</sup>Anita Maulidya, "*Berpikir Dan Problem Solving*", *Ihya al-Arabiyyah: Jurnal Pendidikan Bahasa dan Sastra Arab* (dalam bahasa Inggris). **4** (1): 18. ISSN 2685-2209

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.<sup>11</sup>

### 3. Tanah

Pengertian bumi (yang disebut tanah), menurut ketentuan pasal ayat (4) UUPA juncto Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada dibawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air termasuk air laut.

### 4. *Overlapping*

Kata *Overlapping* dalam Bahasa Indonesia berarti tumpang tindih atau keadaan yang menunjukkan bahwa seseorang dapat menghasilkan suatu hal yang sama atau ganda. Sertifikat Ganda (*Overlapping*) bisa diartikan sertifikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu Sertifikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya.<sup>12</sup>

### 5. Kantor Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden

---

<sup>11</sup>Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. hlm 2.

<sup>12</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit CV Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm 140



(Pasal 1 ayat (1) PP No 10 tahun 2006). Selanjutnya dalam Pasal 2 PP No 10 tahun 2006 dinyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dengan adanya ketentuan peraturan pemerintah ini, maka secara jelas Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pertanahan baik secara nasional maupun daerah.

#### **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain: prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

##### **1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.<sup>13</sup> Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau terhadap masyarakat. Penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005, hlm. 51

penelitian hukum ini disebabkan karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis dan sosiologis. Objek masalah yang diteliti disini tidak hanya menyangkut permasalahan yang berdasarkan Pasal yang ada, melainkan masalah yang diteliti juga berkaitan dengan faktor sosiologis.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan deskriptif analisis, yang berarti untuk menggambarkan gejala atau peristiwa yang terjadi dalam masyarakat dengan tepat dan tentunya jelas. Dalam buku yang ditulis oleh Soerjono Soekanto yaitu menjelaskan,<sup>14</sup> bahwa penelitian deskriptif adalah untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Kemudian mampu memberikan data yang lengkap mengenai permasalahan yang terjadi, yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori yang relevan dengan perundang-undangan dan permasalahan yang terjadi secara nyata kemudian dikumpulkan melalui data-data yang diperoleh, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang telah berlaku.

## 3. Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini terbagi menjadi dua hal, yaitu meliputi data yang bersifat primer dan sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan atau diperoleh langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan.

---

<sup>14</sup> *Ibid*

Data primer ini disebut juga data asli atau baru. Untuk penelitian ini data primer berupa data hasil dari wawancara dengan informan. Jadi dalam wawancara ini terdapat beberapa pertanyaan-pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman untuk memudahkan diperolehnya data secara mendalam.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data primer yang diperlukan melalui studi pustaka. Data sekunder meliputi teori-teori, buku-buku, literatur, peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama artinya mempunyai otoritas yang diutamakan. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari :

- a) Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- b) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3)
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan dan pemahaman yang lebih mendalam, serta adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik. Biasanya bahan hukum sekunder ini berbentuk literatur buku-buku, jurnal-jurnal, artikel, makalah, tulisan-tulisan dan karya ilmiah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier ini biasanya berbentuk kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa inggris dan ensiklopedia.

4. Alat Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, maka penelitian menggunakan alat pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Sumber data yang diperoleh kepustakaan dengan membaca dan mengkaji kepustakaan untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan meliputi dokumen, dan bukti yang telah diarsipkan sehubungan dengan masalah yang akan diteliti.

b. Studi Lapangan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara, yaitu dengan mengajukan pertanyaan kepada responden pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang.

5. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan dengan menggunakan riset di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50136.

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 70.



Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik *editing*, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.<sup>16</sup>

### G. Jadwal Penelitian

no	bentuk kegiatan	Maret 2024	April 2024	Mei 2024	Juni 2024	Juli 2024
1	Persiapan					
2	Penyusunan proposal					
3	Riset					
4	Penyusunan skripsi					
5	Ujian skripsi					
6	Revisi dan Penggandaan					

### H. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini agar mempermudah dan memperjelas pembahasan, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

#### **BAB I            PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi,

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm.70

Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

## **BAB II            TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka ini berisi landasan teoritis hasil studi kepustakaan yang mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab I, dalam bab II ini berisikan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, yaitu tinjauan tentang hak atas tanah, tinjauan sengketa pertanahan, tinjauan tentang badan pertanahan nasional serta penyelesaian sengketa dalam perspektif islam.

## **BAB III            HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini akan diuraikan mengenai hasil-hasil penelitian mengenai Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang dan kendala dan solusi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang.

## **BAB IV            PENUTUP**

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran masukan

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Milik**

Pengertian Hak Milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 yang berhubungan dengan Pasal 6 UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA yaitu :

- 1) Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.
- 2) Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.

Istilah turun menurun dari Hak Milik mengandung maksud bahwa hak tersebut dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah, hal ini berarti hak milik tidak ditentukan oleh jangka waktu tertentu. Sedangkan dengan istilah terkuat dan terpenuh, bahwa hak milik merupakan hak “mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat” yang artinya hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Istilah kata-kata “terkuat dan terpenuh” juga bermaksud membedakan dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya serta untuk menunjukkan bahwa diantara hak-

hak atas tanah yang lain, Hak Miliklah yang “ter” (dalam arti: paling) kuat dan “ter” penuh.

Jadi, selama tidak ada batasan-batasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik tanah tidak terbatas. Yang artinya seorang pemilik tanah bebas mempergunakan tanahnya. Sifat dan ciri-ciri Hak Milik :<sup>17</sup>

1. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
2. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA).
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo. Pasal 26 UUPA).
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.
5. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
6. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).
7. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

Hak milik menurut UUPA adalah hak yang mempunyai fungsi sosial juga semua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti

---

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 61.

bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.<sup>18</sup>

## 2. Subyek Hukum Hak Milik

Subyek hukum Hak Milik secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu :

*“Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”.*

Yang berarti warga negara asing (WNA) pada prinsipnya tidak dapat mempunyai Hak Milik. Dan apabila seseorang disamping memiliki kewarganegaraan Indonesia juga memiliki kewarganegaraan asing atau biasa disebut dengan “berkewarganegaraan rangkap”, maka ia juga tidak diperkenankan mempunyai Hak Milik. Hak tersebut sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA, yaitu :

*“Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini”.*

Akan tetapi dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA, tidak menutup kemungkinan warga negara asing untuk memiliki tanah dengan hak milik, yaitu dengan perbuatan hukum dalam syarat tertentu. Warga negara asing tersebut dapat memperoleh Hak Milik dengan cara :

---

<sup>18</sup> *Ibid*



- a. Peralihan status kewarganegaraan
- b. Percampuran harta kekayaan
- c. Pewarisan tanpa wasiat.

Walaupun demikian orang-orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian pula pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik atas tanah, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai menurut Pasal 28, 35 dan 41).<sup>19</sup>

Pada dasarnya bahwa badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh Undang-Undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas Tanah, adalah :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 63

- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak Milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikanlah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

### 3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian dari hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan:

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

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah. Tanah yang semula hutan, dibuka untuk dikerjakan oleh seseorang. Tetapi dengan dibukanya tanah itu saja, hak milik atas tanah itu belumlah tercipta. Yang membuka tanah baru mempunyai hak utama untuk menanam tanah itu. Kalau tanah itu sudah ditanami, maka terciptalah hak pakai. Hak pakai ini lama kelamaan bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang

membuka tanah tadi. Disini hak pakai bisa tumbuh berubah menjadi hak milik yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA.<sup>20</sup>

Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang yaitu atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan ini disebut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari :

- a. Hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat
- b. Hak *eigendom*, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal
- c. Hak milik adat, hak *agrarisch eigendom*, hak *grant sultan* dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal
- d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses, dimulai dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah, selanjutnya instansi tersebut mengeluarkan surat keputusan pemberian hak milik kepada pemohon. Setelah itu pemohon berkewajiban untuk mendaftarkan haknya tersebut kepada Kantor Pertanahan Tanah untuk dibuatkan buku tanah dan kepada pemohon diberikan sertifikat yang tersdiri dari salinan buku

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 64

tanah dan surat ukur sebagai bukti dari haknya tersebut. Hak Milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.<sup>21</sup>

## **B. Tinjauan Sengketa Pertanahan**

### **1. Pengertian Sengketa**

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana terdapat pihak yang merasa telah dirugikan oleh pihak lain, yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan ataupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul kepermukaan apabila terjadi Conflict of Interest. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa,<sup>22</sup> Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduam sesuatu pihak (orang) yang keberatan-keberatan dan tuntutan hak tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>23</sup>

### **2. Penyebab Sengketa**

Proses sengketa mulai karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersangkutan, Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian /pendapat

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 65

<sup>22</sup> Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 34

<sup>23</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta, 2010, hlm. 22

yang berbeda beranjak ke situasi sengketa. Secara umum orang tidak akan memilih untuk mengutarakan pendapat yang mengakibatkan konflik terbuka. Ini disebabkan oleh kemungkinan timbul konsekuensi yang tidak menyenangkan, yaitu dimana (pribadi atau sebagai wakil kelompoknya) harus menghadapi situasi yang rumit yang mengundang ketidakpastian sehingga dapat mengubah kedudukan yang stabil dan aman.<sup>24</sup>

Menurut Paul Conn konflik dapat disebabkan oleh dua hal, yakni:<sup>25</sup>

- a. Kemajemukan Horizontal, secara cultural seperti suku, bangsa, agama, bahasa, dan ras dan masyarakat majemuk secara horizontal sosial dalam arti perbedaan pekerjaan dan profesi.
- b. Kemajemukan Vertikal, seperti struktur masyarakat yang terpolarisasikan menurut pemilikan kekayaan, pengetahuan dan kekuasaan.

### 3. Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan sebagaimana dikemukakan oleh Rusmadi Murad adalah :<sup>26</sup> Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.

Menurut Boedi Harsono, Sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Maka agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan

---

<sup>24</sup> Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 28

<sup>25</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm.16

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 12



suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut "tanah" dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.<sup>27</sup>

Pengertian lain mengenai sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan, yaitu perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak.
- b. Pemberian hak atas tanah.
- c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi Badan Pertanahan Nasional.

Pengertian Sengketa tanah menurut Irawan Surojo adalah konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atau tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>28</sup>

#### **4. Penyebab Sengketa pertanahan**

Boedi Harsono mengemukakan beberapa hal yang memungkinkan timbulnya sengketa, antara lain:<sup>29</sup>

- a. Jika perbuatan hukum dilakukan dengan memperhatikan ketentuan hukum tanah nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar dan bersertipikat, yang datanya cocok dengan data yang disajikan di Kantor Pertanahan, kecil

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 87

<sup>28</sup> Rawan Soerodjo, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm.12

<sup>29</sup> Boedi Harsono, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 89

kemungkinannya akan timbul sengketa. Tetapi kemungkinan timbulnya sengketa selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa.

Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Maka besar kemungkinan terjadi sengketa mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.

b. Sengketa mengenai letak bidang tanahnya

Penggugat mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang dikuasai oleh Universitas Trisakti sebagai Kampus A di Jalan Kyai Tapa 1 Jakarta Barat adalah miliknya, belum sampai diminta pembuktian mengenai kepemilikannya, di persidangan pengadilan, ia tidak dapat menunjukkan letak bidang tanah yang diakui sebagai miliknya itu, maka gugatan tidak dapat diterima.

c. Sengketa mengenai batas bidang tanahnya

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali batas-batas bidang tanah yang akan didaftar ditetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Pemastian letak batasbatas tersebut bisa terjadi sengketa. Kalau sudah dicapai kesepakatan bersama di tiap sudut ditanam tanda batas yang tidak mudah dapat dipindahkan. Kalaupun kemudian ada yang memindahkan letak tanda-tanda batas ini masing-masing dapat diketahui dan dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di kantor pertanahan.

Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak

ada tanda-tanda batasnya atau batasnya berupa tanaman yang menjalar (seperti bambu).

d. Sengketa mengenai luas bidang tanahnya

Masalah jual-beli bidang tanah yang belum didaftar, yang luasnya disebut dalam petuk pajak bumi, IPEDA, dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Setelah dilakukan pendaftaran luas hasil pengukuran dalam rangka pembuatan surat ukurnya kemungkinan tidak akan sama. Kalau pada waktu dilakukan jual-beli hal itu tidak diperhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah dibayar. Harga yang dibayar terlalu banyak bilamana luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam petuk pajak atau SPPT PBB yang bersangkutan atau dianggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas.

Maka mengenai bidang-bidang tanah yang belum ada surat ukurnya perlu diadakan perjanjian mengenai jumlah harga pembelinya, karena selalu akan ada perbedaan antara luas hasil pengukuran oleh kantor pertanahan dan luas yang tercantum dalam petuk pajak/SPPT PBB. Umumnya dalam akta jual beli diperjanjikan, bahwa yang akan berlaku adalah luas yang dihasilkan pengukuran oleh Kantor Pertanahan, tanpa mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah diterima penjual.

e. Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/atau pemegang haknya

Kemungkinan terjadinya sengketa lebih besar dalam hal dilakukan perbuatan hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang belum didaftar. Tetapi mengenai bidang-bidang tanah yang sudah

didaftar pun ada kemungkinan terjadi sengketa, yang disebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata kemudian tidak benar.

Bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa sertipikat Tetapi tidak jarang sertipikat yang ditunjukkan kepada pembeli bukan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten/Kotamadya dimana tanah tersebut terletak Tidak jarang di temukan sertipikat palsu. Dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang Tanah yang sudah didaftar tidak cukup dilihat datanya dalam sertipikat yang ditunjukkan oleh calon penjual atau penerima kredit.

Menurut PP 24/1997 sebelum dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan dibuatkan aktanya, isi sertipikat wajib dicocokkan dengan data yang ada di kantor Pertanahan, Hal itu wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan membuat aktanya. Kalau memang cocok, artinya juga bahwa sertipikat itu benar benar diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada halaman 3 sertipikat dicantumkan pernyataan mengenai kebenaran cocoknya data yang bersangkutan. Dalam hal ditunjukkan itu bukan terbitan Kantor Pertanahan pada tiap halaman sertipikatnya akan dibutuhkan catatan, bahwa sertipikat tersebut bukan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

- f. Hak Milik, Hak guna Usaha dan Hak Guna Bangunan menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi Tanah Negara

Apabila dipindahkan haknya kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang haknya. Demikian juga jika pemegang haknya berganti status hingga tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang

bersangkutan dan lalai memenuhi kewajiban memindahkan haknya kepada pihak yang memenuhi syarat dalam waktu 1 tahun. Kewajiban itu juga berlaku bagi pihak yang memperoleh Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan melalui pewarisan tanpa wasiat, jika dirinya tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Pasal 21,30 dan 36 UUPA).

Menurut Maria S.W. Sumardjono, secara garis besar, peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 5 yakni:<sup>30</sup>

- a. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan dan lain-lain.
- b. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang Landreform.
- c. Ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.
- e. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat hukum.

### **C. Tinjauan Tentang Badan Pertanahan Nasional**

#### **1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada awalnya dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 sebagai peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri yang

---

<sup>30</sup> Naomi Helena Tambunan, *Peran Lembaga Mediasai dalam Penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi*, Jurnal Skripsi, Universitas Jambi, Sumatra, 1996, hlm. 40



berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden.<sup>31</sup>

## **2. Tugas Badan Pertanahan Nasional**

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;

---

<sup>31</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional) diakses Pada tanggal 26 Juli 2024 Pukul 13.59 WIB

- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pertanahan.<sup>32</sup>

### **3. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional**

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas–tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka

---

<sup>32</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 20 Tahun 2015

mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:<sup>33</sup>

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
  - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
  - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan e-payment;
  - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
  - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan

---

<sup>33</sup> Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.

mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

#### **D. Penyelesaian Sengketa Dalam Perspektif Islam**

Dalam Islam, Kepemilikan tanah seseorang dalam konteks Individual dalam relasi social secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan (*tasarruf*) sesuai dengan keinginannya. Dalam kaidah hukum islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al-mal* sebagai salah satu prinsip *al-kulliyat al-khams*.

Kepemilikan harta benda dalam islam berbeda secara idiologis dengan system ekonomi liberal-kapitalistik yang memandang hak milik sebagai hak mutlak, setiap orang bebas untuk mencari, memiliki dan menggunakan benda miliknya menurut kemauannya sendiri secara bebas sehingga memberi ruang yang bebas lahirnya praktek monopoli dan eksploitasi untuk menindas kelompok ekonomi lemah. Sedangkan system ekonomi komunisme tidak mengakui hak milik perorangan, karena semua harta benda dimiliki dan dikuasai oleh negara<sup>34</sup> Islam berada di antara dua ekstrimitas ideologi besar yang memosisikan sebagai system ekonomi sintesis dengan mengedepankan prinsip moderatisme (*al-wasatiyat*)<sup>35</sup>

Kepemilikan seseorang atas tanah sebagaimana kepemilikan atas harta benda yang lainnya dalam konteks yuridis maupun etika social haruslah dipandang sebagaimana kepemilikan yang di dalamnya juga harus mempertimbangkan aspek-

---

<sup>34</sup> Garrick Small, *The Dimensions of Human and Proiperty*” *Pacific Rim Property Research Journal* Vol. 9 No. 3, Desember, 2003, hlm. 3

<sup>35</sup> Abdoel Hameed M. Bashir, “*Property Rights, Institution and Economic development in islamic perspective, humanomics* Vol.18 , 2002, hlm.76

aspek yang bersifat social. Kebebasan seseorang atas hak propertinya hakikatnya juga dibatasi oleh hak-hak orang lain baik secara individual maupun kelompok. Dalam konteks ini telah diatur dalam hadist Nabi tentang fungsi-fungsi social yang melekat pada hak milik atas tanah dihubungkan dengan kepentingan orang lain dan ruang public.

### 1. Subjek Hak

Dalam kaitan dengan konsep kepemilikan hak atas tanah, para ulama membagi jenis hak milik menjadi tiga. Pertama hak milik Individu (*al-milkiyah al-khassah*) yaitu hak yang dimiliki oleh individu untuk menggunakan hak miliknya secara otonom. Kedua, hak milik kolektif (*al-milkiyah al-ammah*) yaitu hak kepemilikan yang dimiliki masyarakat secara bersama-sama atas harta tertentu. Ketiga, hak milik negara (*al-milkiyah al-daulah*) yaitu hak yang dimiliki negara sebagai Lembaga yang diberi mandate oleh Tuhan melalui rakyat untuk mengelola seluruh asset untuk kepentingan bersama.<sup>36</sup> Ketiga kategori hak kepemilikan tersebut dalam konteks relasi sosialnya dimungkinkan akan terjadinya persinggungan karena perbedaan kepentingan. Nabi Muhammad dalam kapasitasnya sebagai seorang imam mempunyai otoritas untuk membuat aturan hukum dalam konteks bernegara.<sup>37</sup>

Dalam perspektif Hukum Islam konsep kepemilikan individu termasuk di dalamnya kepemilikan atas tanah tidaklah mutlak, kepemilikan seseorang atas hartanya haruslah menjalankan fungsi-fungsi sosialnya. Kebebasan seseorang

---

<sup>36</sup> Muhammad Baqr Sadr, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, 1981, hlm. 333-340

<sup>37</sup> Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, 1986, hlm 286-313

atas hak miliknya harus tunduk pada Batasan-batasan kemaslahatan orang lain yang berdimensi luas yaitu nilai kemaslahatan umum<sup>38</sup> pemegang otoritas yang membuat Batasan-batasan dalam bentuk regulasi dilakukan oleh pemerintah. Dengan demikian pembatasan hak milik itu haruslah didasarkan pada Batasan-batasan resmi melalui perangkat hukum dalam bentuk undang-undang atau *qanun (al-quyud al-qanuniyyat)*<sup>39</sup> kedudukan undang-undang sebagai produk legislasi merupakan wujud dari kontrak social untuk menjamin keadilan.

Setiap orang, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk melakukan suatu aktivitas ekonomi sehingga akan menghasilkan sesuatu sesuai dengan tingkat prestasinya sebagaimana dinyatakan al-Quran dalam surat al-Nisa ayat 32. Makna ayat ini menurut M. Ali Mannan merupakan konsep dari kepemilikan pribadi sebagai Lembaga yang diakui dalam islam. Kepemilikan pribadi memiliki peran yang sangat signifikan dalam pengembangan produktivitas moral dalam pengembangan produktivitas moral dalam sector ekonomi yang bervariasi sehingga meningkatkan pendapatan nasional dan kesejahteraan individual.<sup>40</sup>

Perbedaan atribut keagamaan dalam Hukum Islam, berkonsekuensi pada perbedaan hak dan kewajiban hukum dalam kepemilikan tanah. Pemilik tanah yang muslim akan berbeda dengan pemilik yang non muslim. Penegasan identitas agama menjadi factor pembeda karena perspektif politik

---

<sup>38</sup> Ali Engineer, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999, hlm. 110-112

<sup>39</sup> Rida Ahida, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, 2008, hlm. 103-109

<sup>40</sup> Muhammad Lutfi Farhat, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, 1986, hlm.89



kewarganegaraan dalam terminology hukum islam. Islam masih dibingkai oleh kategori negara islam dan negara bukan islam. Oleh karena itu politik kewarganegaraan dipilah menjadi warga negara muslim *kafir harbi* atau *kafir zimmi*. Hal ini berbeda dengan asas kepemilikan tanah dalam UUPA dilihat dari subjeknya berdasarkan asas kebangsaan.

## 2. Terjadinya Hak Milik atas Tanah

Dalam hukum islam, penguasaan seseorang atas suatu benda yang belum ada pemiliknya melahirkan kepemilikan. Dengan demikian sifat kepemilikan berdasarkan cara ini adalah kepemilikan yang bersifat baru yang didasarkan pada sebab kepemilikan yang dihasilkan dari proses kerja. Hal ini berbeda dengan sebab kepemilikan yang bersifat verbal melalui transaksi seperti akad jual beli.<sup>41</sup>

Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa kepemilikan barang mubah<sup>42</sup> ini bias terjadi jika proses pemilikanya memenuhi dua syarat. Pertama, benda tersebut belum pernah dimiliki sebelumnya oleh seseorang. Dalam hal ini terdapat kaidah fiqh yaitu “ barang siapa yang lebih dahulu menguasai barang mubah, makai a adalah pemiliknya”. Kedua, ada niatan dari seseorang untuk memilikinya. Syarat perlunya niat ini di dasarkan juga pada kaidah fikih yaitu “ bahwa perbuatan itu sangat tergantung pada niatnya”<sup>43</sup>

Kepemilikan melalui penguasaan benda yang mubah dapat diperoleh melalui empat cara, yaitu *ihya al-mawat*, penguasaan atas barang tambang dan

---

<sup>41</sup> Muhammad Abu Zahrah, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, 1996, hlm.107

<sup>42</sup> Musatafa Ahmad al-zarqa, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, 1968, hlm. 284

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 244

benda-benda yang tersimpan dalam tanah, perolehan barang yang mubah dan kepemilikan melalui berburu.

### 3. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah

Dalam Hukum Islam, pemberian izin dari seorang imam kepada mereka yang akan membuka lahan baru, bias sebatas hak untuk memanfaatkan lahan saja (*haaq al-intifa*) tidak untuk memiliki lahannya. Hak pemanfaatan atas lahan mati juga dibatasi sesuai dengan batas-batas yang dibuat oleh pemerintah. Hakikat tanah terlantar posisi hukumnya adalah milik kolektif masyarakat.<sup>44</sup> Urgensi pengaturan manajemen kepemilikan khususnya persoalan legalitas hak atas tanah dalam bentuk bukti otentik secara yuridis, telah diberi contohnya oleh Rasulullah dan para sahabatnya.

Ketentuan pencatatan hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dalam bentuk akta tanah secara metodologis mendasarkan pada dasar pemikiran bahwa transaksi kepemilikan tanah merupakan perbuatan hukum yang bernilai ekonomis tinggi sehingga bukti kepemilikannya juga harus mendasarkan pada bukti hukum. Adanya bukti hukum memberikan jaminan terlindunginya hak hukum bagi pemegang hak milik atas tanah sekaligus untuk menghindari pelanggaran atas hak tersebut. Dalam ilmu ushul fiqh, ketentuan pencatatan transaksi pertanahan di hadapan hukum negara didasarkan pada argumentasi hukum *sadd al-zariah*<sup>45</sup> yaitu menutup lahirnya kemadharatan dengan

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 66

<sup>45</sup> Yahya dan Fathurrahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif, 1986, hlm. 347

berpegang pada kaidah fiqih yaitu mencegah dampak negative lebih didahulukan dari pada menarik kemashlahatan.

#### 4. Pencabutan Hak Milik atas Tanah

Prinsip dasar yang dimiliki hukum Islam, sebab kepemilikan adalah perpindahan hak yang didasarkan pada prinsip rela sebagai mana dalam surat al-nisa 29, namun demikian dimungkinkan adanya pencabutan hak milik dari pemiliknya tidak didasarkan asas suka rela demi kemaslahatan umum, yaitu untuk menghindari lahirnya eksese negative yang lebih banyak, disbanding kemaslahatan yang bersifat spesifik dan individual. Persoalan hukum pencabutan hak milik pribadi menjadi hak milik masyarakat (*ta'mim*)<sup>46</sup> selalu menjadi perdebatan di kalangan ulama. Status hukum pencabutan hak milik individu berbeda disesuaikan dengan situasi dan kondisinya. Kaidah hukum umumnya bahwa pengakuan islam atas hak milik individu menjadikan upaya pencabutan hak milik adalah perbuatan yang tidak dibenarkan baik pencabutan hak milik dalam relasi hak milik individu oleh negara atau pencabutan oleh individu atas hak milik masyarakat.

#### 5. Sengketa tanah dalam Islam

Perspektif hukum Islam, ketika sengketa tanah telah terjadi ada dua jalur penyelesaian yang dapat ditempuh, yaitu *hakam* dan *islah*. *Hakam* dalam bentuknya yang paling konkret menjelma menjadi *qadhi* (hakim) atau peradilan (*qadha/ hukumah*),<sup>47</sup> yang memutus perkara secara hukum.

---

<sup>46</sup> Nabil Ahmad Syaibani, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat* , Kurki, Bahrain, 2004, hlm.570

<sup>47</sup> Muhammad Salam Madkur, *Peradilan dalam Islam*, Bina Ilmu, Surabaya, 1993, hal. 33

Sedangkan islah merupakan lembaga hukum yang mendamaikan, baik melalui pihak ketiga ataupun tidak.<sup>48</sup>

Berbeda dari pendapat di atas, ada pula yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa pada prinsipnya dapat menempuh tiga jalur, yaitu dengan cara damai (*shulh*), arbitrase (*tahkim*) dan terakhir melalui proses peradilan (*al-qadha'*).<sup>49</sup> Perbedaan dua pendapat di atas terletak pada konsep *hakam*, *tahkim* dan *al-qadha'*. Istilah *hakam* dan *tahkim* terkadang dipahami dalam konteks penyelesaian sengketa secara damai dengan pihak ketiga sebagai penengah (arbitrator/ mediator). Pengertian ini mirip dengan *shulhu*, hanya beda pada kehadiran pihak ketiga. Tetapi bila dilihat dari akar katanya, *hakam* dan *tahkim* juga dapat dipahami sebagai penyelesaian sengketa menurut hukum dengan *alqadha* sebagai tempatnya. Ada pula yang berpendapat, di negara-negara Arab (modern-pen), penyelesaian sengketa non-litigasi meliputi beberapa cara. Selain *sulh* (konsiliasi) dan *tahkim* atau *hakam* (arbitrase)—sebagaimana pada masa Nabi Muhammad SAW dan para shahabat—juga dikenal dengan istilah *al-wasathah* (mediasi).<sup>50</sup>

Secara bahasa, *ishah* adalah memutuskan persengketaan (*qath'u al-niza'*, *qath'u al-munaza'ah*, *qath'u al-khusumah*). Menurut istilah, islah adalah akad dengan maksud untuk mengakhiri suatu persengketaan antara dua orang atau lebih yang saling bersengketa. Islah merupakan pintu masuk untuk mencegah

---

<sup>48</sup> Said Agil Husin Al-Munawar, *Islah: Kajian Hukum Islam dan Hukum Positif dalam Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, Penamadani, Jakarta, 2004, hal. 60

<sup>49</sup> Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan dalam Islam di Indonesia*, Kencana dan FHUI, Jakarta, 2005, hal. 135.

<sup>50</sup> Salah Al-Hejailan, 'Mediation as a Means for Amicable Settlement of Disputes in Arab Countries,' Conference on Mediation, Geneva, 29 Maret 1996

suatu perselisihan, memutuskan suatu pertentangan dan pertikaian. Pertentangan itu apabila dibiarkan terjadi berkepanjangan akan mendatangkan kehancuran, untuk itu maka *ishlah* mencegah hal-hal yang akan menyebabkan kehancuran dan menghilangkan hal-hal yang membangkitkan fitnah dan pertentangan.<sup>51</sup> *Ishlah* dapat dilakukan atas prakarsa pribadi pihak-pihak yang sedang bersengketa, bisa pula diusulkan oleh pihak lain atau melibatkan pihak ketiga (*hakam*). *Hakam* ini berfungsi sebagai penengah (pendamai) dari dua atau lebih pihak yang sedang bersengketa. Dalam istilah teknis penyelesaian sengketa non-litigasi, hakam sejajar dengan mediator atau arbitrator.

Cara penyelesaian sengketa dengan baik-baik itu (*amicable settlement*) merupakan tradisi yang telah lama berakar pada masyarakat Arab bahkan sebelum agama Islam lahir di sana. Ketika risalah Islam hadir, tradisi itu diperkuat lagi dengan doktrin-doktrin Islam yang mengajarkan agar umat Islam menciptakan perdamaian dan harmoni dalam masyarakat. Hampir semua komunitas hukum memiliki tradisi-tradisi tersendiri dalam menyelesaikan sengketa (*local wisdom*), tidak hanya komunitas yang masih setia dengan tradisi primitifnya, bahkan juga komunitas yang sudah modern sekalipun.

Dalam prakteknya, hukum Islam tidak hanya menganjurkan berdamai untuk kasus-kasus perdata saja, bahkan damai dimungkinkan untuk masalah pidana. Rasulullah bersabda:

”Barangsiapa dengan sengaja membunuh, maka si pembunuh diserahkan kepada wali korbannya. Jika wali ingin melakukan pembalasan yang setimpal (*qishash*), mereka dapat membunuhnya. Jika mereka tidak ingin

---

<sup>51</sup> Imam Ath-Tharabilisi, Alauddin Abil Hasan Ali bin Khalil, *Mu'inul Hukkam*, Musthofa al-Bab al-Halabi, Mesir, 1973, hal.123

membunuhnya, mereka dapat mengambil diyat (denda).....Dan bila mereka berdamai, itu terserah kepada wali mereka.”<sup>52</sup>

Batas-batas berdamai menurut Islam adalah perdamaian yang tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.<sup>53</sup> Dengan demikian, Islam mengenal dua paradigma dalam penyelesaian sengketa yaitu paradigma litigasi dan non-litigasi. Paradigma litigasi adalah suatu pandangan dan keyakinan mendasar bahwa satu-satunya institusi yang tepat untuk menyelesaikan sengketa adalah lewat pengadilan. Sebaliknya, paradigma non-litigasi berangkat dari asumsi dasar bahwa penyelesaian sengketa tidak harus melalui hukum dan pengadilan. Cara-cara di luar pengadilan jauh lebih efektif menyelesaikan sengketa tanpa meninggalkan luka di hati lawan. Spirit Islam menunjukkan bahwa hendaknya penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara-cara di luar pengadilan, seperti implisit dijelaskan oleh Umar bin Khattab; *“radd al-qadha’ baina dzawi al-arham hatta yashthalihu fa inna fashla alqadha’ yuritsu al-dhagain”* (kembalikanlah penyelesaian perkara kepada sanak keluarga sehingga mereka dapat mengadakan perdamaian karenan sesungguhnya penyelesaian pengadilan itu dapat menimbulkan rasa tidak enak).<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Koleksi Hadis-hadis Hukum*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001, hal.166

<sup>53</sup> *Ibid*

<sup>54</sup> Muhammad Salam Madkur, *Peradilan dalam Islam*, Bina Ilmu, Surabaya, 1993, hal. 68



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Tanah sekarang sudah merambah persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komperhensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan yang dapat dilaksanakan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme.

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ketahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan kepemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Contoh kurang transparansinya adalah dimana buku letter C hanya dapat dilihat oleh orang yang bersangkutan atau

si pemilik letter C itu sendiri, sedangkan jika terdapat jual beli tanah harus mengetahui status dari tanah yang ingin dibeli, jadi sebaiknya pihak pemerintah desa membebaskan siapapun untuk bebas melihat buku letter C tersebut

Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan kepemilikan tanah dalam hal luasan di pedesaan dan jumlah bidang tanah di perkotaan, hanya pada sebagian kecil masyarakat. Di sisi lain pensertifikatan tanah tampaknya masih cenderung kepada akses permintaan.

Jika di cermati konflik yang paling dominan terjadi yaitu antara masyarakat dan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan swasta. Penyebab lainnya dari sengketa pertanahan adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial di tengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan. Makna dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan.

Sengketa tanah tumpang tindih (*overlapping*) sebenarnya masuk ke dalam tipologi sengketa penguasaan dan pemilikan tanah. Adapun yang dimaksud dengan tumpang tindih tanah (*overlapping*) adalah adanya 2 (dua) atau lebih dokumen kepemilikan yang bersertipikat diatas 1 (satu) bidang hak atas tanah baik sebagian ataupun keseluruhan. Faktor yang menyebabkan timbulnya sertipikat ganda antara lain :

- a. Faktor Eksternal:

- 1) Pemilik tanah tidak merawat dan memelihara tanah sebagaimana mestinya sesuai dengan peruntukannya (lihat Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria).

Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria:

“Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.”

- 2) Pemilik tanah merupakan pembeli yang saat membeli tanah hanya mempercayakan kepada pihak PPAT dan tidak melakukan pengecekan fisik di lapangan.
- 3) Itikad dari penjual yang sebenarnya sudah mengetahui adanya permasalahan dengan pihak lain, tetapi tetap menjual tanahnya sehingga tidak menuntaskan masalah yang ada.
- 4) Pemilik alas hak (penggarap/pemilik tanah C) menjual lebih dari satu kali baik secara sengaja atau tidak sengaja.
- 5) Pemilik tanah tidak memasang tanda batas atas tanahnya.
- 6) Adminitrasi di tingkat kelurahan yang kurang tertib sehingga terkadang menertibkan surat keterangan penguasaan tanah Negara lebih dari satu kali diatas tanah yang sama.
- 7) Pihak kelurahan hanya berpatokan pada peta pajak/ricikan tanpa melakukan pengecekan terhadap fisik maupun registrasi surat yang ada di kelurahan.

b. Faktor Internal:

- 1) Kurang tertibnya administrasi pendaftaran tanah khususnya terkait dengan pemetaan tanah-tanah yang sudah bersertipikat.
- 2) Kelalaian petugas pengukuran karena tidak melakukan pemetaan setelah selesai melakukan pengukuran tanah.
- 3) Bahwa pengecekan bidang tanah dalam rangka jual beli sebagaimana diatur dalam PMNA 3 Tahun 1997 hanya terhadap data yuridis sedangkan terhadap data fisik tidak dilakukan pengukuran ulang sehingga menjadi salah satu faktor overlap berlanjut pada pihak pembeli dan tidak tuntas.

Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda adalah sebagai berikut:

1. Peta Pendaftaran Belum terbentuk atau belum lengkap

Sebelum adanya peta kadaster untuk pendaftaran tanah diterbitkannya alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sebutan sertipikat sementara. Karenanya sertipikat sementara ini merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang punya, sehingga tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanah. Sertipikat sementara tersebut dapat menyebabkan sertipikat ganda.

Disamping itu juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas.

Peta-peta yang digunakan dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari:

a. Peta Pendaftaran;

- b. Peta Pendaftaran sebagian hasil dari Prona, Sertipikat Masal dan Ajudikasi;
- c. Peta Instansi Pajak Bumi dan Bangunan (SISMIOP);
- d. Peta Tata Kota dan
- e. Peta Desa;

Peta Dimana antaran peta yang satu dengan peta yang lain tidak ada keseragaman, dalam artian bidang tanah terlihat dalam satu peta belum tentu bahkan tidak terlihat dalam peta yang lainnya. Sehingga hal ini sangat memungkinkan timbulnya sengketa.

## 2. Manusia

Terjadi karena adanya:

### a. Human error

Adanya kesalahan dan ketidakhati-hatian yang disebabkan oleh karena kecerobohan atau ketidak telitian dalam menerbitkan sertipikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Artinya petugas kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.

### b. Itikad tidak baik dari pemohon

Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan

oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (contradictoire delimitate).

Kedua hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya tumpang tindih baik disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan terjadinya sertipikat ganda.

c. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah

Terjadinya pemecahan atau pemekaran wilayah yang berakibat terjadinya perubahan batas-batas wilayah.

d. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Kelurahan

Terjadi karena adanya surat bukti atau pengakuan hak yang dibuat oleh Lurah ternyata terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi.

e. Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota

Adanya tanah yang sudah disertipikatkan oleh Badan Pertanahan Nasional lalu terjadi Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota, sehingga timbul penguasaan-penguasaan baru (Undang-Undang menyatakan setelah penguasaan 20 tahun dapat jadi tanah hak) menyebabkan terjadinya sertipikat ganda.

Secara garis besar dapat di tarik beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan yaitu sebagai berikut:

1. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah



2. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai simbol eksistensi sosial masyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.
3. Tumpang tindihnya keputusan-keputusan yang dikeluarkan Lembaga-lembaga yang berkepentingan mengenai kepemilikan hak atas tanah.
4. Tafsiran kalangan masyarakat yang salah mengartikan mana tanah adat dan mana merupakan tanah bukan milik adat atau tanah Negara.
5. Adanya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana
6. Tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan system komputerisasi yang belum modern.

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui instansi Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (non litigasi) dan melalui pengadilan (peradilan umum atau Peradilan Tata Usaha Negara). Upaya yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menangani permasalahan adalah dengan melakukan upaya mediasi antara pemilik tanah yang bermasalah dengan target tercapai upaya penyelesaian secara damai (win-win solution).

Metode mediasi ini merupakan alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi) yang dilakukan oleh internal kantor dengan menghadirkan para pihak yang bersengketa, dan dihadiri oleh mediator atau pihak-pihak yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam perkara ini hasil mediasi mutlak ditentukan oleh para pihak dan mediator hanya sebagai fasilitator saja.

Mediasi akan dilakukan setelah adanya permohonan dari salah satu pihak atau para pihak dimana Kantor Pertanahan Kota Semarang berperan sebagai mediator yang netral, dan memfasilitasi pembuatan perjanjian penyelesaian sengketa dengan mendudukan para pihak dalam posisi tawar yang sama, memfasilitasi pembuatan pernyataan pelepasan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan, sehingga para pihak tidak perlu mengeluarkan biaya lagi untuk pembuatan akta apabila dilakukan di hadapan camat atau PPAT.

Rentang waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian masalah sengketa tanah melalui mediasi adalah 3 (tiga) bulan. Namun cepat atau tidaknya proses mediasi tergantung pada itikad baik para pihak yang bersengketa. Dengan adanya itikad baik dari para pihak maka proses atau jalannya mediasi akan lebih mudah dan cepat menemukan kesepakatan damai.

Kantor Pertanahan Kota Semarang selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka tempuh adalah mediasi.<sup>55</sup>

Berdasarkan keterangan Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang:

“Keterlibatan kantor pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian kasus sengketa tanah, penyelesaian dapat dilakukan dengan dua cara yakni Mediasi atau upaya kanor pertanahan dengan memanggil kedua belah pihak untuk

---

<sup>55</sup>Wawancara dengan Ibu Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 27 Juli Agustus 2024 Pukul 13.00 WIB

saling mencari solusi win-win solution. Namun bila tidak terdapat jalan keluar maka penyelesaian di lakukan melalui proses pengadilan”<sup>56</sup>

Terhadap suatu sengketa pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Prosedur penyelesaiannya dapat dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:<sup>57</sup>

1. Pelayanan pengaduan

- Pengaduan disampaikan melalui Loker pengaduan.

2. Pengkajian Kasus

- Untuk mengetahui faktor penyebab.
- Menganalisis data yang ada.
- Menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus.

3. Penanganan Kasus

Penanganan suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan dengan tahapan

:

- penelitian lapangan
- Penyelenggaraan gelar kasus
- Analisis dan memberikan surat keputusan.
- Evaluasi terhadap hasil penanganan kasus.

4. Penyelesaian Kasus Penyelesaian suatu kasus pertanahan dikelompokkan

menjadi 2 yaitu :

---

<sup>56</sup> Wawancara dengan Ibu Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 27 Juli Agustus 2024 Pukul 13.00 WIB

<sup>57</sup> Wawancara dengan Ibu Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 27 Juli Agustus 2024 Pukul 13.00 WIB

- Penyelesaian melalui proses mediasi.
- Penyelesaian melalui jalur hukum/pengadilan.

Adapun proses penyelesaian sengketa pertanahan secara mediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu dengan cara mengadukan hal tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pengaduan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang secara tertulis melalui loket pengaduan. Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Pengaduan yang telah memenuhi syarat yang diterima langsung melalui loket pengaduan, kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Terima Penerimaan Pengaduan. Pengaduan tersebut diadministrasikan ke dalam Register Penerimaan Pengaduan.

Menurut narasumber, menjelaskan bahwa masalah sengketa selesai atau tidak selesainya tergantung kepada para pihak yang bersengketa, apabila mediasi tidak mencapai kata sepakat maka Kantor Pertanahan akan merekomendasikan ke jalur hukum, Perjanjian Perdamaian hasil dari mediasi melalui Kantor Pertanahan selaku Mediator tidak sertamerta bisa menjadi seperti mediator dipengadilan, putusan dipengadilan ini merupakan putusan yang inkrah dan mengikat para pihak, dalam Pasal 41 yang intinya menjelaskan bahwa dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat Perjanjian Perdamaian yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sedangkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sendiri tidak demikian akan tetapi

sifatnya tetap perjanjian, yang mana perjanjian penyelesaian sengketa tersebut telah dibuat maka sepanjangnya tidak muncul masalah lagi.<sup>58</sup>

Mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dipimpin oleh Kepala Unit Sengketa pada intinya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang berbentuk perjanjian perdamaian oleh kedua belah pihak yang mana tidak ada pihak yang dimenangkan dan dikalahkan dalam mediasi tersebut, atau dikenal dengan istilah win-win solution. Oleh karena itu hasil dari mediasi bergantung pada kedua belah pihak yang bersangkutan dan lebih kepada kesukarelaan oleh kedua belah pihak.

Narasumber, memberikan contoh permasalahan yang pernah dia tangani sebagai mediator dalam sengketa pertanahan.

“saya menangani sengketa mengenai permintaan status letter c, dimana ada masyarakat yang ingin melakukan pendaftaran sertifikat hak milik, sedangkan proses untuk mensertifikatkan tanah harus ada legalisir letter c dari sebagai dasar kepemilikan tanah tersebut, namun kenyataannya ketika kita ingin melegalisir letter c tersebut kita harus mengecek kembali letter c yang ada di kantor desa, ternyata letter c yang di ajukan untuk dimintai legalisirnya sudah terjadi jual beli yang pastinya kita melakukan pencoretan terhadap riwayat letter c tersebut bahwa masyarakat tersebut tidak diberitahu keluarganya bahwa terjadi jual beli untuk melakukan mediasi kepada pihak pihak terkait agar tidak ada salah persangkaan dan membuat jelas permasalahan yang ada”

Proses mediasi tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pada Pasal 12 ayat 5 bahwa dalam

---

<sup>58</sup>Wawancara dengan Ibu Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 27 Juli Agustus 2024 Pukul 13.00 WIB

hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi.<sup>59</sup>

Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

- 1) Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
- 2) Mediasi bertujuan untuk:
  - a. Menjamin transparansi dan ketajaman analisis
  - b. Pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif
  - c. Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik
  - d. Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan
  - e. Memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Proses penyelesaian sengketa tanah apabila tidak dapat diselesaikan melalui proses mediasi maka proses penyelesaian yang dilakukan yaitu melalui jalur pengadilan atau dinamakan proses litigasi.

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan, maka dalam hal ini peran yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang antara lain adalah:

1. Menampung aduan aduan yang berkaitan dengan sengketa pertanahan.

---

<sup>59</sup> Wawancara dengan Ibu Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 27 Juli Agustus 2024 Pukul 13.00 WIB



2. Menelaah dan mengelolah data untuk menyelesaikan perkara dibidang pertanahan.
3. Memanggil pihak-pihak terkait.
4. Menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa atas tanah.
5. Memediasi para pihak yang bersengketa agar mencapai kesepakatan damai.
6. Mendokumentasi

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Kantor Petanahan saja tetapi dapat diselesaikan juga di lembaga peradilan umum dan peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitik beratkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan Tata Usaha Negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah.<sup>60</sup>

Setelah para pihak tercapai sepakat dan damai, maka Kantor Pertanahan Kota Semarang akan membantu proses penyelesaian selanjutnya yaitu antara lain :

- a. Membantu menuangkan dalam bentuk perjanjian penyelesaian sengketa antara para pihak
- b. Jika dalam kesepakatannya, salah satu pihak bersedia melepaskan haknya maka Kantor Pertanahan Kota Semarang akan membantu menyiapkan surat pelepasan hak atas tanahnya yang dilakukan di hadapan Kepala Kantor

---

<sup>60</sup>Wawancara dengan Ibu Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 27 Juli Agustus 2024 Pukul 13.00 WIB

Pertanahan Kota Semarang, kecuali para pihak menginginkan pembuatan pelepasan dilakukan di hadapan PPAT.

Setelah terjadi penyelesaian sengketa, maka hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang berlaku sebagai tanda bukti hak. Bila dalam upaya mediasi tidak tercapai penyelesaian antara para pihak, maka direkomendasikan untuk menempuh jalur hukum atau penyelesaian sengketa di pengadilan (litigasi). Penyelesaian sengketa di pengadilan dapat dilakukan di Pengadilan Negeri maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Terhadap sertipikat yang salah satunya dilepaskan maka akan dimatikan dalam daftar buku tanah dan daftar umum pertanahan lainnya, dan hanya akan ada 1 (satu) sertipikat yang berlaku sebagai bukti hak atas tanahnya. Adapun sebagai bentuk penyelesaian terhadap kasus sengketa akan ditutup dari register mediasi.

Keuntungan yang didapatkan dengan melakukan penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan secara mediasi adalah proses yang singkat dan tidak berbelit-belit, biayanya relatif lebih murah dan juga waktunya relatif lebih singkat bila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa di pengadilan.

## **B. Kendala Dan Solusi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Sebagai Lembaga Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang, tentu tidak lepas dari berbagai permasalahan, salah satunya adalah problematika yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Upaya penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang tidaklah mudah untuk proses penyelesaiannya karena ada problematika yang dihadapi. Problematika yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sendiri menurut penjelasan Agus Radianto, Selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang.<sup>61</sup>

## **2. Hambatan yang timbul dari dalam Kantor Pertanahan Kota Semarang (Internal)**

Pertama dari dalam diri (internal), yaitu masalah data yang tersedia yang dibutuhkan tidak lengkap, jadi suatu pengaduan kita cari dulu dokumen sertifikat terbit (berkas), baru kita temukan sertifikat terbit asalnya dari ini, data yang ada dalam BPN kurang diperbaharui, seperti contohnya dalam kasus sebuah kasus yang mana dalam peta PBB terdapat 5 petak tanah sementara dalam data atau peta yang dimiliki oleh BPN ada 4 petak saja, hal ini menunjukkan bahwa data-data yang diperoleh BPN kurang lengkap dan harus dilengkapi.

Yang kedua yaitu kurangnya sumber daya manusia yang ada juga mempengaruhi kinerja dari BPN, karena kasus atau aduan yang masuk jumlahnya sangat banyak sekali bahkan ribuan sehingga dengan jumlah sumber daya manusia yang ada kurang memadai.

## **3. Hambatan yang timbul dari luar Kantor Pertanahan Kota Semarang (Eksternal)**

---

<sup>61</sup> Wawancara dengan Ibu Dian Puri Winasto selaku Penata Pertanahan Pertama di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 27 Juli Agustus 2024 Pukul 13.00 WIB

Pertama masalah dari luar Kantor Pertanahan Kota Semarang (ekstern), Kendala yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang seperti adanya pihak yang tidak datang ketika akan di mediasi yang akhirnya menunda mediasi, hal ini karena tidak adanya itikad baik yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan, terutama oleh terlapor, sehingga dapat menimbulkan penghambatan proses mediasi yang akan dilakukan. Di dalam mediasi harus hadir kedua belah pihak, karena Apabila salah satu tidak hadir maka dalam penyelenggaraan mediasi pun batal ataupun dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi dan juga ada pihak yang memakai alamat palsu yang pada akhirnya pada saat pemanggilan para pihak menjadi terhambat.

Kedua Mediasi mengalami kebuntuan atau *deadlock*, yang mana kedua belah pihak hadir dalam mediasi dan masing-masing menjelaskan kronologi sengketa dan keinginannya, namun kedua belah pihak dengan bantuan mediator tidak dapat menghasilkan solusi yang memberi keputusan sehingga sulit untuk menghasilkan kesepakatan. Maka dari itu harus diagendakan pertemuan selanjutnya, kendala dari emosi para pihak menyampaikan pendapatnya dengan emosi sehingga memicu emosi kepada pihak yang lain, yang menyebabkan musyawarah harus dihentikan untuk sementara waktu.

Dijelaskan dalam Pasal 39 Ayat (3) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Bahwa :

“Dalam hal Mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir.”

Dan juga Ayat (4) :

“Apabila setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam Mediasi, maka Mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan Sengketa atau Konflik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Dijelaskan pula dalam Pasal 42 ayat (1) Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016 Bahwa :

“Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah 3 (tiga) kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu, Kepala Kantor Pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan”

Dari keterangan Peraturan Menteri diatas bahwa Ketika akan dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang akan tetapi pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3 (tiga) kali atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum.

#### **4. Solusi yang dilakukan dan diberikan atas munculnya kendala atau hambatan tersebut**

Pertama, Solusi penyelesaian mengatasi permasalahan sengketa pertanahan tersebut yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah tersebut. Data yang dimiliki Kantor Pertanahan Kota Semarang harus lengkap sehingga dalam menyelesaikan masalah yang ada akan menjadi lebih mudah dan tidak rumit.

Kedua, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengupayakan pendekatan secara persuasive yaitu dengan menganjurkan mediasi kepada para pihak, dan apabila mediasi sudah dilakukan tetapi tidak tercapainya kesepakatan kedua belah pihak dalam permasalahan tersebut maka dalam hal ini dikembalikan kepada para pihak untuk dilakukan upaya hukum berupa gugatan di pengadilan.

Ketiga, Pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan preventif yang mana pihak dari Kantor Pertanahan Kota Semarang aktif dalam melakukan sosialisasi dan penyuluhan dengan masyarakat mengenai gambaran pelayanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan suatu sengketa pertanahan, kegiatan tersebut bertujuan untuk menjelaskan kepada masyarakat dan mengantisipasi terjadinya perselisihan dan sengketa tanah.

Kempat, perlu dibinanya dan ditambah jumlah pegawai atau pejabat yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang supaya dapat meningkatkan sumber



daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang agar dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dapat lebih efisien.

Kelima, dari pihak yang bersengketa harus mewujudkan rasa itikad baik kepada lawannya sehingga tidak terjadi lagi penundaan-penundaan yang disebabkan diantara satu pihak ada yang tidak hadir dalam melaksanakan mediasi.

Keenam, peran mediator diuji dengan adanya pihak yang menyulut emosi saat bermusyawarah, disini mediator harus dapat mengontrol emosi kedua belah pihak yang bersengketa serta mediator harus dapat mengendalikan jalannya musyawarah atau mediasi.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang mengenai penyelesaian sengketa tanah overlapping di kantor pertanahan kota semarang, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut :

1. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu melakukan pengaduan disampaikan melalui Loker pengaduan, pihak kantor pertanahan akan melakukan pengkajian kasus untuk mengetahui faktor penyebab, menganalisis data yang ada, menyusun suatu rekomendasi penyelesaian kasus. Setelah melakukan pengkajian kasus selanjutnya melakukan penanganan kasus, Penanganan suatu kasus pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan dengan tahapan : penelitian lapangan, Penyelenggaraan gelar kasus, Analisis dan memberikan surat keputusan, Evaluasi terhadap hasil penanganan kasus. Setelah melakukan penanganan kasus tahap selanjutnya yaitu penyelesaian kasus.
2. Kendala dan Solusi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu terdapat 2 dua faktor permasalahan, pertama permasalahan intern, yaitu tidak lengkapnya data-data yang ada terutama pada dokumen peta. Kedua ekstern, yaitu adanya pihak yang tidak

datang ketika akan dimediasi yang akhir menunda mediasi ataupun ada pihak yang memakai alamat palsu. Pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3 (tiga) kali atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak oleh Kantor Kota Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum. Solusi kendala diatas yaitu mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah dan menanamkan itikad baik untuk para pihak yang bersengketa agar tidak terjadi penundaan mediasi

## **B. Saran**

### **1. Bagi Pemerintah**

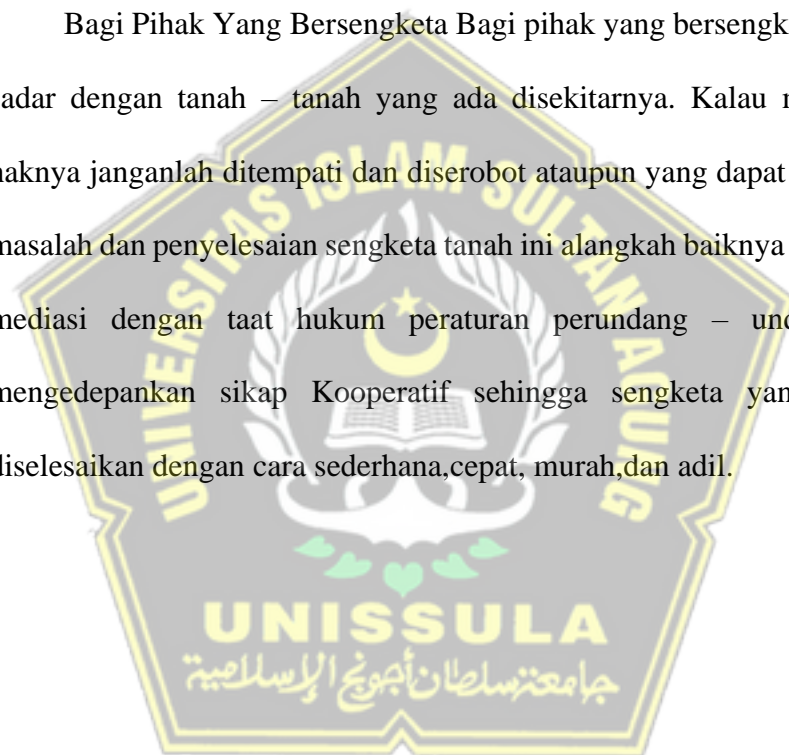
Pemerintah harus mengambil keputusan bahwa satu-satunya Lembaga yang mengurus administrasi pertanahan hanyalah Badan Pertanahan Nasional dan lembaga lainnya hanya mengikuti petunjuk atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh BPN. Serta mendukung penuh kegiatan yang dilakukan BPN dalam rangka peendataan Pertanahan di Indonesia.

### **2. Bagi Kantor BPN**

Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pelaksana untuk penyelesaian sengketa tanah harus lebih mensosialisasikan adanya proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dilingkungan masyarakat karena semangat berbudaya dan kebangsaan sudah mengakar didalam sifat kita sehingga nuansa musyawarah selalu dihadirkan dalam setiap upaya untuk menyelesaikan setiap sengketa apapun dalam masyarakat melalui upaya musyawarah untuk mencapai katamufakat, Peta pendaftaran tanah yang

merupakan basis data pendaftaran tanah yang dimiliki BPN sebaiknya dimanfaatkan secara benar sehingga tidak akan muncul lagi sebidang tanah yang nantinya dapat menimbulkan sengketa. Zaman yang modern ini seharusnya BPN juga sudah mengikuti perkembangan yang ada dimana dalam pemrosesan Pendaftaran Tanah harusnya sudah menggunakan Sistem komputerisasi.

Bagi Pihak Yang Bersengketa Bagi pihak yang bersengketa setidaknya sadar dengan tanah – tanah yang ada disekitarnya. Kalau memang tidak haknya janganlah ditempati dan diserobot ataupun yang dapat menimbulkan masalah dan penyelesaian sengketa tanah ini alangkah baiknya menggunakan mediasi dengan taat hukum peraturan perundang – undangan, lebih mengedepankan sikap Kooperatif sehingga sengketa yang ada dapat diselesaikan dengan cara sederhana,cepat, murah,dan adil.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abu Ubayd al-qasim ibnu salam, *Kitab al-amwal*, dar al-kutub al-Ilmiyat, bairut, 1986.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

Ali Akbar, *Aturan Hukum Islam Dalam Penyelesaian Konflik Tanah Sempadan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

Ali Engineer, *Islam dan Teologi Pembebasan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1999.

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Boedi Harsono, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.

Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan dalam Islam di Indonesia*, Kencana dan FHUI, Jakarta, 2005, hal. 135.

Edi As'adi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2000.

Goenawan, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Pustaka Grahatama, Yogyakarta, 2008.

Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit CV Mandar Maju, Bandung, 2004.

Imam Ath-Tharabilisi, Alauddin Abil Hasan Ali bin Khalil, *Mu'inul Hukkam*, Musthofa al-Bab al-Halabi, Mesir, 1973.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Koleksi Hadis-hadis Hukum*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001.

- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Jakarta, 1992.
- Muhammad Abu Zahrah, *Al-Milkiyah wa Nazariyah al- Aqd fi al-syariah al-islamiyah*, Dar al-fikr al-araby, Kairo, 1996.
- Muhammad Baqr Sadr, *Iqtisaduna*, dar al-ta'rif lil al-mathbuat, 1981.
- Muhammad Lutfi Farhat, *Maalim Nazariyat Iqtisadiyah Jadidat*, Jamiat al-Fatih, kairo, 1986.
- Muhammad Salam Madkur, *Peradilan dalam Islam*, Bina Ilmu, Surabaya, 1993.
- Muhammd Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta, 2008.
- Musatafa Ahmad al-zarqa, *Al-madkal al-fiqh al-amm*, Dar al-fikr, bairut, 1968.
- Nabil Ahmad Syaibani, *Qamus al-Syaybani Li Ulum al-idrat* , Kurki, Bahrain, 2004
- Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Rawan Soerodjo, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Rida Ahida, *Keadilan Multikultural*, Ciputat Press, Jakarta, 2008, hlm. 103-109
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Penerbit alumni, Jakarta, 2010.
- Said Agil Husin Al-Munawar, *Islah: Kajian Hukum Islam dan Hukum Positif dalam Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, Penamadani, Jakarta, 2004.
- Salah Al-Hejailan, 'Mediation as a Means for Amicable Settlement of Disputes in Arab Countries,' Conference on Mediation, Geneva, 29 Maret 1996
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.
- Sayud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010.



Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008.

Yahya dan Fathurrahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Pt. Al-Ma'arif, 1986.

## **B. Jurnal**

Anita Maulidya, "*Berpikir Dan Problem Solving*", *Ihya al-Arabiyah: Jurnal Pendidikan Bahasa dan Sastra Arab (dalam bahasa Inggris)*. 4 (1): 18. ISSN 2685-2209

Naomi Helena Tambunan, *Peran Lembaga Mediasai dalam Penyelesaian sengketa tanah yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jambi*, Jurnal Skripsi, Universitas Jambi, Sumatra, 1996.

Sumarto, "*Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI*" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang–Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan